



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

19. august 2021 nr 521

Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Mesike OÜ (edaspidi huvitatud isik) esitas Jõelähtme Vallavalitsusele 28.01.2021 taotluse nr 7-3/401 Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksusele detailplaneeringu algatamiseks sooviga muuta maaüksuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks ja määrata ehitusõigus ühe elamu ja kahe abihoone rajamiseks, ehitisealusepinnaga kokku 350 m².

Planeeringuala, mis hõlmab Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse (katastritunnusega 24501:001:1899; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 5118 m²) paikneb Neeme küla keskosas, mida ümbritsevad maaüksused, kuhu on varem kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud valdavalt üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamist. Maa-ameti kaardiserveri andmetel moodustab kõlvikuliselt Metsamarja põik 10 maaüksusest 5014 m² metsamaa ja 104 m² muu maa.

Algatatava detailplaneeringu koostamise käigus kaalutakse puude raiet juurdepääsu tee ja hoonestusala piires. Sealjuures on oluline pöörata tähelepanu, et kuna kinnistul laieneb ehituskeeld metsamaa tõttu piiranguvööndi piirini ning piirkonnas esineb korduvalt üleujutatav ala, siis saab hoonestusala määrata ca 1140 m² suurusele maa-alale kinnistu kirdepoolsesse ossa. Maaüksusele juurdepääs tagatakse rajatavalt Metsamarja põik teelt. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 5200 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 hajaasustuses paikneval metsaalal ei tohi elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute vahekaugus peab olema min 50 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Metsamarja põik 10 maaüksus tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas 3000 m², samas elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut üldplaneeringukohase maakasutuse juhtotstarbe, krundi suuruse ja vajadusel elamute vahelise kauguse osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna planeeritava maaüksuse suurus ei erine oluliselt üldplaneeringuga määratud.



Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgidest. Samuti on riigi üldmise 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 ei jää planeeringuala ÜVK piirkonda. Arvestades, et algatav planeering ei jää olemasolevatest ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikest kuigi kaugemale, tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd piirkonna vee-ettevõtjaga vee- ja kanalisatsiooni torustikega liitumiseks, järgides ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 4 lõigetes 1 ja 2 sätestatud nõudeid.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt (seisuga 03.08.2021) ei jää planeeringualale looduskaitseaduse (edaspidi LKS) alusel kaitstavaid loodusobjekte.

Vastavalt PlanS § 124 lg 6 tuleb PlanS §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 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 Keskkonnaametilt (26.03.2021 kirjaga nr 7-3/1189), kes omapoolse 22.04.2021 kirjaga nr 6-5/21/6554-2 asus seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Algamise eelnõud ja eelhinnangut on täiendatud vastavalt kirjas esitatud ettepanekutele.

Vallavalitsus esitas 26.03.2021 kirjaga nr 7-3/1192 Rahandusministeeriumile ja 13.04.2021 kirjaga nr 7-3/1459 puudutatud isikutele PlanS § 81 lõike 2 alusel Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu ettepanekute saamiseks. Rahandusministeerium saatis oma seisukohad 27.04.2021 kirjaga nr 14-11/2399-2, milles tõdetakse, et Rahandusministeeriumil ei ole detailplaneeringu praeguses etapis sisulisi ettepanekuid ega märkusi.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja sõlmisid lepingu nr 2-10.12/06-2021 detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamisejärgseks realiseerimiseks.

