



04. 05. 2015.

L/194

ELLO PAJAO
Kaitseleht
spetsialist

JÕELÄHTME VALLAVÄLITSUS KORRALDUS

Jöelähtme

30. aprill 2015 nr 320

Neeme küla Ranniku maäüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Neeme küla Ranniku kinnistu endine omanik Kadri Röömus on 10.03.2014 esitanud Jöelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Ranniku maäüksusel eesmärgiga jagada kinnistu kolmeks kolme elamu rajamiseks, taastada laurikoht ja rajada rannakindlustus ranna kaitseks. Jöelähtme Vallavalitsus (edaspidi vallavalitsus) on oma 17.04.2014 kirjaga nr 7-3/920-1 taotlejale teada andnud, et tegemist oleks kehtivasse üldplaneeringulahendusse muudatuse ettepakut tegeva detailplaneeringuga ja on küsinud Neeme küla eestseisuselt seisukohta taotlusele. Neeme küla eestseisus on 22.10.2014 asunud seisukohale, et detailplaneeringu alusel võiks Ranniku kinnistu jaotada kaheks krundiks, millest ühe suurus oleks vähemalt 3000 m² ning tagatud peab olema juurdepääs rannale.

Ranniku kinnistu omanik vahetus 3.11.2014. Ranniku kinnistu praegune omanik Anneli Kajamaa on 17.12.2014 andnud Jöelähtme Vallavalitsusele teada, et soovib detailplaneeringu algatamist Ranniku maäüksusel, mille eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks kahe elamu ja abihoonete rajamiseks. Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2008 otsusega nr 344 algatatud detailplaneeringu, mille alasse oli haaratud ka Ranniku kinnistu, menetlus lõpetati ja algatamise otsus tunnistati kehtetuks Jöelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 otsusega nr 150, kuna detailplaneeringu koostamine oli sisuliselt seiskunud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ranniku maäüksuse kaheks elamumaa krundiks jaotamine, hoonestusalade piiritlemine ning ehitusõiguse määramine, lisaks olemasolevale üksikelamule ja abihoonete, üksikelamu koos abihoonete ning ranna kindlustustrajaitse ehitamiseks. Lisaks nähakse detailplaneeringuga ette kuni kahe laurikohta rajamine planeeritavaale alale. Detailplaneeringuga lahendatakse veel ka planeeritavaale alale juurdepääs, tehnovõrkude lahendus ning seatakse keskkonnakaitselised abinõud. Planeeritava ala suurus on ca 5100 m². Ranniku (katasrituumus: 24505:001:1110; sihtotsarve: elamumaa 100%; pindala: 5027 m²) maäüksus asub Neeme küla idaosas, Kaberneeme lahe ääres.

Ranniku maäüksus paikneb Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt tihedasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Üldplaneeringu kohaselt asub Ranniku maäüksus osaliselt miljöökaitseala alal. Vastavalt üldplaneeringule ei ole Neeme külas tihedasustusalal, mis ei ole metsaalal, lubatud moodustada elamukruntide reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m. Miljöökaitsealal ja metsaalal tihedasustusalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukruntide reeglina alla 0,7 ha ja elamute minimaalne vahekaugus peab olema vähemalt 50 m.



