



MAA-AMET

Andrus Umboja
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 21.12.2020 nr 7-3/4969

Meie 14.01.2021 nr 6-3/20/18820-2

**Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku
tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse)
detailplaneeringu esitamine
kooskõlastamiseks**

Austatud Andrus Umboja

Olete edastanud 21.12.2020 kirjaga nr 7-3/4969 Maa-ametile kooskõlastamiseks Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringu (Skepast ja Puhkim OÜ töö nr 2019-0028) materjalid. 12.01.2021 e-kirjaga edastasite uue planeeringumaterjalide lingi. Planeering algatati Jõelähtme Vallavolikogu 25.04.2019 otsusega nr 222 eesmärgiga jagada Koplimetsa maaüksus ja määrata ehitusõigus kaubanduskeskuse ja autopesula rajamiseks, lahendada juurdepääsud, tehnovarustus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneering muudab kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut.

Planeeringuala hõlmab muuhulgas riigi omandis olevat Lepa tee 2b kinnisasja (katastritunnus 24504:003:0687, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4712 m²), mille valitseja on Keskkonnaministeerium ja valitsema volitatud asutus Maa-amet. Maa-amet nõustus detailplaneeringu eskiislahendusega Lepa tee 2b kinnisasja osas 13.08.2019 kirjaga nr 6-3/19/8329-6.

Erinevalt eskiislahendusest ei ole 21.12.2020 kooskõlastamiseks edastatud lahenduses kavandatud Lepa tee 2b kinnisasjale enam kergliiklusteed ning vastavat transpordimaa krunti. Sellest tulenevalt on suurenenud teiste planeeritavate kruntide pindalad. 21.12.2020 edastatud lahenduse kohaselt on Lepa tee 2b kinnisasjale planeeritud kaks krunti: 1) pos 5 (Lepa tee 2b/1) avaliku parkla rajamiseks – krundi kasutamise sihtotstarve *tee ja tänava maa-ala*, pindala 2381 m². Seletuskirjas on välja toodud põhjendused avaliku parkla rajamise vajalikkuse kohta; 2) pos 6 (Lepa tee 2b) tankla või mõne muu äriotstarbelise hoone rajamiseks – krundi kasutamise sihtotstarve *kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa/tankla- ja teenindushoonemaa*, pindala 2331 m².

Maa-amet nõustub Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringu lahendusse sisse viidud muudatustega kergliiklustee ja Lepa tee 2b kinnisasja osas.

Maardlaga kattumise osas kooskõlastas Maa-amet planeeringu 01.07.2019 kirjaga nr 6-3/19/8329-4, milles palusime maardla piiri kajastada planeeringu joonistel ning seletuskirjas kirjeldada, kuidas ehituse käigus maavara väljamise korral arvestatakse Maapõueseaduses 7. peatükis „Muud maapõue kasutamise viisid“ toodud nõuetega.

Maa-ametile 21.12.2020 edastatud joonistel on maardla piir kajastatud. Seletuskirjas lk 13 on kirjeldatud (tsiteerin): „Planeeringuala kattub osaliselt Vão lubjakivimaardla ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 18.plokiga. Maavaru on passiivne kui kasutamine ja kaevandamine on õigusaktide kohaselt keelatud või pole keskkonnakaitse vajadust arvestades võimalik. Kaubanduskeskuse ja autopesula planeerimine eelnimetatud olukorda ei muuda, sest kaevandamist pole riik ette näinud, mistõttu kaubanduskeskuse rajamine kaevandamise kohapealt keelatud ei ole. Lähtudes Maapõueseaduse peatükk 7 §96 lg 2 *Ehitamisel maapõues tehtavate tööde, nagu kraavi, vundamendi ja allmaaehtise rajamine, ning maaparandushoiutööde ja maaparandussüsteemi ehitamise ning põllumajandustööde käigus kaevise tekitamist ja kasutamist ei käsitata kaevandamisena.*“

Kuna maapõueseadus ei näe ette maapõue kaitsel erinevusi aktiivse ja passiivse varuga maardlate alal, on seletuskirjas esitatud maardlaga seonduvad väited eksitavad. Palume korrigeerida seletuskirjas maardlaga seonduvat. Palume lausete: „Maavaru on passiivne kui kasutamine ja kaevandamine on õigusaktide kohaselt keelatud või pole keskkonnakaitse vajadust arvestades võimalik. Kaubanduskeskuse ja autopesula planeerimine eelnimetatud olukorda ei muuda, sest kaevandamist pole riik ette näinud, mistõttu kaubanduskeskuse rajamine kaevandamise kohapealt keelatud ei ole“ asemel kirjeldada seletuskirjas järgnevat: „Kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse planeering Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. Ehituse käigus maavara väljamise korral arvestatakse Maapõueseaduse 7. peatükis „Muud maapõue kasutamise viisid“ toodud nõuetega“. Palume täpsustada detailplaneeringut maardlate osas eelkirjeldatud märkuste alusel.

Palume teavitada Maa-ametit detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku ajast. Juhime tähelepanu, et koos maakatastripidajale esitatavate kehtestatud planeeringu dokumentidega tuleb kõigi pärast 01.11.2020 kehtestatud detailplaneeringute puhul esitada planeeringuga kehtestatud andmed ka kihtide kaupa. Kihid peavad vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ kehtestatud nõuetele. Planeeringu jooniste digitaalsete kihtide koostamise ja vormistamise juhendiga on võimalik tutvuda aadressil <https://planeerimine.ee/kihtide-vormistamise-juhend/>“. Täiendav teave andmete Maa-ametile edastamise kohta on leitav Maa-ameti geoportaalist aadressil <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Planeeringute-andmed-p745.html>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Kadi Naar
56967266 kadi.naar@maaamet.ee
Karmen Siim
665 0695 karmen.siim@maaamet.ee