



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

15. detsember 2022 nr 94

Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine ning keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu menetlus

Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a kinnistute detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 23.04.2020 korraldusega nr 309 „Loo alevik Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ eesmärgiga määrata Saha tee 8 ja 8a kinnistutele ehitusõigus elamu- ja ärihoone kavandamiseks. Taotluse detailplaneeringu algatamiseks esitas 05.02.2020 Kikas OÜ. Planeeringuala suuruseks koos lähialaga määrati ca 0,7 ha.

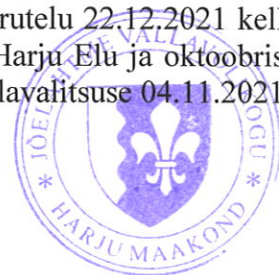
Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Kikas OÜ ja planeeringu koostaja Optimal Projekt OÜ on 16.04.2020 sõlminud detailplaneeringu koostamiseks finantseerimise õiguse üleandmise lepingu nr 2-10.12/4-2020.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 22.05.2020 ilmunud ajalehes Harju Elu ja mais 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 275, samuti alates 07.05.2020 elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 15.05.2020 kirjaga nr 7-3/1596.

Algatamise korraldus nägi ette detailplaneeringu parkimise lahenduse väljatöötamise, arvestades kavandatava ehitismahu ja lähipiirkonnas olemasolevate ehitiste kumulatiivset parkimisvajadust. Algatamise taotluse kohaselt kavandati osa parkimisalast munitsipaalmaale, eskiisi koostamise käigus täpsustati olemasoleva parkimisala laiendamise vajadus. Kuna parkla detailplaneeringuga kavandatav laiendus ulatub Vadioja ehituskeeluvööndisse, tuleb detailplaneeringuga taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist ja detailplaneeringut tuleb menetleda üldplaneeringut muutvana.

27.07.2021 kirjaga nr 7-3/2970 küsis Jõelähtme Vallavalitsus Keskkonnaameti seisukohta ehituskeeluvööndi vähendamise vajaduse kohta. 24.08.2021 vastuskirjas nr 6-2/21/16444-2 asus Keskkonnaamet seisukohale, et Keskkonnaamet saab põhjendatud ja igakülgset läbikaalutud otsuse ehituskeeluvööndi vähendamise osas teha peale planeeringu vastuvõtmist ja vastava põhjendusi sisaldava taotluse saamist.

Loo alevik Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisilahenduse avalik väljapanek toimus 15.11.–14.12.2021 ning avalik arutelu 22.12.2021 kell 15.00 Jõelähtme vallamajas. Sellest teatati 29.10.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 292. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 04.11.2021 kirjaga nr 7-5/5130.



Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Põhja Päästkeskusega 06.09.2021 (allkirjastatud digitaalselt), Kaitseministeeriumiga 14.09.2022 ja tehnovõrkude omanikega: Aktsiaseltsiga Loo Elekter 05.08.2020, Telia Eesti ASga 13.08.2020 (kooskõlastus nr 34100423), Adven Eesti ASga 24.08.2020, Loo Vesi OÜga 03.09.2020. Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud 14.12.2022 kinnistu omanik LOO ÄRIMAJA OÜ ja 17.02.2021 KÜ Toome 5.

Vastavalt PlanS § 124 lg 6 tuleb PlanS §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamise vajadust (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 1), 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 algatada KSH koostamine.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes oma 13.12.2021 kirjaga nr 6-5/21/24725-2 edastas seisukoha, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 23.12.2021 kirjaga nr 7-3/6004 detailplaneeringu täiendavate kooskõlastuste määramiseks rahandusministeeriumile, kes palus 21.01.2022 kirjaga nr 14-11/9308-2 detailplaneeringu täiendavalt kooskõlastada Terviseametiga.

Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu 16.06.2022 kooskõlastuskirjaga nr 9.3-1/22/4880-3.

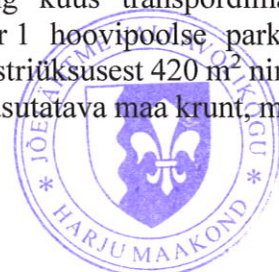
Jõelähtme Vallavalitsus ja Loo Ärimaja OÜ on 15.12.2022 sõlminud detailplaneeringu järgsete teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise lepingu nr 2-12.12/40-2022.