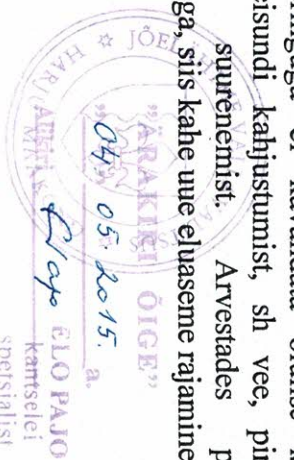
Algatav Neeme küla Ranniku maüksuse detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lõikele 7 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva valla üldplaneeringu muutmiseks, kuna kavandatavad elamumaakrundid on väiksemad (ühe kavandatava elamumaa krundi suurus kavandatakse vähemalt 3000 m²) kui üldplaneeringus ette nähtud. Samuti võivad hoonevahelised kaugused olla väiksemad kui üldplaneeringus ette nähtud. Üldplaneeringu muutmine Ranniku maüksuse osas on põhjendatud, kuna planeeringu realiseerimisega luuakse eeldused, et Jõelähtne vald saaks omale uusi elanikke, mis on üks valla jätkusuutliku arengu eeldustest ning vähetähitis ei ole ka asjaolu, et uued elanikud lisanduvad Neeme külasse, kus on olemas kogu elanike teenindamiseks vajalik sotsiaalne infrastruktuur, nagu lasteaed, kool, toidupood, rahvamaja. Samuti toetab üldplaneeringu muutmist asjaolu, et planeeringuga kavandatavad elamumaa krundid ja eluasemekohad sobiksid lähimbruse miljöösse. Nimelt on Ranniku maüksuse lähimbruses asuvate kruntide keskmised suurused tunduvalt väiksemad, kui üldplaneeringus ette nähtud elamumaa kruntide minimaalsed suurused. Samuti on lähimbruse elamutevahelised kaugused keskmiselt väiksemad, kui üldplaneeringuga määratud minimaalsed vahekaugused.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhitmissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) viia läbi, kui kavandatav tegevus planeeringu elluviimisel toob kaasa eeldatavalt olulise keskkonnamõju, sh Natura 2000 võrgustiku alale. Oluline keskkonnamõju mõiste annab KeHJS § 5 ning § 6 annab lahtise loetelu definitsioonile vastavatest ning praktilikas ette tulevates tegevustest.

Vastavalt KeHJS § 33 lõike 2 punktile 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse. Lõike 3 kohaselt otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta Keskkonnaametilt ja kõigilt teistelt asutustelt, keda strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab. Eelmises lauses nimetatud asutuste hulka kuuluvad, olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust, muu hulgas Kaitseministeerium, Keskkonnaministeerium, Kultuuriministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Põllumajandusministeerium, Siseministeerium, Sotsiaalministeerium ja nende valitsemisalas tegutsevad valitsusasutused, maavalitsus, kohaliku omavalitsuse organ ning teised asjaomased asutused.

KSH algatamist tuleb kaaluda KeHJS § 33 lõikes 2 toodud juhul, mh kui detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks ning kui nimetatud detailplaneering on aluseks KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevustele ja on ühtlasi aluseks Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinang, täpsustatud loetelu¹“ (edaspidi VV määrus) nimetatud tegevustele. VV määruse § 13 punktide 1 ja 2 kohaselt tuleb anda eelhinang siis, kui tegemist on KeHJS nimetatata juhul tööstuspiirkonna arendamise või linna (ka väljaspool linnu tehtavad arendustööd, mille iseloom on sarnane nimetatule) arendustööga (nt elamurajoon, vangla).

KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna käesoleval juhul on tegemist ca 5100 m² suuruse maa-ala planeerimisega, mille tulemusel jaotatakse Ranniku maüksus krundideks ning määratakse ehitusõigus kahe üksikelamu ja abihoonete tarbeks. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatus, olulist jäämetekke ja mürataseme suurenenist. Arvestades planeeringuala lähimbruses olemasolevate elamumaadega, siis kahe uue eluaseme rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohtas olulist



keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimaliku mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatavate üksikelamu ja abihoonete ehitamisega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid ega inimvoogude liikumist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjуста looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime talletamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse andmebaasi kohaselt (seisuga 27.04.2015) ei paikne planeeringualal ja lähimbruses kaitsitavaid loodusobjekt, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil.

