



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

21. detsember 2017 nr 1137

Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Nikolai Dörlov ja Skepast&Puhkim OÜ esitasid 25.08.2017 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Kostiranna külas Pilliroo maaüksusel sooviga muuta alal kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ning kavandada maaüksusele 1 elamu ja seda teenindavad abihooned ning sildumisrajatis.

Planeeringuala hõlmab Pilliroo (katastritunnus 24504:004:1137; sihtotstarve 100% elamumaa; pindala: 6695 m²) maaüksuse ja sellega piirneva mereala, mis asub Kostiranna küla Ihasalu lahe ja Kostiranna tee vahelisel alal.

Alal kehtib Jõelähtme valla Kostiranna küla Lepiku-Mihkli maaüksuse osaline detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 109), mille ehitusõigust soovitakse samuti taotletava detailplaneeringuga suurendada.

Keskkonnaamet andis 13.01.2017 korraldusega nr 1-3/17/110 OÜ-le Vikk-Ko (registrikood 10825185) vee erikasutusloa nr L.VV/328678 kehtivusega kuni viis aastat Pilliroo sadama rajamiseks, millega seoses on kavas süvendada merre sadama akvatoorium ja faarvaater mahus kuni 2000 m³ ning paigutada veekogu põhja pinnast ning uputada veekogusse tahkeid aineid (looduslikud materjalid, betoon) mahus kuni 3800 m³. Sama korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõtju hindamine OÜ Vikk-Ko (registrikood 10825185) vee erikasutusloa taotluse menetluse raames ning leiti, et täiendavad keskkonnauuringud ei ole vajalikud

Detailplaneeringu eesmärgiks on Pilliroo kinnistule ehitusõiguse määramine ühe eluhoone ja seda teenindavate kolme abihooone (saun, kuur, paadikuur) ning muuhulgas sildumisrajatise rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,5 ha.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustussalas, mille maakasutuse juhtotstarve on alal kehtiva Jõelähtme valla Kostiranna küla Lepiku-Mihkli maaüksuse osalise detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 109) määratud elamumaaks.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Nimelt on Keskkonnaamet asunud seisukohale (29.05.2017 kiri nr 6-5/17/5674-2), et uue kehtestatava detailplaneeringuga muutub kehtetuks alal



varem kehtinud planeering koos tolle planeeringuga vähendatud ehituskeeluvööndi ulatuses. Seega tuleb käesoleva taotluse kohaselt samas asukohas vähendada ehituskeeluvööndit läbi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 18.12.2017) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Vastavalt PlanS § 124 lg 6 tuleb PlanS §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Vastavalt KeHJS § 33 lõike 2 punktile 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktile 3 koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Lõike 3 kohaselt otsustatakse KSH vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (Skepast&Puhkim OÜ 22.08.2017 koostatud töö nr 2016-0115), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna muutused maakasutuses toimuvad lokaalselt, Pilliroo kinnistu ja sellega piirneva mereala ulatuses. Kavandatav maakasutuse muutus ei ületa eeldatavalt ümbritseva piirkonna keskkonnataluvust, mistõttu ei saa maakasutuse muutuse mõju lugeda oluliseks. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju mereelustikule, Natura 2000 võrgustiku aladele, kaitsealadele, kaitstavatele liikidele ja nende elupaikadele ning rohelisele võrgustikule. Samuti on Keskkonnaamet 13.01.2017 korraldusega nr 1-3/17/110 andnud vee erikasutusloa nr L.VV/328678 Pilliroo sadama rajamiseks. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, siis tuleb KSH koostamine algatada.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Nikolai Dõrlov ja töövõtja Ekseeder OÜ, keda esindab juhatuse liige Ülle Kunnus, on 18.12.2017 sõlminud Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-10.12/25-2017.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitismäärus“ § 3 lg 5 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

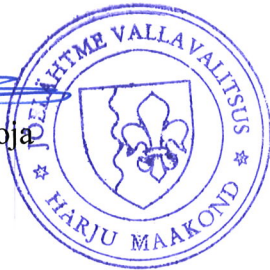
k o r r a l d u s e:

1. Algatada Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 1,5 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.



3. Jätta algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringule.
4. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
5. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn, Harjumaa, 15082) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär

Jõelähtme Vallavalitsuse 21.12.2017 korralduse nr 1137
„Kostiranna küla Pilliroo maaüksuse detailplaneeringu
algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamoju
strateegilise hindamise algatamata jätmine”



LISA 1

Lähteülesanne Kostiranna küla Pilliroo kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Nikolai Dõrlov

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202 Jõelähtme vald, e-post: kantselei@joelahtme.ee)

Detailplaneeringu koostaja: Ekseeder OÜ (Kuldnoka tn 11-12, Tallinn 10619, e-post: ylle.kunnus@gmail.com)

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavolikogu (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202 Jõelähtme vald, e-post: kantselei@joelahtme.ee)

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on Pilliroo kinnistule ehitusõiguse määramine ühe eluhoone ja seda teenindavate kolme abihoone (saun, kuur, paadikuur) ning muuhulgas sildumisrajatise rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 1,5 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab Pilliroo (katastritunnus: 24504:004:1137; sihtotstarve 100% elamumaa; pindala: 6695 m²) kinnistu

2.2. Planeeritav ala asub Kostiranna külas Kostiranna tee ja Ihasalu lahe vahelisel alal.

2.3. Alale juurdepääs on Kostiranna teelt.

2.4. Maaüksus on hoonestamata.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:

2.5.1. ranna piiranguvöönd;

2.5.2. ranna ehituskeeluvöönd;

2.5.3. veekaitsevöönd;

2.5.4. kallasrada;

2.5.5 Muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40).

3.2. Alal kehtiv detailplaneering:

3.2.1. Jõelähtme valla Kostiranna küla Lepiku-Mihkli maaüksuse osaline detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 109).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel tuleb vajadusel kaasata valdkonnas vastavat pädevust omav spetsialist.