Planeeritav ala ja detailplaneeringu lahendus

Planeeringuala hõlmab järgnevaid kinnistuid:

- Saha tee 8 (katastritunnus: 24504:002:0136, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 536 m²);
- Saha tee 8a (katastritunnus: 24504:002:0184, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 4273 m²);
- osa Toome park kinnistust (katastritunnus: 24504:002:0586, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%, tervikpindala 11 551 m²);
- osa Toome tee kinnistust (katastritunnus: 24501:001:0062, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%, tervikpindala 3642 m²).

Planeeringuala suuruseks on 0,85 ha suurune maa-ala. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada üks äri- ja elamumaa, üks üldkasutatava maa ning kuus transpordimaa sihtotstarbega krundi. Äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundi pos nr 1 hoovipoolse parkla loogilisemaks kujundamiseks on ette nähtud liita krundile Toome tee katastriüksusest 420 m² ning Saha tee 8 ja 8a kinnistutest moodustada kolm transpordimaa ja üks üldkasutatava maa krunt, mis



kõik määratakse avalikku kasutusse. Neli krunti moodustavad kokku 435m². Krundid pos nr 3; 4; 6; 7 ja 8 liidetakse Toome tee ja Saha tee lõik 2 kinnistutega.

Moodustatavale äri- ja elamumaale jäävad olemasolevad hooned lammutatakse ning nende asemele on planeeritud ehitada kuni kaheksakorruseline äripindadega korterelamu, mille Saha tee poolsesse osa on ette nähtud kahekorruseline hoonemaht ning kõrgem maht on paigutatud järgides Loopargi tee 2 asuva hoone ehitusjoont. Hoone 1. – 2. korrusel asuvad äripinnad ning 3. – 8. korrusel korterid.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks

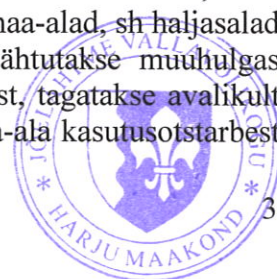
Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa põhijuhtfunktsiooniga keskuse ala. Üldplaneeringu kohaselt on keskuse ala maa, kus asuvad elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooned, haridus-, kultuuri- ja kogunemisasutused ning kus funktsioonide eristamine ei ole üldplaneeringus otstarbekas või võimalik. Keskusala iseloomustab mitmekesisus ja funktsionaalse avatud ruumi rohkus. Ala keskuse funktsiooni tuleb rõhutada nii arhitektuuriliselt ala erilmeliseks kujundamise kaudu kui ka täiendavalt avaliku teenuse suunamisega keskusalale.

Vastavalt kehtiva üldplaneeringuga sätestatud detailplaneeringute koostamise tingimustele tuleb arendustegevuse käigus muuhulgas vältida monofunktsionaalsuse teket, tagada avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu ning võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus. Loo aleviku keskuse maale ärikeskuse kavandamisel on hoone lubatud kõrgus kuni 9 korrust, ehitistealune pind kuni 70% krundi pindalast.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja eluhoone püstitamist, seega on detailplaneering kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas maakasutuse osas. Detailplaneeringu lahendus sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik Loo aleviku parkimiskohtade puudumise probleemi lahendamiseks. Hetkeolukord Saha tee 8 ja 8a kinnistute lähiümbruses on ohtlik, sest autod pargitakse sõiduteele, kuna Toome tee 5 korterelamu elanikel ei ole sõiduautode jaoks parkimiskohti. Planeeritavale alale nähakse detailplaneeringuga ette 184 parkimiskohta. Kavandatava äri-eluhoone normikohane parkimiskohtade vajadus on 96 kohta, lisaks on kavandatud 13 parkimiskohta Toome tee katastriüksusele ja 15 parkimiskohta Saha tee lõik 2 katastriüksusele avalikuks kasutamiseks. Planeeritavale Toome park katastriüksusest moodustatavale transpordimaa sihtotstarbega maaüksusele pos 2 nähakse ette Toome tee 5 korterelamu teenindamiseks rajada 60 parkimiskohta, millest osa asuvad Vadioja ehituskeeluvööndis.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeritakse parkimiskohad piirkonna korterelamute parkimisprobleemi lahendamiseks ja liikluse turvalisuse tõstmiseks.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala keskuse maa-alale, kus võivad kontsentreeritult asuda elu, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad. Maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste kohaselt lähtutakse muuhulgas võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest, tagatakse avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu, parkimiskohtade vajadus maa-ala kasutusotstarbest



tulenevalt ning võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus. Hoonete lubatud kõrgus Loo alevikus keskuse- või ärihoone rajamiseks kuni 35 m.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt kuulub ala ÜVK piirkonda.