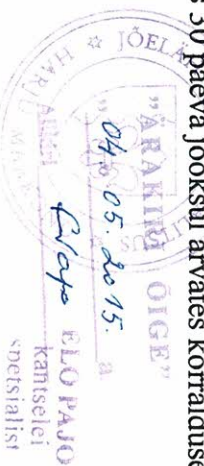
Eeltoodust tulenevalt ei ole käesoleva detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik. Üldplaneeringut muutuva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriiteeriumitel põhinev eelhindamine (Lisa 2, Jöelähtme Vallavalitsus 2015). Keskkonnaamet on oma 17.03.2015 saadetud kirjas nr HJR 6-8/1673-4 asunud seisukohale, et lähtudes teadaolevast informatsioonist ei kaasne eeldatavalt planeeritava tegevusega olulist keskkonnamõju KeHJS § 5 mõistes ning KSH alगतamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Jöelähtme vald, detailplaneeringust huvitatud isik Anneli Kajamaa ning osatihing Corson on sõlminud 10.02.2015 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise lepingu nr 2-10.12/1-2015.

Juhindudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 6¹ p 2 ja 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhitmissüsteemi seaduse § 35 lg 1, lg 5, lg 6 ja Jöelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 36 kinnitatud „Jöelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 1, annab Jöelähtme Vallavalitsus

korralduse:

1. Alगतada Neeme küla Ranniku (katasitruunus: 24505:001:1110) maauksuse detailplaneering. Planeeritava ala suurus on ca 5100 m².
2. Kinnitada Neeme küla Ranniku maauksuse detailplaneeringu lähtelisesame vastavalt lisale 1.
3. Jätta alगतamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Neeme küla Ranniku maauksuse detailplaneeringule.
4. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jöelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jöelähtme küla, Jöelähtme vald, 74202, Harjumaa).
5. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jöelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jöelähtme küla, Jöelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohutule (Pärnu mnt 7, Tallinn, Harjumaa, 15082) halduskohutomenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.



ELI PAJAO
kahtsele
spetsialist



3

6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.


Andrus Umboja
vallavanem




Leho Kure
vallasekretär

"ÄRAKIRI" 
"04" 05. detsembril
Allkiri 
ELO PAJOS
kantselari
spetsialist



Jöelähtme Vallavalitsuse 30.04.2015 korraldusega nr 320
„Neeme küla Ranniku maaiksuse detailplaneeringu
koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätkamine



LÄHTEÜLESANNE

Neeme küla Ranniku maaiksuse detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotlejad: Kadri Röömus, Anneli Kajamaa

Detailplaneeringu tellija: Jöelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Osatühning Corson

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jöelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu kehtestaja: Jöelähtme Vallavoikog

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ranniku maaiksuse kaheks elamumaa krundiks jaotamine, hoonestusalade piiritlemine ning ehitusõiguse määramine, lisaks olemasolevale üksikelanule ja abihoonetele, üksikelanu koos abihoonete ning ranna kindlustusrajatise ehitamiseks. Lisaks nähakse detailplaneeringuga ette kuni kahe lautrikoha rajamine planeeritavale alale Detailplaneeringuga lahendatakse planeeritavale alale juurdepääs, tehnoõrkude lahendus ning seatakse keskkonnakaitselised abinõud. Planeeritava ala suurus on ca 5500 m². Kavandatav detailplaneering on kehtivat Jöelähtme valla tldplaneeringut muutev detailplaneering.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

- 2.1. Planeeringuala koosneb Ranniku (katastritunnus: 24505:001:1110; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 5027 m²) maaiksusest.
- 2.2. Planeeritav ala asub tihedasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa.
- 2.3. Planeeritav ala on ehitisregistri järgi hoonestatud ühe elamuga, ühe abihoonega ning ühe kelder-kasvuhoonega.
- 2.4. Ranniku maaiksusele juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub. Detailplaneeringu algatamisel ei ole planeeringust huvitatud isikul kokkulepet planeeringualale juurdepääsuks. Planeeritavatele maaiksustele on võimalik planeerida uus juurdepääs avalikult kasutatavalt Tanuma teelt läbi naaberkiinnistu(te) või kasutada olemasolevat juurdepääsuteed (Tanuma teelt läbi Oolu kinnistu).
- 2.5. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused, mille ulatus maaiksustel tuleb täpsustada ajakohase topo-geodeetilise alusplaaniga:
 - 2.5.1. Elektrimaakaabelliini kaitssevöönd;
 - 2.5.2. Kallasrada;
 - 2.5.3. Ranna veekaitsevöönd;
 - 2.5.4. Ranna ehituskeeluvöönd;
 - 2.5.5. Ranna piiranguvöönd.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- 3.1. Jöelähtme valla tldplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavoikog



- 3.2. Neeme küla Toomari II maauksuse detailiplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2007 otsusega nr 176).
- 3.3. Neeme küla Ranna maauksuse detailiplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 01.10.2007 otsusega nr 260).
- 3.4. Planeeritavate maauksuse katastriplaanid.

4. Nõuded koostatavale detailiplaneeringule:

- 4.1. Detailiplaneeringuga esitada ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.
- 4.2. Planeeritavale alale tuleb koostada topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades ka ala 30 m ulatuses väljaspool planeeritavat maauksust (arvestades olemasolevaid kinnisajjade piire). Kooskõlastatud topo-geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paberandjal ja digitaalselt (.dwg formaadis).
- 4.3. Detailiplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailiplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskem, kontaktvõõndi plaan, tugiplaan, põhijoonis, tehnovõrkude koondplaan ja liiklusskem koos tee lõikega.
- 4.3.1. Asukohaskemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.
- 4.3.2. Kontaktvõõndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvõõndi 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 eelvoolumi), kooskõlastatult maomaniku (või -valdajaga), kelle maauksust planeeritav tehnorajatis läbib.
- 4.3.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:500 või 1:1000, kanda kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.
- 4.3.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500 või 1:1000. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.
- 4.3.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste koondplaan koos planeeringulahendusega. Planeeringus näha ette liitumine olemasoleva ühisveevärgi trassiga ning liitumine ka perspektiivse ühiskanalisatsiooniga selle väljaehitamisel.
- 4.3.6. Liiklusskemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Teha koostööd naaberkiinnistu(te) omanikuga või omanikega. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.
- 4.3.7. Detailiplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuurised nõuded ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
- 4.3.8. Planeeritavate hoonete harja kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Hoone ehitusalune pindalana arvestada hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hoonesade projektsiooni horisontaaltasapinnal. Hooneluse pindala leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.
- 4.3.9. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning дренаazvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.
- 4.4. Planeeringus säilitada maksimaalselt olemasolev haljastus ja teha vajadusel ettepanekuid täiendava haljastuse rajamiseks.
- 4.5. Detailiplaneeringu käigus analüüsida planeeritavale alale kuni kahe lautrikoha rajamise võimalikkust ning ranna kindlustusrajatisega seonduvat. Vajadusel kasutada eksperti.

”ÄRAKIRI

”04” 05. 2015.

AIHHT

Elcgo



ELOPAJÕUR
kantslelei
spetsialist



- 4.6. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisajade ja naaberkinnisajade omanikega, naaberkinnistute omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.
- 4.7. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimiseseaduse § 2 lõikele 4 esitada numbrilist kronoloogilises järjestuses.
- 4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.
- 4.9. Planeeringu koostamisel kasutada Siseministeeriumi poolt välja töötatud leppemärke, kättesaadavad arvutivõrgus:
https://www.siseministeerium.ee/public/Detailplaneeringute_kruundi_kasutamise_sihotstarbed_i_oonleppemargid.pdf

5. Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada õigusaktides sätestatud korras, sh:

- 5.1. Tehnovõrkude ja -rajatiste valdajatega;
- 5.2. Kooskõlastamise riigiametitega korraldab vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

- 6.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.
- 6.2. Detailplaneering esitada planeerimiseseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:
 - 6.2.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks, ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt .pdf formaadis. Eskiis peab sisaldama planeeringu tugiplaani, põhijoonist ja seletuskirja olemasoleva olukorra ja põhimõtteilise planeeringulahenduse kirjeldusega. Koos eskiisiga esitatakse ka topo-geodeetiliste tööde aruanne koos digitaalse materjaliga.
 - 6.2.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil (lisaks eraldi lehena detailplaneeringu põhijoonis) ning digitaalselt (.pdf, joonised .dwg formaadis).
 - 6.2.3. Kehtestamiseks 5 (viies) eksemplaris paberikandjal (üks eksemplar peab sisaldama ainult detailplaneeringu jooniseid, seletuskirja ja kooskõlastuste koondtabelit), lahtsel lehel üks põhijoonis ning ühes eksemplaris digitaalselt CD-l.
- 6.3. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal (soovitavalt tekstid salvestatuna .doc, .pdf formaati ja joonised .dwg ja .pdf formaati).





