



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

11. oktoober 2018 nr 138

Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Skepast&Puhkim OÜ ja Marek Arumägi esitasid 31.05.2018 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Neeme külas Ajataguse tee 15 maaüksusel sooviga olemasoleva abihoone (saun) asemel kavandada elamu ning moodustada olemasolevale teele eraldi transpordimaa krunt.

Planeeringuala hõlmab Ajataguse tee 15 (katastritunnus: 24505:001:3020; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 947 m²) maaüksuse, mis asub Neeme küla keskosas Ajataguse tee ääres Untaugu tee ja Mustakivi tee vahelisel alal.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks, elamumaa krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu rajamiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,1 ha.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasutuses, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Uue hoonestuse rajamisel tiheasutuselale, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja elamute minimaalseks vahekauguseks on määratud 25 m.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks elamukrundi suuruse osas. Vastavalt planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud kuna tegemist on olemasoleva elamumaa sihtotstarbega maaüksusega, mis paikneb vahetult olemasolevate elamumaade vahel ning Ajataguse tee tarbeks transpordimaa väljakruntimine ja üle andmine vallale, aitab korrastada ja paremini hooldada valla teede võrku.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 13.08.2018) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Vastavalt PlanS § 124 lg 6 tuleb PlanS §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõtju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.



Vastavalt KeHJS § 33 lõike 2 punktile 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktile 3 koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Lõike 3 kohaselt otsustatakse KSH 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 kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (Lisa 2), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna tegemist on tiheasustusalale olemasolevate elamute vahele elamumaale ühe elamu püstitamisega. Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, siis tuleb KSH koostamine algatada.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaameti Põhja regioonilt, kes 13.08.2018 kirja nr 6-2/18/12905-2 kohaselt nõustub eelhinnangus tooduga ning on seisukohal, et planeeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist mõju.

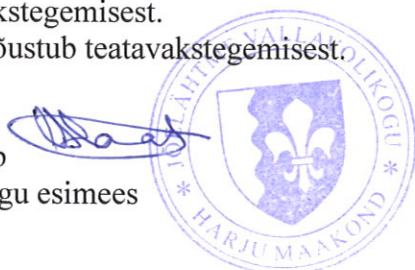
Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Marek Arumägi ja töövõtja OÜ Eurostuudio, keda esindab juhatuse liige Maksim Petrunja, on 12.09.2018 sõlminud Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-10.12/17-2018.

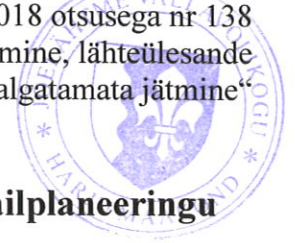
Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 0,1 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringule.
4. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
5. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 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) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees





Lähteülesanne Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Marek Arumägi

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

Detailplaneeringu koostaja: OÜ Eurostudio (Tiigi tee 15, Uusküla 74120 Jõelähtme vald, e-post: info@eurostudio.ee)

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

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast.

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks, elamumaa krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 0,1 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab Ajataguse tee 15 (katastritunnus: 24505:001:3020; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 947 m²) maaüksuse.

2.2. Planeeritav ala asub Neeme küla keskosas Ajataguse tee ääres Untaugu tee ja Mustakivi tee vahelisel alal.

2.3. Alale juurdepääsud on Ajataguse teelt.

2.4. Maaüksus on hoonestatud.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:

2.5.1. elektripaigaldise kaitsevöönd.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

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

3.2. Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud:

3.2.1. Jõelähtme valla Neeme küla Tähe 1 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 134);

3.2.2. Neeme küla Reinu III maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.06.2005 otsusega nr 215);

3.2.3. Neeme küla Villu kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 230);

3.2.4. Neeme küla Holmi 1 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 87.10.2010 otsusega nr 118);

3.2.5. Neeme küla Liivametsa 2 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 265);

3.2.6. Neeme küla Laagri ja Laagri 1 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2015 otsusega nr 213);

3.2.7. Neeme küla Tammiku kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 63).

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, tugi plaan, põhijoonis ja tehno võrkude 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 tehno võrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehno võrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehno võrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.

