



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

25. aprill 2019 nr 222

Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Osühing Pro-House esitas 08.08.2017 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Loo alevikus Koplimetsa maaüksusel sooviga muuta maatulundusmaa sihtotstarve ärimaaks ja kavandada maaüksusele kaubanduskeskus ja autopesula.

Planeeringuala hõlmab Koplimetsa (katastritunnus 24504:003:0821; sihtotstarve 100% maatulundusmaa; pindala: 7357 m²), Lepa tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0078; sihtotstarve 100% transpordimaa; pindala: 1372 m²), Lepa tee 2b (katastritunnus 24504:003:0687; sihtotstarve 100% maatulundusmaa; pindala: 4712 m²) kinnistuid ning osaliselt Kuusiku tee (katastritunnus 24504:003:0961; sihtotstarve 100% transpordimaa; pindala: 5240 m²), Kuusiku park (katastritunnus 24501:001:0068; sihtotstarve 100% üldkasutatav maa; pindala: 38 879 m² planeeringuga on haaratud ligi 2200 m²) maaüksuseid ja 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654; sihtotstarve 100% transpordimaa; pindala: 8,52 ha, planeeringuga on haaratud ligi 4100 m²) maaüksust, mis asub Loo alevikus 11110 Nehatu – Loo – Lagedi riigimaantee ja Lepa tee vahelisel alal.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Koplimetsa maaüksuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja autopesula rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,3 ha.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt jääb taotletav ala tiheasutusalale, mille juhtotstarbeks on määratud puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa. Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas ärimaaks. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise võib olla põhjendatud avaliku huviga, kuna uue ostukeskuse rajamine elavdab piirkonna sotsiaalset ja majanduslikku keskkonda, luues Loo alevikku uusi töökohti. Samuti loob kaubanduskeskuse rajamine paremaid võimalusi elanikele vajalike teenuste kättesaamiseks ning mitmekesisust pakutavate teenuste hulka

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga aprill 2019) 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 seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktist 4, lõigetest 3, 4, 5 ning § 35 lõikest 5.

Lähtuvalt KeHJS § 33 lõike 2 punktist 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktist 3, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Lähtuvalt PlanS § 124 lõikest 6 ja § 142 lõikest 6 ning KeHJS § 33 lõike 2 punktist 4, lõigetest 3, 4, 5 ning § 35 lõikest 5 viidi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks läbi KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (vt Lisa 2), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algtada KSH koostamine.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes oma 08.03.2019 kirjas nr 6-5/19/51-2 nõustus, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Koplimetsa maaüksus asub Vão lubjakivi maardla ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 18. plokil. Sellest tulenevalt küsis vallavalitsus 13.10.2017 kirjaga nr 7-3/4291 Maa-ameti seisukohta detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele.

Maa-amet nõustus Koplimetsa katastriüksuse sihtotstarbe muutmisega maatulundusmaast ärimaaks ja detailplaneeringu kaudu ehitusõiguse määramisega kaubanduskeskuse ning autopesula rajamiseks ja esitas tingimused detailplaneeringu koostamiseks oma 02.11.2017 kirjas nr 6-3/17/17199-2.

Koplimetsa maaüksusele ulatub 1110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 kõrvalmaantee 30 m kaitsevöönd. Sellest tulenevalt küsis vallavalitsus 13.10.2017 kirjaga nr 7-3/4292 Maanteeameti seisukohta detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele. Oma 16.11.2017 kirjas nr 15-2/17-00012/700 esitas Maanteeamet lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Osaühing Pro-House, keda esindab juhatuse liige Stanislav Kudelja ja töövõtja Skepast ja Puhkim OÜ, keda esindab juhatuse liige Hendrik Puhkim, on 05.04.2019 sõlminud kokkulepped detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamisejärgseks realiseerimiseks nr 2-10.12/6-2019.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 4, lg 3, 4, 5 ning § 35 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algtada Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 2,3 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.