Jõelähtne Vallavalitsuse 30.04.2015 korralduse nr 320
„Neeme küla Ranniku maaiksuse detailplaneeringu
koostamise algatamine, lähtelisesande kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“



Ranniku kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hindang

Kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisuse hindang on antud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhitmissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 p 3.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise tegemise kaalumisel lähtuvalt KeHJS § 33 lg 1 p 3 võib normi eesmärgipäraseks analüüsimiseks jagada kaheks osaks:

1) detailplaneeringuga kavandatavad tegevused, mis vastavalt KeHJS § 6 lg 1 kui tegevused, mis võivad kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Käesoleval juhul ei kavandata tegevust, mis on loetletud KeHJS § 6 lg 1. Kohustuslikus korras keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik.

2) kavandatav tegevus on eeldatava olulise mõjuga lähtudes KeHJS § 6 lg 2-4 sätestatust. Selgitamaks välja, kas kaalutusotsuse alusel on vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine, on koostatud järgnev hindang.

Lisaks eelnevale on hinnangu koostamisel lähtunud ka KeHJS § 33 lg 2-5 välja toodud kriteeriumitest, sest detailplaneering on Jõelähtne Valla üldplaneeringut kui kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti muutev planeering.

1. Tegevuse ala ja selle lähimbruse keskkonnamõju

1.1. Maakasutus

Ranniku kinnistu (lähiaadress: Ranniku; katastritunnus: 24505:001:1110; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 5027 m²) asub Neeme külas. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ranniku maaiksuse kaheks elamumaa krundiks jaotamine, hoonestusalade piiritlemine ning ehitusõiguse määramine, lisaks olemasolevale üksikelamule ja abihoonete, üksikelamude koos abihoonete ning ranna kindlustusrajatise ehitamiseks. Lisaks nähakse detailplaneeringuga ette kuni kahe lautrikoha rajamine planeeritava alale. Detailplaneeringuga lahendatakse veel ka planeeritava alale juurdepääs, tehnovõrkude lahendus ning seatakse keskkonnakaitseks abinõud. Planeeritava ala suurus on ca 5100 m².

1.2. Alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja vastupanuvõime

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

1.3. Märgalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Natura 2000 võrgustiku aladesse kuuluvus ja nende vastupanuvõime (sealhulgas looduslikud isearasused, kultuuripärand, intensiivne maakasutus, eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus).

Planeeringuala ei kuulu märgalade, kallaste, pinnavormide, metsade, ja pinnavormidega kaetud alasse. Planeeringuala jääb terves ulatuses rannaalale, ranna piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndisse. Natura 2000 võrgustikku planeeringuala ei kuulu. Rannaala vastupanuvõime säilib hea.

Hariu maakomplaneeringu teemplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnamõjud" kohaselt asub planeeringuala väärtuslikul loodus- ja puhkemaastikul nr 22, Neeme-lhasalu. Neemel on säilinud fragmente traditsioonilisest rannakülast. Poolsaarelt avanevad suurepärased vaated Kolga lahe saartele ja teiselt poolt Viimsi poolsaarele. Hea teedevõrk tagab siinsetele metsadele lihtsa juurdepääsu, seetõttu on kasutuskoormus küllalt suur. Planeeringuala asub rannal ning ranna kaitseks moodustatud kaitsevööndis (veekaitse-

