



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

19. august 2021 nr 520

Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Leander Pragi (edaspidi huvitatud isik) esitas Jõelähtme Vallavalitsusele 03.03.2021 taotluse Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksustele detailplaneeringu algatamiseks sooviga muuta alal varem kehtestatud Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneeringut (Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsus nr 208) kruntide pos nr 2/1 ja 2/2 osas.

Planeeringuala, mis hõlmab Neeme küla Metsamarja põik 4b maaüksuse (katastritunnusega 24505:001:0796; sihtotstarbega elamumaa 100%; suurusega 2468 m²) ja Mardiranna maaüksuse (katastritunnusega 24505:001:0302; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 3901 m²), paikneb Neeme küla keskosas, mille põhjaosas paiknevad väikeelamutega hoonestatud maaüksused. Maaüksustele juurdepääs on tagatud munitsipaalomandis olevalt Metsamarja põik teelt, läbi Metsamarja põik 4a ja Metsamarja põik 6a naabermaaüksuste.

Detailplaneeringu eesmärgiks on liita Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksused üheks krundiks ja määrata krundi sihtotstarbeks 100% elamumaa. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Metsamarja põik 4b maaüksusele lubatud rajada kuni 200 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hooneid. Algatatava detailplaneeringuga on kavas muuta kehtivat detailplaneeringut, kavandades rajada elamu ja abihoone, kokku ehitisealuse pinnaga 400 m². Hoonestusala laiendamise eesmärgil võib osutada vajalikuks taotleda kehtiva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 6500 m².

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Üldplaneeringuga on määratud, et uue tiheasustusala moodustamisel, mis ei ole metsaala, on lubatud moodustada elamukrunte reeglina kuni 3000 m², elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Metsamarja põik 4b maaüksus alale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas samuti 3000 m², samas elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe, vajadusel elamute vahelise kauguse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.



Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeringuala paikneb tiheasustusala vahetus läheduses, kus on olemasolevaid väikeelamutega hoonestatud maaüksusi, kus paiknevad elamud asetsevad teineteisele lähemal kui üldplaneeringuga ette nähtud ning hooned on rannale lähemal kui 100 m.

Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamise on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgidest. Samuti on riigi üldülalise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt jääb planeeringuala ÜVK piirkonda.

Keskonnaregistri Keskonnateabe Keskuse (EELIS, 03.08.2021) andmebaasi kohaselt 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 eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetele 4,5 ja 6.

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 punktidest 1 ja 3 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 eeldatavalt 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 Keskonnaametilt 26.03.2021 kirjaga nr 7-3/1185, kes oma 21.04.2021 kirjas nr 6-5/21/6463-2 asus seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Samas kirjas esitatud märkuste alusel on algatamise eelnõud täiendatud.

Vallavalitsus esitas 26.03.2021 kirjaga nr 7-3/1186 Rahandusministeeriumile ja 13.04.2021 kirjaga nr 7-3/1457 puudutatud isikutele PlanS § 81 lõike 2 alusel Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu ettepanekute saamiseks. Rahandusministeerium esitas 27.04.2021 kirjaga nr 14-11/2400-2 oma seisukohad detailplaneeringu algatamise eelnõule.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja OÜ Ekseeder sõlmisid 10.06.2021 lepingu nr 2-10.12/03-2021 detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamisejärgseks realiseerimiseks.

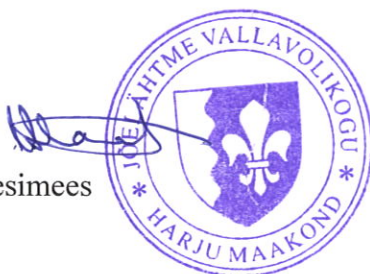
Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 1 ja 3, lg 3, 4, 5 ning § 35 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1 ning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



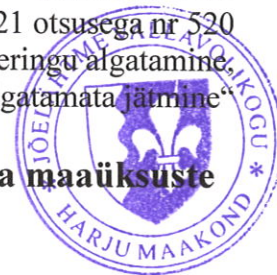
o t s u s t a b:

1. Algatada Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 6500 m² vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste 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



Jõelähtme Vallavolikogu 19.08.2021 otsusega nr 520
„Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringu algatamine,
lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise”



Lähteülesanne Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Leander Pragi

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: vastavalt hankele

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavolikogu

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on liita Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksused üheks krundiks, muutes krundi sihtotstarvet 100% elamumaaks; hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kokku 400 m², juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnanõuete seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 6500 m².