EELIS (Eesti looduse infosüsteemi), Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ, töö nr 337) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134, ja § 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, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu (koostaja Optimal Projekt OÜ, töö nr 337) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Jätta algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringule.
3. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses § 72 lg 3 toodud juhtudel ühe kuu jooksul, arvates otsusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees



Jõelähtme Vallavolikogu 15. detsember 2022 otsuse nr 94
„Loo aleviku Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine ning keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“

Loo alevik Saha tee 8 ja 8a maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)



Metoodika

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

Keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang vastavalt KeHJS § 33 lg 2 punktidele 1 ja 3 ja PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6. KeHJS § 33 lg 3 kohaselt otsustatakse keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõtjust 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.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Saha tee 8 ja 8a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistutest Saha tee 8 ja Saha tee 8a moodustada üks krunt äripindadega korterelamu ehitamiseks ja välja jagada Toome park kinnistust üks osa kahe transpordimaa tarbeks. Planeeringuala suuruseks on 0,85 ha suurune maa-ala. Planeeringualast 4779 m² maa-ala määratakse äri- ja elamumaaks. Ülejäänud planeeritav ala on üldkasutatava maa sihtotstarbega või liiklusmaa, sh parkimise tarbeks, mis on kavandatud Toome tee, Saha tee ja Toome park kinnistutele.

Saha tee poolsele alale on kavandatud kuni 2-korruseline maht ning 3-8-korruseline maht krundil on planeeritud vastavalt olemasolevale hoonestusele Saha tee ääres. Moodustatavale äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus kuni 8-korruselise ärihoone ja korterelamu ehitamiseks. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Planeeringuala hõlmab järgnevaid kinnistuid:

- Saha tee 8 (katastritunnus: 24504:002:0136, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 536 m²),
- Saha tee 8a (katastritunnus: 24504:002:0184, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 4273 m²)
- osa Toome park kinnistust (katastritunnus: 24504:002:0586, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%)
- osa Toome tee kinnistust (katastritunnus: 24501:001:0062, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%).

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

2.1 Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit:

Detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja elamuhoonet ning parkimisalasid planeeritavale hoonele ja lisaks olemasolevale Toome tee 5 katastriüksusel asuvale korterelamule. 58 parkimiskohta kavandatakse Toome park katastriüksusele, kus asub kalda ehituskeeluvöönd (25 meetrit oja kaldast, Looduskaitseeadus).

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Planeeritav ala ei kuulu määratletud rohevõrgustiku koosseisu.

Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusosalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa põhi-juhtfunktsiooniga keskuse ala. Üldplaneeringu kohaselt on keskuse ala maa, kus asuvad elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooned, haridus-, kultuuri- ja kogunemisasutused ning kus funktsioonide eristamine ei ole üldplaneeringus otstarbekas või võimalik. Keskusala iseloomustab mitmekesisus ja funktsionaalse avatud ruumi rohkus. Oluliseks peetakse traditsioonilise keskväljaku väljakujundamist, mille olemasolu ja avalikus kasutuses hoidmine tõstab oluliselt elukeskkonna kvaliteeti. Nimetatud ala keskuse funktsiooni tuleb rõhutada nii arhitektuuriliselt ala eriomeliseks kujundamise kaudu kui ka täiendavalt avaliku teenuse suunamisega keskusale.

Detailplaneering algatati üldplaneeringu kohasena. Kuid kuna kavandatud parkla on osaliselt Vadioja kalda ehituskeeluvööndis ning on kavandatud vaid Toome tee 5 korterhoone tarbeks, siis ei ole tegemist avalikult kasutatava teega ning ei kohaldu looduskaitseeaduse § 38 lg 5 p 10. Eelnevalt tulenevalt on detailplaneering üldplaneeringut muutev ning teeb ettepaneku vähendada kalda ehituskeeluvööndi ala detailplaneeringu piires seoses parkimiskohtade kavandamisega.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt kuulub ala ÜVK piirkonda.

