



RAHANDUSMINISTEERIUM

Andrus Umboja
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 19.04.2021
Meie 18.05.2021 nr 14-10/3066-2

Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneering

Austatud vallavanem

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 19.04.2021 kirjaga nr 7-3/1543 Rahandusministeeriumile Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringu (Skepast ja Puhkim OÜ töö nr 2019-0028, edaspidi ka detailplaneering) vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi ka PlanS) § 142 lõikele 4 täiendavate isikute ja asutustega koostöö vajaduste määramiseks.

Jõelähtme Vallavolikogu 25.04.2019 otsusega nr 222 algatati detailplaneeringu koostamine ning jäeti algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine.

Planeeritav ala, suurusega ligikaudu 2,3 ha, paikneb Loo aleviku põhjapoolses osas riigitee 11110 Nehatu - Loo - Lagedi, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelisel alal.

Planeeringuala hõlmab järgmisi kinnistuid: Koplimetsa (katastritunnus 24504:003:0821, sihtotstarve maatulundusmaa), Lepa tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0078, sihtotstarve transpordimaa), Lepa tee 2b (katastritunnus 24504:003:0687, sihtotstarve maatulundusmaa), osaliselt Kuusiku tee (katastritunnus 24504:003:0961, sihtotstarve transpordimaa), osaliselt Kuusiku park (katastritunnus 24501:001:0068, sihtotstarve üldkasutatav maa), osaliselt 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654, sihtotstarve transpordimaa).

Detailplaneeringuga jagatakse Koplimetsa maaüksus kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Moodustatavatele ärimaa kruntidele määratakse ehitusõigus võimaliku kaubandus- või tervisespordikeskuse ning autopesula rajamiseks. Transpordimaa krundi eraldamine on vajalik nõuetekohase ringristmiku lahendamiseks. Detailplaneeringu alasse jäävast Lepa tee 2b kinnistust on planeeritud moodustada ärimaa sihtotstarbega krunt ehitusõigusega tankla vm ärihoone püstitamiseks ning transpordimaa sihtotstarbega krunt parkla rajamiseks.

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi ka üldplaneering) kohaselt jääb

planeeringuala tiheasutusalale, mille juhtotstarbeks on määratud puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa. Detailplaneering sisaldab ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas ärimaaks.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgin järgmist:

1. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Detailplaneeringu algatamise otsuses on viidatud Keskkonnaameti seisukohale 08.03.2019 kirjas nr 6-5/19/51-2, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Palun lisada eelnimetatud Keskkonnaameti kiri detailplaneeringu materjalide hulka.

2. PlanS § 142 lõike 2 kohaselt rakendatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Seega tuleb üldplaneeringut muutmist detailplaneeringut menetleda nagu üldplaneeringut, välja arvatud koostöö ja kaasamise osas.

Antud juhul ei ole täielikult järgitud planeerimisseaduses ette nähtud menetlust.

2.1 Rahandusministeeriumile esitatud detailplaneeringu materjalidest ei nähtu, et detailplaneeringu menetluses oleks detailplaneeringu koostamise korraldaja esitanud detailplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute saamiseks PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

PlanS § 81 lõike 1 ja PlanS § 76 lõike 2 kohaselt tuleb teiste hulgas planeeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kaasata valdkonna eest vastutav minister. Antud juhul ei ole Rahandusministeeriumilt enne detailplaneeringu algatamist ettepanekuid küsitud.

Enne detailplaneeringu algatamist on Jõelähtme Vallavalitsus esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse ja põhijoonise eskiisi ning küsinud seisukohta detailplaneeringu koostamiseks 13.10.2017 Maanteeametilt ja Maa-ametilt.

Seega Rahandusministeeriumile esitatud detailplaneeringu materjalidest ei selgu, et detailplaneeringu menetluses oleks täidetud PlanS § 81 lõigetest 1-2 ja lõigetest 4-6 tulenevad nõuded. Palun lisada puuduvad dokumendid detailplaneeringu materjalidele või põhjendada nende puudumist.