Algatav detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe, vajadusel elamute omavahelise kauguse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab Neeme küla Metsamarja põik 4b (katastritunnus 24505:001:0796; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 2468 m²) ja Mardiranna (katastritunnus 24505:001:0302; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 3901 m²) maaüksusi.

2.2. Planeeritav ala asub Neeme küla keskosas.

2.3. Alale juurdepääs on munitsipaalomandis olevalt Metsamarja põik teelt, läbi Metsamarja põik 4a ja Metsamarja põik 6a maaüksuste.

2.4. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:

2.4.1. elektripaigaldise kaitsevööndid; (maakaabelliinid: JK 4B:27295JK, IHASALU:JAG)

2.4.2. teeservituut

2.4.3. servituut veetorustikule

2.4.4. servituut reoveekanalistsiooni torustikule

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78).

3.2. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40).

3.3. Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

3.4. Kehtivad ja koostamisel olevad detailplaneeringud:

3.4.1. Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 nr 208);

3.4.2. Neeme küla Kadakaranna detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2001 otsusega nr 77, osaliselt kehtetuks tunnistatud);

3.4.3. Neeme küla Metsamarja 11,13,14,15,16,17,19,21 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.08.2002 otsusega nr 51, osaliselt kehtetuks tunnistatud);

3.4.4. Neeme küla Reinumetsa maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 03.07.2019 korraldusega nr 552).

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 paber kandjal 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 tehnovõrkude 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 tehnovõrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis 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. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude 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 (arhitektuurised nõuded ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadusi. Seletuskirjas tuleb kirjeldada seatavaid keskkonnatingimusi planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavust, tehnovõrkudega varustatuse lahendusi vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.3.8. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, sh alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.

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

4.3.10. Planeeringus 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 tehnovõrkude 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. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt rahandusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded



5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127, sh tehnovõrkude 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 kontaktvööndi 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 2 (kahes) 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:

Tiina Skolimowski,
planeeringuspetsialist



Jõelähtme Vallavolikogu 19.08.2021 otsusega nr 520
„Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringu algatamine,
lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise

**Neeme küla Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste
detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise vajalikkuse
hinnang (eelhinnang)**



Metoodika

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

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on liita Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksused üheks krundiks ja määrata krundi sihtotstarbeks 100% elamumaa. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Metsamarja põik 4b maaüksusele lubatud rajada kuni 200 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hooneid. Algatatava detailplaneeringuga on kavas muuta kehtivat detailplaneeringut, kavandades rajada elamu ja abihoone, kokku 400 m² ehitisealuse pinnaga. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 6500 m². Detailplaneeringu koostamise raames kaalutakse ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemise vajadust.

Planeeringuala, mis hõlmab Neeme küla Metsamarja põik 4b maaüksuse (katastritunnusega 24505:001:0796; sihtotstarbega elamumaa 100%; suurusega 2468 m²) ja Mardiranna maaüksuse (katastritunnusega 24505:001:0302; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 3901 m²), paikneb Neeme küla keskosas, mille põhjaosas paiknevad väikeelamutega hoonestatud maaüksused. Maaüksustele juurdepääs on tagatud munitsipaalomandis olevalt Metsamarja põik teelt, läbi Metsamarja põik 4a ja Metsamarja põik 6a naabermaaüksuste.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