ehituskeelu ja piiranguvõõnd). Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Kaitsevõõndisse elamu ehitus ning ranna kindlustusrajatise ja kahe laurikoha rajamine takistab eeloodud eesmärkide täitmist ja hoidmist. Harju maakonnaplaneeringu teeniplaneeringu kohaselt on tiheks suuremaks ohuteguriks Neeme külas ehitustegevus rannal. Tsest külast takistab ja pidurdab ranna kindlustusrajatis ranna loodusliku erosiooni. Kokkuvõtvalt ei ole kalda kindlustusrajatise, lautri rajamine ja üksikelamu ehitamine KEHJS tähenduses tegevus, mis nõuaks tingimata KSH koostamist. Olemasolevate andmete põhjal otsustades ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga ning KSH koostamine ei ole vajalik, kuid kui planeeringu käigus vastav vajadus selgub, tuleb KSH algarada.

1.4. Alal esinevad servituudid ja muud kitsendused

Planeeringuala jääb terves ulatuses rannaalale, ranna piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevõõndisse.

1.5. Maareformi seaduse tähenduses tihesusustusega alade ning ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõime

Maa-alal ei asu kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid. Planeeritava ala paikneb Jõelähtme valla tildplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi tildplaneering) kohaselt tihesusustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Üldplaneeringu kohaselt asub Ranniku maotiksus osaliselt miljöökaitseala alal. Vastavalt tildplaneeringule ei ole Neeme külas tihesusustusalal, mis ei ole metsaalal, lubatud moodustada elamukrunte reeglina väksemaid kui 3000 m², elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m. Miljöökaitsealal ja metsaga tihesusustusalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamiseks, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha ja elamute minimaalne vahekaugus peab olema vähemalt 50 m.

2. Tegevuse iseloom kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ranniku maotiksuse kaheks elamumaa krundiks jaotamine, hoonestusvalde piiritlemine ning ehitusõiguse määramine, lisaks olemasolevale üksikelamule ja abihoonete, üksikelamu koos abihoonete ning ranna kindlustusrajatise ehitamiseks. Lisaks nähakse detailplaneeringuga ette kuni kahe laurikoha rajamine planeeritavaale alale. Detailplaneeringuga lahendatakse veel ka planeeritava alale juurdepääs, tehnovõrkude lahendus ning seatakse keskkonnakaitsealised abinõud. Planeeritava ala suurus on ca 5500 m². Kasutatavad materjalid, millest planeeringujärgsed hooned ehitatakse ning muud tehnoloogilist taset iseloomustavad tingimused selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

2.1. Loodusvarade kasutamine

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

2.2. Lähipiirkonna teised tegevused

Detailplaneeringu ala lähipiirkond koosneb enamasti elamumaa otstarbega kinnistutest.

3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed

3.1. Vesi ja pinnas

Detailplaneeringu raames tuleb lahendada veevarustus ja heitvee ärajuhumine. Kui veevarustus ja heitvee ärajuhumine lahendatakse vastavuses õigusaktidest tulenevate nõuetega, siis veevõetuga ja heitvee ärajuhimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju.





3.2. Öhu saastatus
Detailplaneeringuga ei kaasne pöördumatud muutusi antud piirkonnas.

3.3. Jätmete- ja energiamahukus
Detailplaneeringu raames tuleb lahendada jäätmekäitlus. Kui jäätmekäitlus 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. Lisaks võib tekkida häiriv vibratsioon maantee liiklustegevusest, sest elamud planeeritakse maantee kaitsevööndisse. Detailplaneeringuga ette näha meetmed teelt tuleva võimaliku vibratsiooni vähendamiseks.

3.6. Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha nimetatud reostust.