2. Kinnitada Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringule.
4. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
5. Otsuse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast otsusest 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 otsuse teatavakstegemisest.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees



Lähteülesanne Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algamise taotleja: Osatühing Pro-House

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

Detailplaneeringu koostaja: Skepast ja Puhkim OÜ (Laki tn 34, Mustamäe linnaosa, Tallinn, 12915 Harju maakond, anni.konsap@skpk.ee)

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 Koplimetsa maaüksuse sihotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja autopesula rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnanõuetega seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,3 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab Koplimetsa (katastritunnus 24504:003:0821; sihotstarve 100% maatulundusmaa; pindala: 7357 m²), Lepa tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0078; sihotstarve 100% transpordimaa; pindala: 1372 m²), Lepa tee 2b (katastritunnus 24504:003:0687; sihotstarve 100% maatulundusmaa; pindala: 4712 m²) kinnistuid ning osaliselt Kuusiku tee (katastritunnus 24504:003:0961; sihotstarve 100% transpordimaa; pindala: 5240 m²), Kuusiku park (katastritunnus 24501:001:0068; sihotstarve 100% üldkasutatav maa; pindala: 38 879 m², planeeringuga on haaratud ligi 2200 m²) maaüksuseid ja 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654; sihotstarve 100% transpordimaa; pindala: 8,52 ha, planeeringuga on haaratud ligi 4100 m²) maaüksust, mis asub Loo alevikus 11110 Nehatu – Loo – Lagedi riigimaantee ja Lepa tee vahelisel alal.

2.2. Planeeritav ala asub Loo alevikus 11110 Nehatu – Loo – Lagedi riigimaantee ja Lepa tee vahelisel alal.

2.3. Alale juurdepääs on Lepa teelt.

2.4. Maaüksus on hoonestamata.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:

2.5.1. 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 kõrvalmaantee kaitsevöönd;

2.5.2. Väo lubjakivi maardla ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 18. plokk;

2.5.3. elektripaigaldise kaitsevöönd;

2.5.4. sideehitise kaitsevöönd.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209).

3.2. Alal kehtivad detailplaneeringud:

3.2.1. Jõelähtme valla Loo aleviku Lepa tee 2-6 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 40).

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 paberkandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaani, põhijoonis ja tehnoorkude 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 tehnoorkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnoorkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnoorkuga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnoorku 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. Tehnoorkude koondplaani anda tehnoorkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.

4.3.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega. 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, tehnoorkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.3.8 Säilitada Kuusiku pargiala võimalikult suures mahus, tagamaks kvaliteetse roheala olemasolu tiheasustusosal, mida on inimestel võimalik kasutada puhkealana.

4.3.8. Planeeringu lahendusel koostamisel lähtuda Maanteeameti 16.11.17 kirjas nr 15-2/17-00012/700 toodud tingimustest.

4.3.9 Planeeringu lahendusel koostamisel lähtuda Maa-ameti 02.11.2017 kirjas nr 6-3/17/17199-2 toodud tingimustest.

4.3.10. 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.

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

4.3.12. Planeeringu 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 tehnoorkude 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 palume kasutada: Skolimowski, T. jt koostajad, (2002). Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium: Prisma Print

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

- 5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127, sh tehnoõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.
- 5.2. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

- 6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses 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 3 (kolmes) eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusedokumentidega) 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; menetlusedokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem



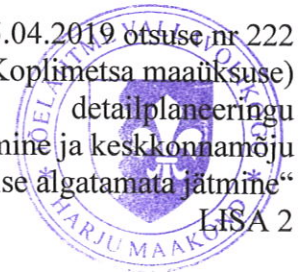
Planeeritav ala
Kontaktvööndi piir



Koostaja:
Jekaterina Jelizaveta Sibul
planeerimisnõunik



Jõelähtme Vallavolikogu 25.04.2019 otsuse nr 222
„Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse)
detailplaneeringu
algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmise“



Loo alevik Loo tee, Lepa tee ja Kuusiku tee vahelise ala (Koplimetsa maaüksuse) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)

Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Detailplaneeringu algatamise kohaselt soovitakse Koplimetsa maaüksusel muuta maatulundusmaa sihtotstarve ärimaaks ja kavandada maaüksusele kaubanduskeskus ja autopesula.

Planeeringuala paikneb Loo alevikus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Koplimetsa maaüksuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja autopesula rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,3 ha.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt jääb taotletav ala tiheasutusalale, mille juhtotstarbeks on määratud puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa. Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas ärimaaks. Vastavalt planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Metoodika

Kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisuse hinnang on antud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt (edaspidi KeHJS). Hinnangus on arvestatud ka keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt koostatud eelhindamise teostamise juhust.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang vastavalt KeHJS § 33 lg 2 punktile 3. KeHJS § 33 lg 3 kohaselt otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Kavandatava tegevuse seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt jääb taotletav ala tiheasutusalale, mille juhtotstarbeks on määratud puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa. Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas ärimaaks.