2.2 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi 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 planeerimisdokumenti (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõtjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõtte kaaluda keskkonnamõtjude strateegilise hindamise teostamist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

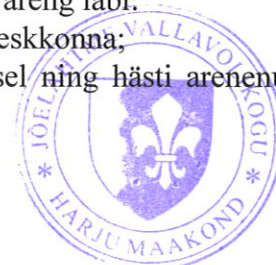
Samuti tuleb rakendada detailplaneeringu menetluses Euroopa Liidu keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid. Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega.

2.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Väljavõte Jõelähtme valla arengukavast aastateks 2010-2027:

- Jõelähtme valla tulevikunägemus on: Aastal 2026 on Jõelähtme vald parima elukeskkonnaga Tallinna lähedane vald, mida iseloomustab tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng läbi:

- Puhta looduse, mis tagab tervisliku ja kvaliteetse elu- ja puhkusekeskkonna;
- Hea maine, mis tugineb kaalutletud ressursikasutusel, turvalisusel ning hästi arenenud sotsiaalsel infrastruktuuril;



- Rahvastiku tasakaaluka juurdekasvu, mida vald mõtestatult suunab läbi planeeringute
- Kaasaegse infrastruktuuri, mida iseloomustavad korrastatud teedevõrk, puhas joogivesi, säästlik energiakasutus ning alternatiivsete energiaallikate kasutamine.

Jõelähtme vallale on oluline koostöö olemasolevate ja potentsiaalsete ettevõtjatega investeringute kaasamiseks valda, et saavutada olukord, kus valla elanikul on võimalus leida tööd oma vallas kodus lähedal. Teisalt on Jõelähtme vallas hea elukeskkonna säilitamise ja areneva majanduskeskkonna loomise eelduseks see, et vallas asuv tootmine on keskkonnasõbralik, pigem kõrgtehnoloogiline ja teadmispõhine.

- Jõelähtme valla arengumudel põhineb eeldusel, et visiooni saavutamiseks on vajalikud üheaegsed jõupingutused mitmes võtmetähtsusega tegevussuunas.

- Puhta looduskeskkonna säilitamine ja jätkusuutlik kasutuselevõtt – läbi aruka loodusvarade kasutamise ning kasutusest väljunud tööstusalade taaskasutuselevõtu.
- Elamuehitus – teadlikult suunatud elamuehitus võimaldab peredel valda elama kolida ning seeläbi ennast vallaga siduda.
- Elukeskkond – võimaldab tagada hea elukvaliteedi läbi kehale ja vaimule suunatud teenuste.
- Sotsiaalne turvalisus – annab nii elanikele kui ka sisse kolivatele inimestele kindluse selles, et nende ja vajadusel ka nende sugulaste (isade-emade, vanaemade-vanaisade jt.) sotsiaalsete teenuste vajadused on kergelt ning heal tasemel lahendatavad.

Valla majandusvaldkonna eesmärgiks on ettevõtlusaktiivsuse kasv, viljeldavate ettevõtlusvaldkondade mitmekesisuse suurenemine. Ettevõtted toetavad tööhõive kasvu vallas.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

3.1 Maakasutus

Planeeringuala hõlmab järgmisi kinnistuid:

- Saha tee 8 (katastritunnus: 24504:002:0136, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 536 m²),
- Saha tee 8a (katastritunnus: 24504:002:0184, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 4273 m²),
- osa Toome park kinnistust (katastritunnus: 24504:002:0586, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%, kinnistu pindala 11 551 m²),
- osa Toome tee kinnistust (katastritunnus: 24501:001:0062, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%, kinnistu pindala: 3642 m²).

Ehitisregistri andmetel asub Saha tee 8 kinnistul 2-korruseline haldushoone, ehitiselause pinnaga 149 m² ning Saha tee 8a kinnistul 1-korruseline söökla, ehitiselause pinnaga 1866 m².

3.2 Vee kasutus

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Loo Vesi OÜ 21.07.2020. a tehniliste tingimustele nr 41/2020.

Olemasolev ühinemispunkt ühisveevärgiga asub planeeringualast põhjas Toome tee katastriüksusel. Veetorustiku liitumispunkti ei muudeta ning kasutatakse olemasolevat liitumispunkti, mis asub Toome tee katastriüksusel. Loo Vesi OÜ on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 40,0 m³/d.