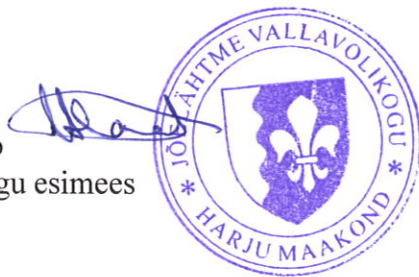
Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p1 ja 3, lg 3, 4, 5 ning § 35 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:



1. Algatada Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 5200 m² vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringule.
4. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
5. Otsuse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn, Harjumaa, 15082) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees



Jõelähtme Vallavolikogu 19.08.2021 otsuse nr 521
„Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jäätmine“



Lähteülesanne Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Mesike OÜ

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

Detailplaneeringu koostaja: vastavalt hankele

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:

Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksusele detailplaneeringu algatamise eesmärk on muuta maaüksuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks ja määrata ehitusõigus ühe elamu ja kahe abihoone rajamiseks, ehitisealusepinnaga kokku 350 m². Maa-ameti kaardiserveri andmetel moodustab kõlvikuliselt Metsamarja põik 10 maaüksusest 5014 m² metsamaa ja 104 m² muu maa. Algatatava detailplaneeringu koostamise käigus kaalutakse puude raiet juurdepääsu tee ja hoonestusala piires. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 5200 m².

Planeeringu koostamise käigus selgitatakse välja kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmise vajadus ja ulatus.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse (katastritunnusega 24501:001:1899; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 5118 m²) maaüksust.

2.2. Planeeritav ala asub Neeme küla keskosas.

2.3. Alale juurdepääs tagatakse rajatavalt Metsamarja põik teelt.

2.4. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:

2.4.1. elektripaigaldise kaitsevööndid (elektrimaakaabelliin: Tommi JK:27922JK);

2.4.2. ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndid.

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 Peetri, Kollipeetri, Kolli 7, Tommi, Tommimetsa ja Liivametsa I maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 130, osaliselt kehtetuks tunnistatud);

3.4.2. Neeme küla Männiaia tee 11 ja 11a maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 20.06.2019 korraldusega nr 497);

3.4.3 Neeme küla Korstna IV maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.10.2010 otsusega nr 120).

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, tugiplaan, 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 (arhitektuurset 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 hooneid 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 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 2 (kahes) eksemplaris paberikandjal 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

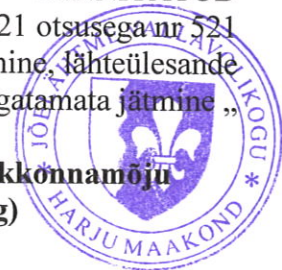


Koostaja:
Tiina Skolimowski
planeeringuspetsialist



Jõelähtme Vallavolikogu 19.08.2021 otsusega nr 521
„Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande
kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise „

**Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõtju
strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)**



Metoodika

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

Keskkonnamõtju 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 keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõtjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Detailplaneeringu eesmärgiks on Metsamarja põik 10 maaüksuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks ning ehitusõiguse määramine ühe elamu ja kahe abihoone rajamiseks, ehitisealusepinnaga kokku 350 m².

Planeeringuala, mis hõlmab Neeme küla Metsamarja põik 10 maaüksuse (katastritunnusega 24501:001:1899; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 5118 m²) paikneb Neeme küla keskosas, mida ümbritsevad maaüksused, kuhu on varem kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud valdavalt üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamist. Maa-ameti kaardiserveri andmetel moodustab kõlvikuliselt Metsamarja põik 10 maaüksusest 5014 m² metsamaa ja 104 m² muu maa. Algatatava detailplaneeringu koostamise käigus kaalutakse puude raiet juurdepääsu tee ja hoonestusala piires. Maaüksusele juurdepääs on tagatud munitsipaalomandis olevalt Metsamarja põik teelt, Metsamarja põik T3, T4 ja T6 teelõikude kaudu. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 5200 m².

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 hajaasustuses paikneval metsaalal ei tohi elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute vahekaugus peab olema min 50 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Metsamarja põik 10 maaüksus tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas 3000 m², samas elamute vahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.

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

Lähiala detailplaneeringud:

- Neeme küla Mardi 7, Mardi 13 ja Mardi 14 (kehtestatud 31.05.2005);
- Neeme küla Korstna IV (algatatud 28.10.2010);
- Neeme küla Peetri, Kollipeetri, Kolli 7, Tommi ja Liivametsa I (kehtestatud 25.11.2010);
- Neeme küla Kadakaranna (kehtestatud 27.11.2001);
- Neeme küla Männiaia tee 11 ja 11a maaüksuste detailplaneering (kehtestatud 20.06.2019);

Algatamisel on Metsamarja põik 4b ja Mardiranna maaüksuste detailplaneeringu koostamine.