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

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Üldplaneeringuga on määratud, et uue tiheasustusalala moodustamisel, mis ei ole metsaala, on lubatud moodustada elamukrunte reeglina

kuni 3000 m², elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m. Hajaasustuses metsaalal ei tohi elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute min vahekaugus peab olema 50 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Metsamarja põik 4b maaüksus alale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas samuti 3000 m², samas elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

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

Lähiala detailplaneeringud:

- Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 (kehtestatud 31.05.2005);
- Neeme küla Korstna IV (algatud 28.10.2020);
- Neeme küla Peetri, Kollipeetri, Kolli 7, Tommi ja Liivametsa I (kehtestatud 25.11.2010);
- Neeme küla Kadakaranna (kehtestatud 27.11.2001).

Algamisel on Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu koostamine.

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 planeerimisdokumendi (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõjude 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. 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 2020-2026:

- 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 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.

- Uued elamuarendused vallas arenevad eelkõige olemasolevate keskuste ümber ning arvestavad valla sotsiaalse infrastruktuuri võimalusi.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

3.1 Maakasutus

Planeeringuala, mis hõlmab Neeme küla Metsamarja põik 4b maaiüksuse (katastritunnusega 24505:001:0796; sihtotstarbega elamumaa 100%; suurusega 2468 m²) ja Mardiranna maaiüksuse (katastritunnusega 24505:001:0302 ; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 3901 m²), paikneb Neeme küla keskosas, mille põhjaosas paiknevad väikeelamutega hoonestatud maaiüksused.

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse kohaselt esineb piirkonna rannikul sooldunud gleimuld (ArG), mis on iseloomulik mereveega sageli üle ujutatud alale. Seega on tegemist korduvalt üleujutatava alaga. Kehtivas Jõelähtme valla üldplaneeringus (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) ei ole piirkonda määratud korduvalt üleujutatavaks, mistõttu korduva üleujutusala piiriks on LKS § 35 lg 3¹ kohaselt ühe meetri samakõrgusjoon. LKS § 35 lõike 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogu veekaitse, ehituskeelu- ja piiranguvöönd üleujutatavast alast ja sama seaduse §-des 37-39 sätestatud vööndi laiusest.

- Kallasrada 10 m tavalisest veepiirist (alus: keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38);
- Ranna veekaitsevöönd 20 m ühe meetri samakõrgusjoonest (alus: veeseadus §118, looduskaitse seadus § 35 lg 4);
- Ranna ehituskeeluvöönd 100 m ühe meetri samakõrgusjoonest (alus: looduskaitse seadus § 35 lg 4, §38);
- Ranna piiranguvöönd 200 m ühe meetri samakõrgusjoonest (alus: looduskaitse seadus § 35 lg 4, §37);
- elektripaigaldise kaitsevööndid; (maakaabelliinid: JK 4B:27295JK, IHASALU:JAG).

Planeeringuga tuleb ette näha vaba liikumine kallasrajal.

3.2 Vee kasutus

Hoonete kasutamisel kulub olmevett ja tuleb ära juhtida reovett. Täpsed kogused ei ole teada ning need selguvad detailplaneeringu menetluse ning hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumise ühiskanaliseerimisüsteemi. Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal.

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 Põhja-Eesti rannikumadalikul. Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi avaneb aluspõhjas Lontova kihistu Ca1ln. Alal on meresetted - kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda. Pinnakatte moodustavad planeeringualal eriteralised liivad ja moreen, rannavööndis ka veerised, munakad ja rahnud.

Maapinna kõrgusmärgid jäävad Metsamarja põik 4b kinnistu põhjaosas 4,5,-5 m piiresse ning reljeef langeb ühtlaselt mere suunas.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30 kBq/m³).