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused

1.1. Maakasutus

Planeeringuala hõlmab Koplimetsa (katastritunnus 24504:003:0821; sihtotstarve 100% maatulundusmaa; pindala: 7357 m²), Lepa tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:0078; sihtotstarve 100% transpordimaa; pindala: 1372 m²), Lepa tee 2b (katastritunnus 24504:003:0687; sihtotstarve 100% maatulundusmaa; pindala: 4712 m²) kinnistuid ning osaliselt Kuusiku tee (katastritunnus

24504:003:0961; sihtotstarve 100% transpordimaa; pindala: 5240 m²), Kuusiku park (katastritunnus 24501:001:0068; sihtotstarve 100% üldkasutatav maa; pindala: 38 879 m², planeeringuga on haaratud ligi 2200 m²) maaüksuseid ja 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654; sihtotstarve 100% transpordimaa; pindala: 8,52 ha, planeeringuga on haaratud ligi 4100 m²) maaüksust, mis asub Loo alevikus 11110 Nehatu – Loo – Lagedi riigimaantee ja Lepa tee vahelisel alal.

1.2. Alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja vastupanuvõime

Planeeringuala jääb osaliselt Vão üleriigilise ehituslubjakivi tarbevaruga kaetud alale. Ehituslubjakivi tarbevaru on arvatud passiivseks. Maavaru on passiivne kui kasutamine ja kaevandamine on õigusaktide kohaselt keelatud või pole keskkonnakaitse vajadust arvestades võimalik. Kaubanduskeskuse planeerimine eelnimetatud olukorda ei muuda, sest kaevandamist pole riik ette näinud, mistõttu kaubanduskeskuse rajamine kaevandamise kohapealt keelatud ei ole. Küll aga tuleb planeering kooskõlastada Keskkonnaministeeriumiga vastavalt maapõueseaduse § 15 lg 7, sest planeeritava maa- alal asub maardla.

1.3. Märjalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Natura 2000 alade võrgustikku kuuluvus ja nende vastupanuvõime (sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand, intensiivne maakasutus, eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus)

Planeeringuala ei kuulu märjalade, pinnavormide, metsade, ja pinnavormidega kaetud alasse. Planeeritavale alale ei jää ühtegi Natura 2000 võrgustikku kuuluvat elupaika.

Planeeringualasse on arvatud ka osaliselt Kuusiku park. Tegemist ei ole looduskaitseolulise alaga, kuid ala võib olla vajalik puhkevõimaluste tagamisel. Planeerimisel tuleb nimetatud pargiala säilitada võimalikult palju, et tagada tiheasustuselal tootmis- ja elamuhoonete vahel inimestele kvaliteetsete rohealade olemasolu. Inimestel peaks olema puhverala elamute ja tootmis- ning ärilade vahel ning võimalus olla looduses.

1.4. Alal esinevad servituudid ja muud kitsendused

Planeeringuala jääb tiheasustusalasse. Planeeringuala jääb osaliselt avalikult kasutatava Loo tee kaitsevööndisse. Ala jääb osaliselt Vão lubjakivimaardlaga kaetud alasse. Alale jääb ASile Loo Elekter kuuluv elektriõhuliin ning ala läbib kaks Telia Eesti ASile kuuluvat sidehitist.

1.5. Alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud

Kavandatava tegevuse maa-ala piires puuduvad teadaolevalt sellised alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud.

1.6. Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade ning ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõime

Maa-alal ei asu kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid.

2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase

Detailplaneeringu eesmärgiks on Koplimesa maaüksuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja autopesula rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamise ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,3 ha.

Detailplaneeringu algatamise kohaselt soovitakse Koplimesa maaüksus muuta maatulundusmaa sihtotstarve ärimaaks ja kavandada maaüksusele kaubanduskeskus ja autopesula.



2.1. Loodusvarade kasutamine

Loodusvarade kasutamine toimub vaid ulatuses, mida on vaja saavutamaks detailplaneeringu eesmärk.