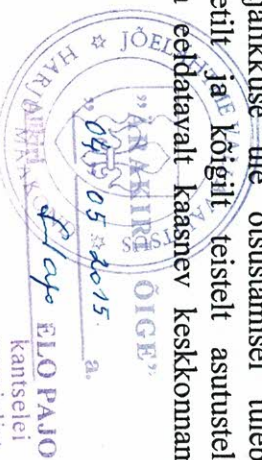
3.7. Muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Kaasneva mõju suurus, ruumiline ulatus (sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond), kestus, sagedus ja pöörduvus, toime, kumulatiivsus, piiriline mõju ja mõju ilmnemise tõenäosus.
Kumulatiivne ja piiriline negatiivne mõju võib tekkida, sest planeeritakse ehitada üks täiendav elamu. Kuna tegemist on tiheasustusalaga, siis ühe elamu ehitus ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Mõju on pöördumatu, kuid minimaalne. Mõju suurust ja ruumilist ulatust on eelhinangu staadiumis keeruline hinnata. Kui ühe piirkonna ehituskeeluvööndit vähendatakse mitmel korral, ei piisa keskkonnamõtjude analüüsimisest ainult detailplaneeringu tasemel. Ehitamise tegelik mõju ranna ja kaldaga seotud keskkonnale avaldub vaid siis, kui hinnatakse kõikide sellel alal toimuvate tegevuste koosmõjusid. Üksikute rannale või kaldale kavandatavate elamutega ei kaasne alati koormust, mis võiks ületada kaitsealuse liigi või koosluse või ka veekeskonna taluvusvõimet. Ka ei pruugi kaldale ehitatav üksikelamu kahjustada ala looduslikku ilmet. Kui esimese maja lähedale kerkib teine, kolmas või juba nimekümnes elamu, on loodusele tekkiv koormus oluliselt suurem nii ehitamisega tekitatud kahju, tallamiskoormise kui ka tekkiva reovee- ja jäätme hulga tõttu. Eri tegevuste koosmõju saab efektiivselt hinnata vaid tldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus. Eeldatavalt mõjutatav elanikkond on Neeme küla elanikud. Piiritlest keskkonnamõju ei esine.

3.8. Oht inimese tervisele kaasa arvatud avariiohtude esinemine
Tavapärasesst kõrgemat ohtu inimese tervisele ei teki. Avariiohtude esinemine on vähetõenäoline. Avariiohtukordi võib tekkida, kui ranna eroosiooniga väheneb rannajoon.

3.9. Mõju kaitsealadele
Mõju kaitsealadele puudub.

4. Vajalikud koostöölased

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhitmissüsteemi seaduse (KeHIS) § 33 lg 6 strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta Keskkonnaametilt ja kõigilt teistelt asutustelt, keda strateegilise planeerimisdokumendi rakendamise eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab. Kui planeeringu



ELOPAIJO
kantselei
spetsialist

käigus ilmneb, et tõenäoliselt eeltoodud sättest loetletud asutusi planeering puudutab, siis vajaduse korral saab algatada KSH ka planeeringumenetluse käigus.

5. Mõju teistele strateegilistele planeeringutele
Ranniku kinnistu sihtotstarve ja koostatava detailplaneeringu eesmärk ühtib üldplaneeringu juhtotstarbega, milleks on väikeelamumaa. Jöelähtme valla arengukava kohaselt on Neeme külla uute elamute ehitus ette nähtud.



6. Detailplaneeringu tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Kehjus on sätestatud põhimõte, et kui detailplaneeringuga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovad tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõte kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise teostamist on koosõlas ka Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL. Detailplaneeringu menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja lähimuse põhimõtteid.

7. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Nõrgema vastupanuga randadel toimub looduslik erosioon. Planeeringuga kindlustatakse randa, mis eelnimetatud tegevust takistab. Teisest küljest võib kalda kindlustamine, elamu ja laurikohdade rajamine kaasa tuua negatiivse mõju kalda kaitse eesmärkidele, kuid olemasolevate andmete põhjal olulist negatiivset mõju ei teki.

Järeldus:

Vastavalt eeltoodule selgub, et olemasoleva informatsiooni kohaselt planeeritavad tegevused ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju Ranniku kinnistul. Kui menetluse käigus peaks ohhtliku mõju tekkimise võimalus selguma, tuleb KSH algatada.

koostaja:
Kristijan Põldaas
konsultant