2.2 PlanS § 82 lõike 1, 3 ja 5 kohaselt kestab üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek vähemalt 30 päeva planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse keskuses ja valla suuremate asulate keskustes. Eelnõu avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht teatatakse planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on

kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks, hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust.

Antud juhul on 04.10.2019 kirjas nr 7-3/3748 kutsutud detailplaneeringu puudutatud isikuid lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamisele 15.10.2019 ning ühtlasi teatatud, et *nädal enne avalikku arutelu on detailplaneeringu materjalidega võimalik tutvuda Maa-, ehitus- ja planeerimisosakonnas tööajal esmaspäevast neljapäevani kella 8.00- 17.00 ja reedel 8.00-14.00 ning samaaegselt on detailplaneeringu materjalid välja pandud Jõelähtme valla kodulehel (www.joelahtme.ee) ning geoinfosüsteemis EVALD.*

Seega on olnud lähteseisukohtade ja eskiislahenduse materjalidega võimalik tutvuda vaid 7 päeva ning pole teada, kas teade avaldati ka ajalehtedes. Detailplaneeringu materjalidest ei selgu, kas eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalikke ettepanekuid ja arvamusi või mitte. Palun lisada detailplaneeringu materjalidele eskiislahenduse avaliku väljapanekut puudutavad teated lähtuvalt PlanS §-dest 82 ja 83 või põhjendada nende puudumist.

3. PlanS § 3 lõike 2 kohaselt koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Haldusmenetluse seaduse § 55 lõike 1 kohaselt peab haldusakt olema selge ja üheselt mõistetav.

PlanS § 126 lõike 1 punkti 1 kohaselt on detailplaneeringu üheks ülesandeks planeeringuala kruntideks jaotamine. Antud juhul tekitab segadust osaliselt planeeringusse hõlmatud maaüksuste käsitus ning planeeritava ala suurus.

- Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ (10.03.2021) antud tabelis „Andmed kruntide moodustamiseks“ ja detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.2 „Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine“ tabelis 2 „Andmed kruntide moodustamiseks“ on käsitletud pos 7 ja pos 8 sarnaselt (planeeringus käsitletud ala suurus), ehkki pos 8 ei ole ette nähtud krundi moodustamiseks. Lisaks on eelnimetatud joonisel märgitud tabelis „Kavandatud ala näitajad“ kavandatud kruntide arvuks 8, ehkki moodustatakse 7 krunti.
- Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2 olevas tabelis on antud Kuusiku tee ja Kuusiku park kinnistute pindalad ei vasta Maa-ameti kaardirakenduses olevate pindaladega. Maa-ameti kaardirakenduses (14.05.2021) on Kuusiku tee kinnistu (katastritunnus 24504:003:0961) pindala 20718 m² ja Kuusiku park kinnistu (katastritunnus 24501:001:0068), pindala 38884 m².
- Detailplaneeringu algatamise otsuses on märgitud planeeritava ala suuruseks ca 2,3 ha. Detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel on märgitud ca 2,2 ha.

Palun kontrollida detailplaneeringu näitajaid ja esitada need detailplaneeringus üheselt mõistetavas vormis.

4. Detailplaneeringu materjalidest nähtub, et detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd ja detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet, Maa-amet ja Päästeamet ning võrguvaldajad: Gaasivõrk AS, Telia AS, Loo Elekter AS ja OÜ Loo Vesi .

Võttes aluseks PlanS § 142 lõike 4 ning Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ ning arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust,

ei pea praegu vajalikuks Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringu koostamisel määrata täiendavaid kooskõlastusi muude asutustega. Palun kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeeritava tegevuse elluviimine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisel.

Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, palun esitada detailplaneering enne kehtestamist Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Lea Teeääre 715 5802
Lea.Teeaaare@fin.ee