4.3.3. Tugi plaanile, 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. Tehno võrkude koondplaanil anda tehno võrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.

4.3.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.

4.3.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehno võrkudega varustuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

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

4.3.9. 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 tehno võrkude omanike või valdajatega.

4.5. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjekorras.

4.6. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.7. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjekorras.



4.8. Planeeringu koostamisel palume kasutada: Skolimowski, T. jt koostajad, (2002). *Planeeringute leppemärgid*, Keskkonnaministeerium: Prisma Print

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127, sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

5.2. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

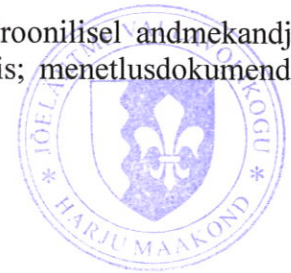
6.1. Detailplaneering esitada planeerimiseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

6.1.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Eskiis sisaldab vähemalt olemasoleva olukorra ja kontaktvõõndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.

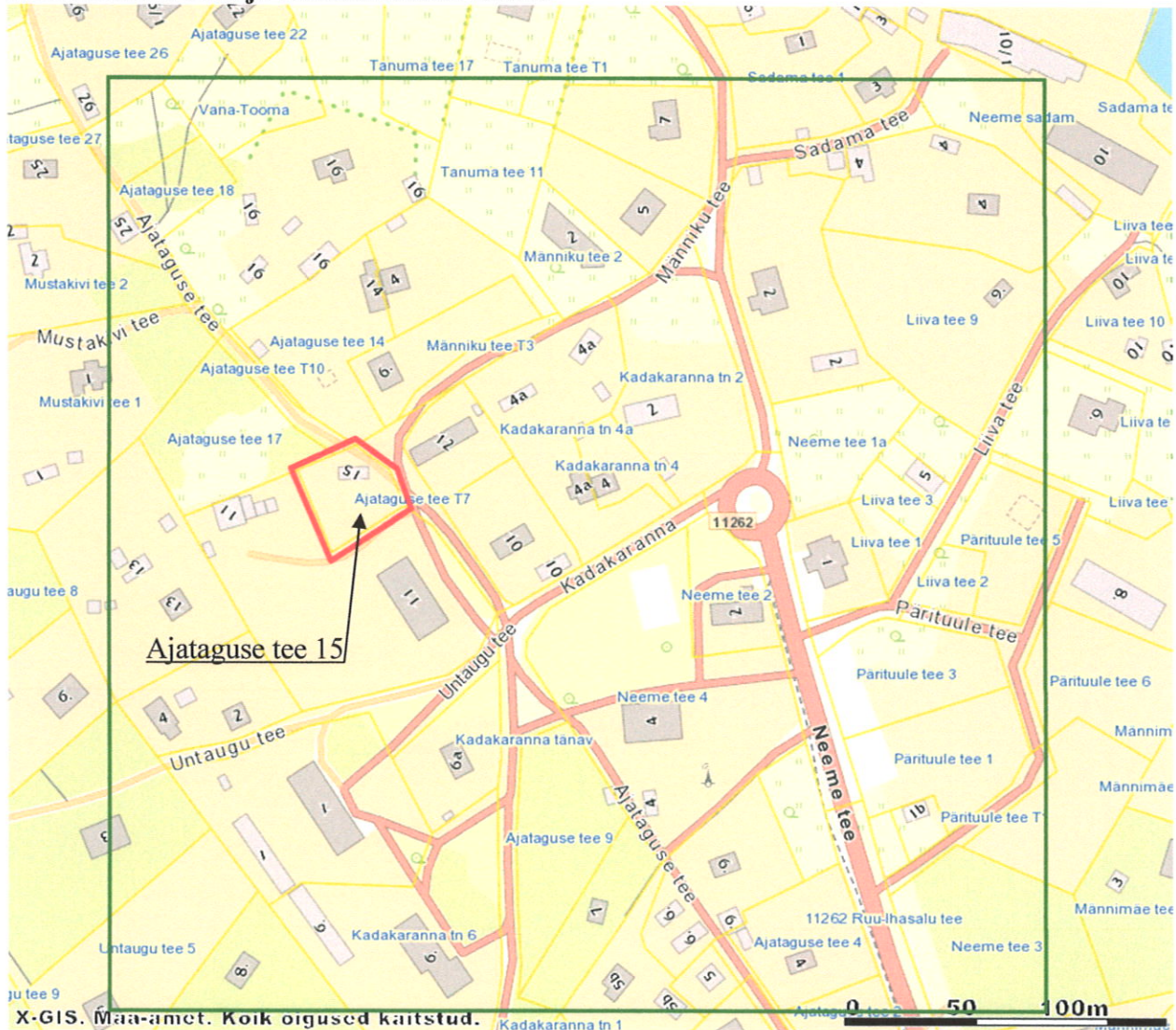
6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil, sh üks eksemplar originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 3 (kolmes) eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusdokumentidega) 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; menetlusdokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem



Planeeritav ala
Kontaktvööndi piir



Koostaja:
Evelin Kuusik
planeeringuspetsialist



Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 otsusega nr 138
„Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

Neeme küla Ajataguse tee 15 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)

Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Detailplaneeringu algatamise kohaselt soovitakse Ajataguse tee 15 maaüksusele rajada olemasoleva sauna asemel üksikelamu ning moodustada olemasolevale teele eraldi transpordimaa krunt. Planeeringuala hõlmab Ajataguse tee 15 (katastritunnus: 24505:001:3020; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 947 m²) maaüksuse, mis asub Neeme küla keskosas Ajataguse tee ääres Untaugu tee ja Mustakivi tee vahelisel alal. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,1 ha

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasutuses, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Uue hoonestuse rajamisel tiheasutusosalale, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja elamute minimaalseks vahekauguseks on määratud 25 m.

Metoodika

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

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang vastavalt KeHJS § 33 lg 2 punktile 3. Lähtuvalt eeltoodust tuleb hinnata keskkonnamõju hindamise vajalikkust läbi eelhinnangu kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. KeHJS § 33 lg 3 kohaselt otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine.

Kavandatava tegevuse seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasutuses, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Uue hoonestuse rajamisel tiheasutusosalale, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja elamute minimaalseks vahekauguseks on määratud 25 m.

Kehtiva Harju maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala väärtusliku maastiku koosseisu.

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused

1.1. Maakasutus

Planeeringuala hõlmab Ajataguse tee 15 (katastritunnus: 24505:001:3020; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 947 m²) maaüksuse, mis asub Neeme küla keskosas Ajataguse tee ääres Untaugu tee ja Mustakivi tee vahelisel alal. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,1 ha

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks, elamumaa krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,1 ha.

1.2. Alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja vastupanuvõime

Maavarasid ja muid märkimisväärseid loodusvarasid antud alal ei esine.

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

Planeeringuala ei kuulu kaitstavate elupaikade Natura 2000 võrgustikku ning EELIS-e andmete põhjal seal ühtegi kaitsealust liiki ei esine.

Kinnistu sihtotstarve on elamumaa ning planeeritav tegevus on elamumaa sihtotstarbega kooskõlas.

1.4. Alal esinevad servituudid ja muud kitsendused

Planeeringuala läbib lõunast elektriliin.

1.5. Alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud

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

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

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasutuses, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Uue hoonestuse rajamisel tiheasutusosalale, mis ei ole metsaal, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja elamute minimaalseks vahekauguseks on määratud 25 m.

2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase

Detailplaneeringu algatamise kohaselt soovitakse Ajataguse tee 15 maaüksusele rajada olemasoleva sauna asemel üksikelamu ning moodustada olemasolevale teele eraldi



transpordimaa krunt. Planeeringuala hõlmab Ajataguse tee 15 (katastritunnus: 24505:001:3020; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 947 m²) maaüksuse, mis asub Neeme küla keskosas Ajataguse tee ääres Untaugu tee ja Mustakivi tee vahelisel alal. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,1 ha

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks elamukrundi suuruse osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud kuna tegemist on olemasoleva elamumaa sihtotstarbega maaüksusega, mis paikneb vahetult olemasolevate elamumaade vahel ning Ajataguse tee tarbeks transpordimaa väljakruntimine ja üle andmine vallale aitab korrastada ja paremini hooldada valla teede võrku

2.1. Loodusvarade kasutamine

Loodusvarade kasutamine toimub vaid ulatuses, mida on vaja saavutamaks detailplaneeringu eesmärk. Rannäärsetes külades asuvatel metsadel on oluline juhtfunktsioon vee ja pinnase kaitsmisel, mistõttu tuleb elamu planeerida selliselt, et kinnistul kasvav mets jääks suuresti puutumata.