4.2. Planeeritavale alale tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paber kandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis ja tehno võrkude koondplaan.

4.3.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.3.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning vajadusel liitumispunktid tehno võrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehno võrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehno võrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehno rajatis läbib.

4.3.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.3.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.

4.3.5. Tehno võrkude koondplaanil anda tehno võrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.

4.3.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.

4.3.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehno võrkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.3.8. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.

4.3.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluse pindade summat.

4.3.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.

4.4. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehno võrkude omanike või valdajatega.

4.5. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

4.6. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.7. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.8. Planeeringu koostamisel kasutada Rahandusministeeriumi kodulehel olevaid leppemärke, kättesaadavad arvutivõrgus: <http://www.fin.ee/doc.php?112386>

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127, sh tehno võrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

5.2. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.



6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

6.1. Detailplaneering esitada planeerimiseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

6.1.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Eskiis sisaldab vähemalt olemasoleva olukorra ja kontaktvõõndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.

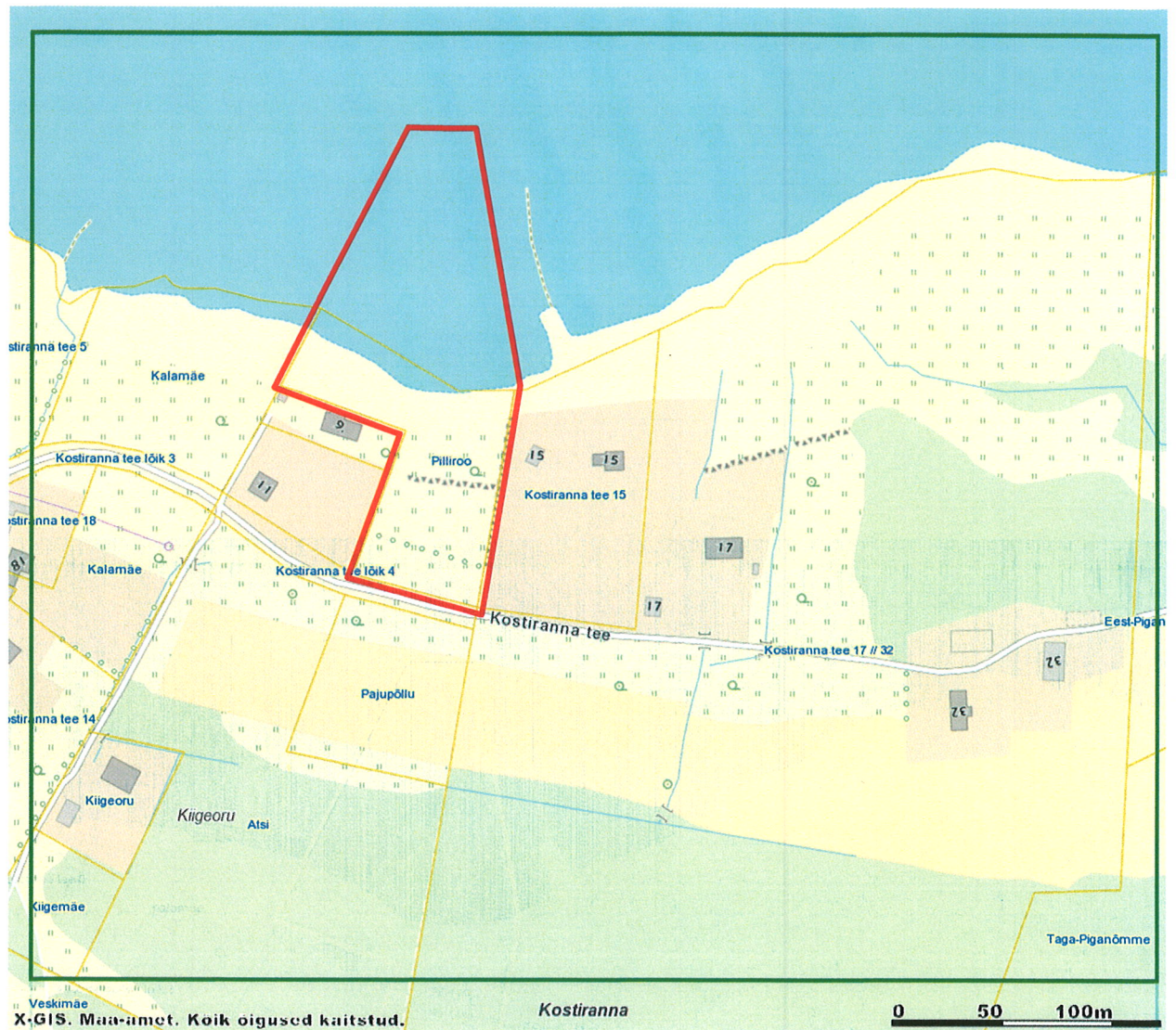
6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil, sh üks eksemplar originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 4 (neljas) eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusdokumentidega) digitaalselt CD-l. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.

6.2. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusdokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem



Planeeritav ala
Kontaktvööndi piir



Koostaja:
Evelin Kuusik
planeeringuspetsialist