Olemasolev kanalisatsioonivarustuse ühinemispunkt asub planeeringualast läänes Toome tee katastriüksusel. Kanalisatsioonitorustiku liitumispunkti ei muudeta ning kasutatakse olemasolevat



liitumispunkti, mis asub Toome tee katastriüksusel. Vältida tuleb sade- ja pinnavee sattumist ühiskanalisatsioonisüsteemi. Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstud mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest. Loo Vesi OÜ on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt kuni 40,0 m³/d.

3.3 Muude loodusressursside kasutus

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine. Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses. Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

3.4 Looduskeskkonna kirjeldus

3.4.1 Pinnas

Vaadeldav ala paikneb Harju lavamaal. Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi avaneb aluspõhjas osaliselt Vão kihistu O2vä ning osaliselt Kõrgekalda kihistu O2kr. Õhukese pinnakattega alal.

Maapinna kõrgusmärgid planeeringualal jäävad 32,5-33 m piiresse.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150 kBq/m³).

3.4.2 Taimkate ja loomastik

Planeeringualal kasvavad üksikud leht- ja okaspuud.

Planeeringuala asub Loo aleviku keskosas ning on ümbritsetud korrusmajadega. Ala ei ole loomastikule sobivaks elupiirkonnaks.

3.4.3 Veestik

Planeeringualale ulatub Vadioja (VEE1092804) kalda ehituskeeluvöönd. Vadioja on alla 10 km² valgalaga oja, mille kalda ehituskeeluvööndi laius on 25 m. Vadioja suubub Saha peakraavi (Saha oja, VEE1092800). Keskkonnaregistrisse on Vadioja kantud alles 2016. aastal.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Piirkonnas puuduvad maaparandussüsteemid.

3.4.4 Nõrgvesi

Kavandatava tegevusega eeldatavalt nõrgvett ei kaasne, kuna kinnistutel ning nende lähikümbuses teadaolevalt jäätmeid ladestatud ei ole ning pinnase reostust ei esine.

3.5 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad

Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt puuduvad planeeringualal ja selle läheduses Natura 2000 võrgustiku alad.

3.6 Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualal kultuurimälestisi ega pärandkultuurobjekte.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju



4.1 Mõju pinnasele

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamiseга haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta info puudub. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole oluliselt negatiivne. Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

4.2 Mõju veestikule

Planeeringuala asub reoveekogumisalal ning jääb vee-ettevõtja teeinduspiirkonda. Planeeringualalt sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud ühinemine sademevee kanalisatsiooniga, mis asub Toome tee katastriüksusel. Sademevee kanalisatsiooni juhitakse kõvakattega pindadelt ja hoone katustelt kogunenud sademeveed. Parklatest suunatakse sademeveed I klassi õli- ja liivapüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse sademevee kanalisatsioonitrassi. Planeeringuala põhjapoolsesse ossa planeeritav 14 kohaline parkla sademevee lahendus plaanitakse ühendada krundi pos nr 1 parkla planeeritava sademevee kanalisatsiooni süsteemiga.

Planeeringualale ulatub Vadioja (VEE1092804) kalda ehituskeeluvöönd. Vadioja on loodusliku veekoguna kantud Keskkonnaregistrisse 2016. aasta märtsis. Vadioja on alla 10 km² valgalaga oja, mille kalda ehituskeeluvööndi laius on 25 m. Kinnistule Toome park (24504:002:0586) on kavandatud parkla kõrvalkinnistul, Toome tee 5 (24504:002:0144), asuva kortermaja tarbeks. Parkla jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse. Parkla on kavandatud Vadioja veekaitsevööndi piirini (10 m ojast).

Ka Toome tee 5 kinnistu asub osaliselt Vadioja ehituskeeluvööndis. Saha tee lõik 2 (24504:003:0964) kinnistul asub juba praegu nõ tasku autode parkimiseks ning osaliselt ulatub selleni Vadioja ehituskeeluvöönd (ca 2 parkimiskohta).