3.4.2. Taimkate ja loomastik

Metsamarja 4b maatüksus on kõlvikuliselt jaotunud - looduslik rohumaad 2295 m², metsamaad 37 m², muu maa 136 m² ning Mardiranna kinnistu- looduslik rohumaad 2566 m², metsamaad 611 m² ning muu maa 724 m². Valdav puuliik on mänd. Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad alal gleistunud nõrgalt leetunud huumuslikud leedemullad (L(k)Ig) ning Mardiranna kinnistu rannaalal sooldunud gleimullad (ArG).

Piirkonnas on nähtud liikumas kitsi ning jäneseid, kuid pigem on nad eksikülalised. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal. Rohevõrgustiku alal asub planeeringualast ca 550 m kaugusel kagu suunas.

3.4.3. Veestik

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal. Neeme külas puuduvad maaparandussüsteemid. Mardiranna kinnistu piirneb edelas veekogumiga Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuvesi. Lääne-Eesti veemajanduskava 2015-2021 kohaselt on Muuga-Tallinna-Kakumäe veekogum 2014.aastal halvas seisundis. Ka ettevalmistamisel oleva Lääne-Eesti veemajanduskava 2021-2027 kohaselt on Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuvesi saanud koondhindeks halb.

3.4.4 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad (EELIS, 03.08.2021).

3.5 Heited

3.5.1 Müra ja vibratsioon

Ehitismüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kella 21.00–7.00 asjakohase müra kategooria 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“.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon)



ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Hilisema vibratsiooni kohta eelhinnangu tegemisel teave puudub.

3.5.2 Õhusaaste

Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piinormid 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.

3.5.3 Tahked jäätmed

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.

3.5.4 Nõrgvesi

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

3.6 Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu kinnistul ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

4.1 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

4.1.1 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 kasutamisega 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.

4.1.2 Mõju veestikule



Olmereoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni. Eelistada tuleb lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lg-s 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimisena. Sademeveest vabanemiseks kaaluda just eelnimetatud looduslähedasi lahendusi. Planeeritu kavandamisega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele.

4.1.3 Mõju õhule

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu. Peamiseks õhusaaste allikaks võib olla hoonete soojavarustus, mille lahendamisel kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (õhusaaste, valgusreostus, müra, vibratsioon), mis võivad tekitada ohtu inimese tervisele ei suurene määral, mida saab pidada oluliseks. Samuti on õnnetuste esinemise tõenäosus väike.

4.1.4 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 kütteki elektrilahendustes. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele.

4.2 Oht inimese tervisele või keskkonnale

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

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade 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 avariiolekordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariiolekordad 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.

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

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Planeeringuga tuleb tagada vaba liikumine kallasrajal.

4.4 Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud isearasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus



Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ala väärtusele ja tundlikkusele. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualas kultuurimälestisi.

4.5 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad (EELIS,03.08.2021).

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

Planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised. Kavandataval tegevusel puudub eeldatavalt kumulatiivne ja piirülene mõju.

Lähialal on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid (Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 (kehtestatud 31.05.2005), Neeme küla Korstna IV (algatatud 28.10.2020), Neeme küla Peetri, Kollipeetri, Kolli 7, Tommi ja Liivametsa I (kehtestatud 25.11.2010) ja Neeme küla Kadakaranna (kehtestatud 27.11.2001)), millega on moodustatud elamukrundid ning antud ehitusõigused. Arvestades planeeringuala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine kaasa olulisi negatiivseid mõjusid. Nii maakonnaplaneeringu kui ka Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringu kohaselt tuleb olemasolevaid asustusalasid tihendada ja laiendada.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt 26.03.2021 kirjaga nr 7-3/1185, kes oma 21.04.2021 kirjaga nr 6-5/21/6463-2 esitas seisukohad eelnõule.

6. Kokkuvõte

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väga väike. Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise jätta algatamata. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

7. Eelhinnanguga tutvumise aeg ja koht

Eelhinnang kuulub detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise materjalide hulka ning eelhinnanguga on võimalik tutvuda detailplaneeringu materjalide väljapaneku juures.

Koostaja:
Mailis Virve
keskkonnanõunik