2.2 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste 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 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 10 maaüksuse (katastritunnusega 24501:001:1899; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 5118 m²) paikneb Neeme küla keskosas, mida ümbritsevad maaüksused, kuhu on varem kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud valdavalt üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamist. Maa-ameti kaardiserveri andmetel moodustab kõlvikuliselt Metsamarja põik 10 maaüksusest 5014 m² metsamaa ja 104 m² muu maa. Algatatava detailplaneeringu koostamise käigus kaalutakse puude raiet juurdepääsu tee ja hoonestusala piires. Maaüksusele juurdepääs on tagatud munitsipaalomandis olevalt Metsamarja põik teelt, Metsamarja põik T3, T4 ja T6 teelõikude kaudu. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 5200 m².

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.

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Ranna ehituskeeluvöönd 200 m ühe meetri samakõrgusjoonest (alus: looduskaitseadus § 35 lg 4, §38 lg 2);
- Ranna piiranguvöönd 200 ühe meetri samakõrgusjoonest (alus: looduskaitseadus § 35 lg 4, §37);
- elektripaigaldise kaitsevööndid; (maakaabelliin Tommi JK:27922JK).

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 sattumine ühiskanalisatsioonisüsteemi. 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 moodustab purdsete valdava osiste läbimõõduga 2...64 mm ning 0,002...0,063 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust.

Maapinna kõrgusmärgid jäävad Metsamarja põik 10 kinnistu kirdeosas 6-7 m ning edelas 4-4,5 m piiresse. 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 põik 10 maaüksus on kõlvikuliselt jaotunud- metsamaa 5014 m² muu maa 104 m². Valdav puuliik on mänd. Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad alal gleistunud nõrgalt leetunud huumuslikud leedemullad (L(k)Ig) huumushorisoni tüsedusega 5-10 cm ning küllastumata turvastunud mullad (GI1) huumushorisoni tüsedusega 20-25 cm.

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. Planeeringualast ca 145 m kaugusel edelas asub veekogum 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



Ehitusmüra 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 eelhindangu 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 piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. 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. Konkreetseid tegevusi 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 lähikümbruses 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 lähikümbruses 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 kasutamise haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja taseandustöödel. 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

Kuigi planeeringuala ei asu reoveekogumisalal ning jääb napilt väljapoole vee-ettevõtja teeduspiirkonda, tuleb siiski kaaluda üvk trassidega liitumisvõimalusi ning vee-ettevõtjalt küsida liitumiseks tehnilised tingimused.

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, imbkraave 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 kütte- kui 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 avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariolukorrad 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 iseärasused, 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

Planeeringu realiseerumisega muutub olemasolev maakasutus – metsamaa asendub elamumaa krundiga, kuhu kavandatakse hoonestust ning vajalikku infrastruktuuri. Rohevõrgustiku alal asub planeeringualast ca 550 m kaugusel kagu suunas, kus Anija metskond 82, Anija metskond 2 ning Anija metskond 172 moodustavad metsamaa ca 201 ha ulatuses. Seega 5118 m² suuruse maatulundusmaa kinnistu asendumine elamumaaga ei oma olulist negatiivset 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. Planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised. Kavandataval tegevusel puudub eeldatavalt kumulatiivne ja piiriülene mõju.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt (26.03.2021 kirjaga nr 7-3/1189), kes omapoolse 22.04.2021 kirjaga nr 6-5/21/6554-2 andis seisukoha koos märkustega detailplaneeringu algatamise eelhinnangule. Eelhinnangut on vastavalt märkustele täiendatud, parandatud.



6. Kokkuvõte

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariolukordade 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 muudatusi 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