Kalda ehituskeeluvööndit võib vähendada lähtudes looduskaitseaduse § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS § 34 on kalda kaitse eesmärkideks kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Parkla rajamiseks on vaja likvideerida seal kasvavad kased ning kuused. Toome park katastriüksusele planeeritavasse parklasse kogunev sademevesi kavandatakse suunata läbi õli- ja liivapüüduuri olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni. Täpne vooluhulkade arvutus ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse sademevee kanalisatsioonitorustike tööprojektide käigus arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

Vadioja ei ole planeeringualal loodusliku ilmega ning asub tihedalt asustatud alal. Kuna kinnistuid on hooldatud juba pikka aega ning oja kaldad on inimtegevusest juba pikalt mõjutatud, siis tõenäoselt ei kaasne kavandatuga täiendavat negatiivset mõju Vadioja kaldakooslustele. Looduskooslused on säilinud vaid Vadioja vahetus läheduses (veekaitsevööndis) ning parklat sinna ei kavandata. Kavandatava ehituskeeluvööndi vähendamise ja edasise ehitustegevusega ei avaldata olulist negatiivset mõju asustusstruktuurile, kuna selle põhijooned on juba formeerunud

(või formeerumas, arvestades piirkonnas kehtivate detailplaneeringutega). Ehituskeeluvööndi vähendamine ei tingi hoonestatud aladel olemasolevate kõlvikute ja kinnisasjade piiride muutmist.

Keskkonnaamet on 03.07.2020 kirjas nr 7-13/20/11317 andnud seisukoha Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Loo alevikus Vadioja osas on Keskkonnaamet planeeringualal olevate kinnistute osas ehituskeeluvööndi vähendamisega veekaitsevööndi piirini olnud nõus.

4.3 Mõju kliimale

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb ehitusmaterjalide tootmine ja tarbimine, mille käigus emiteeritakse muuhulgas õhku kasvuhoonegaase. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele. Hoonete kasutusega kaasneb energia tarbimine nii kütte- kui elektrilahendustes. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele.

4.4. Müra, vibratsiooni, valguse ja õhusaaste mõju, sh lõhn ja kiirgus

Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“. Piirkonna ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmetest tulenevalt. Praeguses etapis ei ole teada küttesüsteemi lahendus, vältida tuleks fossiilsete kütuste kasutamist.

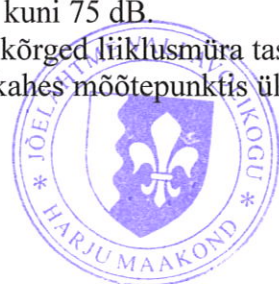
Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel- päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Alus keskkonnaministri 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringu lahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale Saha ja Toome teelt. Planeeringu seletuskirja kohaselt kavandatakse krundile pos nr 1 82 parkimiskohta, olemasolevale Toome tee 5 korterelamule 60 parkimiskohta, Toome tee KÜ-le avalikuks kasutamiseks 14 parkimiskohta ning lisaks veel 28 avalikuks kasutamiseks mõeldud parkimiskohta. Kokku on kavandatud 184 parkimiskohta.

Jõelähtme Vallavalitsuse tellimusel on teostatud liikluse müra mõõtmised, mida teostas Terviseohutuslabori Tallinna labor (töö nr. 6/4-6-2/1960). Mõõtmised viidi läbi Jõelähtme vallas Loo alevikus kolmes mõõtepunktis: Loo tee 11, Saha tee 1 ja Vibeliku tee 11. Mõõtmised teostati ajavahemikus 22.04-23.04 ning 29.04-30.04, mõlemad mõõtmised kestsid 24h. Mõõtmised tuvastasid, et Saha tee ning Vibeliku tee ristist aleviku suunas liikus ööpäevas 2206 autot ning välja 2247 autot.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“(edaspidi KeM määrus nr 71) kohaselt peavad elamualadele ulatuvad liikluse müra tasemed jääma nimetatud määruse lisas 1 toodud II kategooria piirväärtuste piiresse. Seega võib päevasel ajal liikluse müra tase ulatuda kuni 60 dB (teepoolsele küljele kuni 65 dB) ning öisel ajal kuni 55 dB (teepoolsele küljele kuni 60 dB). Lisaks võivad KeM määrus nr 71 §6 lg 3 kohaselt liikluse müra maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ulatuda päeval kuni 85 dB ning öösel kuni 75 dB.

Uuringud tuvastasid, et piirkonnas esinevad päevasel ajal suhteliselt kõrged liikluse müra tasemed, maksimaalsed helirõhutasemed on kõrged nii öösel kui päeval ning kahes mõõtepunktis ületavad



ka lubatud tasemeid (Saha tee 1 ja Loo tee 11). Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega on oodata mõningast liikluskoormuste tõusu.