2.2. Lähipiirkonna teised tegevused

Detailplaneeringu ala lähipiirkond koosneb enamasti elamu-, tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest.

3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed

3.1. Vesi ja pinnas

Detailplaneeringu raames tuleb lahendada veevarustus ja heitvee ärajuhtimine. Kui veevarustus ja heitvee ärajuhtimine lahendatakse vastavuses õigusaktidest tulenevate nõuetega, siis veevõtuga ja heitvee ärajuhtimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Antud alal on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, mistõttu tuleb erilist tähelepanu pöörata heitvee kogumisele ja ärajuhtimisele.

3.2. Õhu saastatus

Kuna alale ei kavandata õhureostust põhjustavaid tegevusi, märkimisväärset häiringut ei teki.

3.3. Jäätme- ja energiamahukus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja selle alusel välja antud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Kui jäätmekäitus lahendatakse vastavuses õigusaktidest tulenevate nõuetega, siis jäätmetega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

3.4. Müra

Häiriv müra võib tekkida ehitustegevuse ajal, kuid pikemaajaline keskkonna müratase oluliselt ei muutu.

3.5. Vibratsioon

Häiriv vibratsioon võib tekkida ehitustegevuse ajal, kuid tegemist on ajutise nähtusega.

3.6. Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Kuna alale ei kavandata märkimisväärset valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna reostust tekitavat tegevust, märkimisväärset häiringut ei teki.

3.7. Muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Kaasneva mõju suurus, ruumiline ulatus (sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond), kestus, sagedus ja pöördumus, toime, kumulatiivsus, piiriülene mõju ja mõju ilmnenise tõenäosus

Kumulatiivset ja piiriülest negatiivset mõju kaitse eesmärkidele ei teki. Riigipiiri ülest keskkonnamõju ei esine.

Eeldatav mõjutatav elanikkond on Loo aleviku elanikud.

3.8. Oht inimese tervisele kaasa arvatud avariiolukordade esinemine

Tavapärasest kõrgemat ohtu inimese tervisele ei teki. Avariiolukordade esinemine on vähetõenäoline.

3.9. Mõju kaitsealadele

Kuna läheduses ei asu kaitsealad, võimalik mõju kaitsealadele puudub.

4. Vajalikud kooskõlastused

Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaministeeriumiga vastavalt MaaPS § 15 lg 7. Planeering võib vajada ka elektriõhuliini ja sideehitise omaniku kooskõlastusi.



5. Mõju teistele strateegilistele planeeringutele

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt jääb taotletav ala tiheasutusalale, mille juhtotstarbeks on määratud puhke- ja virgestusmaa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa. Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe ulatusliku muutmise osas ärimaaks. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud kuna tekivad paremad sisseostude tegemise võimalused, teenuste toomine piirkonda arendab seda ja omakorda loob Loo alevikku uusi töökohti. Harju maakonnaplaneeringut ei muudeta ning asustuse suurendamise propageerimine Loo alevikus on ette nähtud ka Jõelähtme valla arengukavas.

6. Detailplaneeringu tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

KeHJS on sätestatud põhimõtte, et kui detailplaneeringuga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumendi (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõtjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõtte kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise teostamist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

Samuti tuleb rakendada detailplaneeringu menetluses Euroopa Liidu keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

7. Detailplaneeringuga kavandatakse tegevust, millele on vaja tulevikus ehitusluba

Detailplaneeringuga kavandatakse tegevusi, millel on tulevikus vaja ehitusluba.

8. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Keskkonnaprobleemide esinemine on vähetõenäoline.

9. Eelhindanguga tutvumise aeg ja koht

Eelhindang kuulub detailplaneeringu algatamise materjalide hulka ning eelhindanguga on võimalik tutvuda detailplaneeringu materjalide väljapaneku juures.

Järeldus:

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mistõttu strateegilise keskkonnamõju hindamise algatamine vajalik ei ole. Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaministeeriumiga, sest planeeringuala asub osaliselt maardlal. Lisaks tuleb säilitada võimalikult palju Kuusiku pargist tagamaks kvaliteetse roheala olemasolu tiheasutusalal, mida on inimestel võimalik puhkealana kasutada.

Eelhindangu koostaja:

Mailis Virve

Jõelähtme valla keskkonnanõunik