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 ärajuhtimine. Kui veevarustus ja heitvee ärajuhtimine lahendatakse vastavuses õigusaktidest tulenevate nõuetega, siis veevõtuga ja heitvee ärajuhtimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Põhjavesi on antud alal looduslikult kaitstud.

3.2. Õhu saastatus

Detailplaneeringuga ei kaasne pöördumatuid muutusi antud piirkonnas.

3.3. Jäätme- ja energiamahukus

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

3.4. Müra

Müratase oluliselt ei muutu, kuid võib tekkida ehitustegevuse ajal. Pikemaajaline keskkonna müra ei muutu.

3.5. Vibratsioon

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



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 pöördumus, toime, kumulatiivsus, piiriülene mõju ja mõju ilmnemise tõenäosus

Mõju suurust ja ruumilist ulatust on eelhindangu staadiumis keeruline hinnata. Küll aga tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed.

Ka tuleks planeerida ehitustegevus aega, mil ei ole lindude pesitsemise kõrgaeg. Piirkondlikku keskkonnataluvust eeldatavalt ei ületata, kuid tegevuste koosmõju saab efektiivsemalt hinnata üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus. Menetluses oleva Jõelähtme valla uue üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine ei näe ette piirkondlikku keskkonnataluvuse ületamist ning ei keela uute elamute rajamist Neeme külla, planeeritavale alale. Eeldatavalt mõjutatav elanikkond on Neeme küla elanikud.

Piiriülest keskkonnamõju ei esine.

3.8. Oht inimese tervisele kaasa arvatud avariolukordade esinemine

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

3.9. Mõju kaitsealadele

Mõju kaitsealadele puudub.

4. Vajalikud kooskõlastused

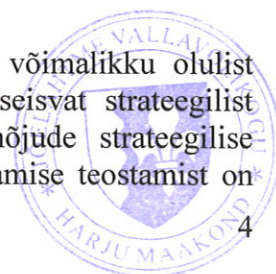
Planeeringute kooskõlastamise alused on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusega nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“. Teiste ametiasutustega nimetatud detailplaneeringut kooskõlastama ei pea.

5. Mõju teistele strateegilistele planeeringutele

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks elamukrundi suuruse osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud kuna tegemist on olemasoleva elamumaa sihtotstarbega maaüksusega, mis paikneb vahetult olemasolevate elamumaade vahel ning Ajataguse tee tarbeks transpordimaa väljakruntimine ja üle andmine vallale, aitab korrastada ja paremini hooldada valla teede võrku

6. Detailplaneeringu tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

KeHJS on sätestatud põhimõte, et kui detailplaneeringuga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõte kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise teostamist on



kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

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

7. Detailplaneeringuga kavandatakse tegevust, millele on vaja tulevikus ehitusluba

Detailplaneeringuga kavandatakse ühe elamu ja abihoonete ehitust, millel on tulevikus vaja ehitusluba.

8. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Olemasolevate andmete puhul olulisi keskkonnaprobleeme ette näha ei ole.

9. Eelhinnanguga tutvumise aeg ja koht

Eelhinnang kuulub detailplaneeringu algatamise materjalide hulka ning eelhinnanguga on võimalik tutvuda detailplaneeringu materjalide väljapaneku juures.

Järeldus:

Ajataguse tee 15 detailplaneering ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju ja täiemahulise keskkonnamõju hindamise võib jätta algatamata. Kui planeeringumenetluses selguvad aga uued asjaolud, mis keskkonnamõju hindamist nõuavad, siis tuleb see edasises menetluses algatada.

Koostaja:
Mailis Virve
keskkonnanõunik