Terviseamet soovitab kasutusele võtta sobivad liiklusmüra leevendavad meetmed nagu erinevad kiirust piiravad ja/või kontrollivad vahendid, rasketranspordi liikluse piiramine või ümbersuunamine. Antud piirkonda sobivate meetmete väljaselgitamiseks tuleks teha koostööd Transpordiametiga.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (õhusaaste, valgusreostus, müra, vibratsioon), mis võivad tekitada ohtu inimese tervisele ei suurene määral, mida saab pidada oluliseks.

4.5 Jäätmekäitlus ja energiamahukus

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete koguseid ei ole teada. Hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt pakendijäätmed ja olmejäätmed. Ehitusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Oluline mõju puudub. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga. Konkreetsete tegevused on välja toodud jäätmehoolduseeskirjas. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

4.6 Mõju inimese tervisele või keskkonnale, avariiolukorrad

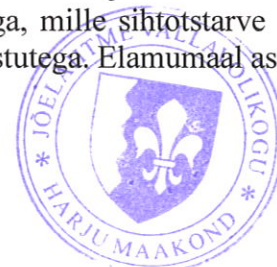
Planeeritava elluviimisega ei kaasne eeldatavalt ohtu inimese tervisele või keskkonnale, sh ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt on võimalik, et esineb avariiolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega.

4.7 Mõju suurus ja ruumiline ulatus sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Saha tee poolsele alale on kavandatud 2-korruseline maht ning 3-8-korruseline maht krundil on planeeritud vastavalt olemasolevale hoonestusele. Moodustatavatele äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus kuni 8-korruselise ärihoone ja korterelamu ehitamiseks. Planeeritav ala piirneb lõunast, idast ja põhjast kinnistutega, mille sihtotstarve on transpordimaa. Läänes piirneb kinnistu elamumaa ja transpordimaa kinnistutega. Elamumaa asub 3-korruselise kortermaja.



Planeeringuala lähiümbruses asuvad peamiselt 2-5-korruselised kortermajad. Seega Saha tee 8a kinnistu lõunapoolsesse ossa kortermaja rajamine on sobilik ning sobitub olemasolevate kortermajade vahele.

Kuna Loo alevikus on puudu avalikest parkimiskohtadest ning samuti puudusid vajalikud parkimiskohad ümbritsevatel kortermajadel, siis lisanduvad 182 parkimiskohta mõjuvad elanikkonnale positiivselt. Hetkeolukord Saha tee 8 ja 8a kinnistute ümbruses on ohtlik, sest autod pargitakse sõiduteele, sest Toome tee 5 korterelamu elanikel ei ole sõiduautode jaoks parkimiskohti. Olemasolev olukord on ohtlik liiklejatele ning võib tekitada ummikuid. Eraldi parklaala kavandamine lahendab parkimiskohtade probleemi, sest detailplaneeringus on arvestatud Toome tee 5 korterelamu parkimiskohtade vajadusega.

Tegemist on planeerimisega tiheasustusosalal, intensiivse liiklusega teede ääres. Planeeritava äri- ja elamumaa krundi haljastus moodustab ca 10%. Planeeritava hoone hoovipoolisel parklal on kavandatud äärtes asuvad parkimiskohad murukivist ning koos murukiviga moodustab krundist pos 1 haljastus 20%. Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud kruntide haljastamisel kasutada istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna. Planeeringuala läänepool asuvad lehtpuud Toome tee ääres on kavandatud säilitada.

4.8 Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ala väärtusele ja tundlikkusele. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualal kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte.

4.9 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt puuduvad planeeringualal ja selle läheduses Natura 2000 võrgustiku alad. Seega puudub mõju kaitstavatele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku alale.

4.10 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Varem piirkonnas kavandatud muude arendustega koos ei ole oodata seonduvat olulist mõjude kumuleerumist või koosmõjude esinemist. Eeldatavalt olulist kumulatiivset mõju planeeringuga kavandatav tegevus ei oma. Kavandatul puudub ka piiriülene mõju. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud. Avariiolukordades esineda võivate mõjude ilmnemise tõenäosus on sellise olukorra võimalikkusest. Õigete töövõtete ja tänapäevase tehnika kasutamisel ning ohutusnõuete järgimisel on nende esinemise tõenäosus väike.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes oma kes oma 13.12.2021 kirjaga nr 6-5/21/24725-2 edastas seisukoha, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.



