



MAA-AMET

Andrus Umboja  
vallavanem  
Jõelähtme Vallavalitsus  
kantselei@joelahtme.ee

Teie 17.06.2019 e-kiri

Meie 01.07.2019 nr 6-3/19/8329-4

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

Austatud härra Umboja

Teavitasite Maa-ametit 08.05.2019 kirjaga nr 7-3/1514, et Jõelähtme Vallavolikogu võttis 25.04.2019 vastu otsuse nr 222 „Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise“.

Algatamise otsuse ja lähteülesande kohaselt hõlmab planeeringuala Koplimetsa (katastritunnus 24504:003:0821), Lepa tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0078), Lepa tee 2b (katastritunnus 24504:003:0687) kinnisasju ning osaliselt Kuusiku tee (katastritunnus 24504:003:0961), Kuusiku park (katastritunnus 24501:001:0068) maaüksusi ja 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654) maaüksust. Lepa tee 2b kinnisasi on riigi omandis, selle valitsejaks on Keskkonnaministeerium ja valitsema volitatud asutuseks Maa-amet.

17.06.2019 e-kirjaga edastasite Maa-ametile tutvumiseks eskiislahenduse tööversiooni.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Koplimetsa maaüksuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja autopesula rajamiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Lepa tee 2b kinnisasjale on kavandatud kaks krunti: transpordimaa krunt Pos 5 (2682 m<sup>2</sup>) kergliiklustee ja avaliku parkla tarbeks ning ärimaa krunt Pos 6 (2029 m<sup>2</sup>) võimaliku tankla rajamiseks. Seletuskirjast ega kaaskirjast ei ole võimalik välja lugeda, keda või mida hakkab teenindama avalik parkla. Palume selgitada. Ühtlasi palume selgitada, kelle huvides ning miks on krundile Pos 6 just tankla kavandatud. Palume moodustada kergliiklustee tarbeks eraldi transpordimaa krundi.

Planeeringuala kattub osaliselt Vão lubjakivimaardla (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 0046) ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 18. plokiga.

Maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 7 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse planeering planeerimisseaduses sätestatud korras

Keskkonnaministeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. Keskkonnaminister on oma 05.03.2019 käskkirjaga nr 1-2/19/198 andnud Maa-ametile volituse kooskõlastada detailplaneeringuid planeerimisseaduses sätestatud korras, kui planeeritav maa-ala asub keskkonnaregistri maardlate nimistus oleval maardlal või selle osal.

MaaPS § 14 lõike 2 kohaselt võib ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda või halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitse ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt asub Koplimesa katastriüksusel tiheasustusala ning looduslik ala, mets. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) järgi asub Koplimesa katastriüksusel suures osas puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa.

Olemasolevate Koplimesa ja Lepa tee 2b katastriüksuste sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, katastriüksuse Kuusiku park olemasolev sihtotstarve on üldkasutatav maa, Kuusiku tee ja 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 katastriüksuste sihtotstarve on transpordimaa. Planeeringuala on hoonestamata, piirnedes loodes maatulundusmaaga, läänes ja lõunas transpordimaaga ja elamumaaga, idas tootmiskaaga, elamumaaga ja ärimaaga ning põhjas elamumaaga. Alale jäävad mitmed elektriõhuliinid, sideehitised ja elektrimaakaabelliin ning nende kaitsevööndid, lisaks ulatub planeeringualale Nehatu - Loo – Lagedi riigitee nr 11110 kaitsevöönd.

Eeltoodust tulenevalt ei ole alust eeldada, et planeeringu kaudu olemasoleva Koplimesa katastriüksuse jagamisel tekkivatele katastriüksustele ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbe ja olemasoleva Lepa tee 2b jagamisel tekkivatele katastriüksustele ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbe määramine ning katastriüksuse Kuusiku park jagamisel tekkivatele katastriüksustele osaliselt transpordimaa sihtotstarbe määramine halvendaks olemasolevat olukorda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu osas.

Eskiislahenduse tööversiooni seletuskirjas on kirjeldatud planeeringuala kattumine maardlaga. Palume maardla piiri kajastada ka planeeringu joonistel. Lisaks palume planeeringu seletuskirjas kirjeldada, kuidas ehituse käigus maavara väljamise korral arvestatakse MaaPS 7. peatükis „Muud maapõue kasutamise viisid“ toodud nõuetega.

Maa-amet nõustub Loo aleviku Koplimesa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduses kavandatud olemasolevate katastriüksuste jagamisega ärimaa ja transpordimaa sihtotstarvetega katastriüksusteks, ehitusõiguse määramisega kaubanduskeskuse ja autopesula rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamise ja keskkonnatingimuste seadmisega planeeringupiirkonnas. Palume täpsustada detailplaneeringut eelkirjeldatud märkuste alusel.

Palume edastada detailplaneering enne selle vastuvõtmist Maa-ametile teadmiseks.

Planeerimisseaduse § 139 lõige 4 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja saadab teate detailplaneeringu kehtestamise kohta ja kehtestatud detailplaneeringu valdkonna eest vastutavale ministri ja maakatastri pidajale 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates ning et koos kehtestatud detailplaneeringuga saadab planeeringu koostamise korraldaja maakatastri pidajale andmed masinloetaval kujul planeeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta. Kehtestatud detailplaneeringu palume edastada aadressile

planeeringud@maaamet.ee vastavalt kohalikele omavalitsustele saadetud juhendile.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Tambet Tiits  
peadirektor

Kristi Kivimaa  
675 0127 Kristi.Kivimaa@maaamet.ee  
Karmen Siim  
665 0695 Karmen.Siim@maaamet.ee