



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

14. märts 2019 nr 200

Neeme küla Neeme sadama maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

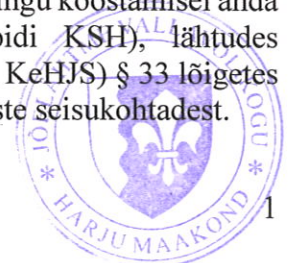
Neeme küla, Neeme sadama kinnistu kuulub Jõelähtme valla munitsipaalomandisse. Kinnistule on seatud osaline hoonestusõigus Neeme Sadam MTÜ kasuks. Hoonestusõiguse lepingu kohaselt on hoonestajal kohustus pidada hoonestusõiguse kehtivuse jooksul avalikult kasutatavat kala- ja jahisadamat. Hoonestusõiguse lepingu sõlmimisel lepiti kokku muuhulgas ka Neeme sadama kinnistu detailplaneerimise vajaduses. Jõelähtme valla ja MTÜ Neeme Sadama vahel 19.03.2013 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingus fikseeritud õiguste ja kohustuste ning seatud eesmärkide täitmiseks soovib Jõelähtme vald algatada detailplaneeringu menetluse.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala üldplaneeringu kohase juhtotstarbe muutmise tootmismast tootmis- ja ärimaaks ning selgitada välja väikeelamumaa kavandamise otstarbekus, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja teede lahenduste põhimõtteline lahendamine ning keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuga selgitatakse välja elamu-, äri- või tootmismaa kavandamise ja nende teenindamiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamise võimalikkus.

Varasemalt on planeeringualal 22.08.2007 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 519 algatud detailplaneering, kuid selle menetlus lõpetati 09.02.2017 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 153, kuna 10 aasta jooksul ei ole detailplaneeringut koostama asunud, planeerimisseaduse kohaselt vastu võetud, avalikule väljapanekule suunatud, ega kehtestatud.

Planeeritav ala asub Neeme poolsaare idakaldal ning juurdepääs on avalikult kasutatavalt Ruu-Ihasalu teelt (11262) mööda Tanuma teed ja Sadama teed. Planeeringualasse kuuluvad Neeme sadama maaüksus (katastritunnus 24505:001:0500, pindala 13 768 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) ja osaliselt akvatoorium. Planeeringuala suurus on ca 2,5 ha. Planeeritav ala paikneb Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt tootmismaa ning osaliselt väikeelamumaa.

Detailplaneering võib sisaldada ettepanekut valla üldplaneeringu muutmiseks sõltuvalt asjaolust, kas ja millises ulatuses muudetakse detailplaneeringuga maakasutussihtotstarvet ja nähakse ette elamute püstitamist. Lähtudes planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikest 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõtjude strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (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 vastavalt punktile 3 kui 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, mis hõlmas ka elamute kavandamist (Lisa 2). Eelhindangu kohaselt ei ole KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel vajalik, kuna käesoleval juhul kavandatakse olemasoleva Neeme sadama territooriumil sadamategevusi toetavat ehitustegevust ja elamumaa kruntide moodustamist ning ehitusõiguse määramist. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Planeeringuala lähiumbruses asuvad olemasolevad elamumaad, seega planeeringu lahendus jätkab loogiliselt olemasolevat asustusstruktuuri. Planeeringuga kavandatud sadamategevuse jätkumine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatava tegevusega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid, infrastruktuuride rajamist ega inimvoogude liikumist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonilt, kes 30.12.2016 kirja nr 6-5/16/327-2 kohaselt on seisukohal, et lähtudes teadaolevast informatsioonist, ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mis tingiks KSH algatamise vajalikkuse. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga veebruar 2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet tootmismaa tootmis-, äri- või väikeelamumaaks. Üldplaneeringu muutmise võib olla põhjendatud, kuna detailplaneeringuga kavandatav tagab valla elanikele ja külastajatele erinevate sadamateenuste parema kättesaadavuse ehk detailplaneeringuga kavandatav on avalikes huvides ning loob eeldused piirkondliku ettevõtluse arenguks. Samuti võib olenevalt planeeringu lahendusest ostutuda vajalikuks taotleda detailplaneeringuga ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritaval alal.

Jõelähtme Vallavalitsus ja töövõtja Skepast&Puhkim OÜ, keda esindab juhatuse liige Hendrik Puhkim, on 18.02.2019 sõlminud Neeme sadama maaüksuse detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-10.12/1-2019.

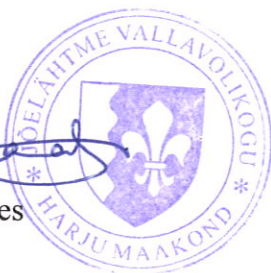


Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 1 ja lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Neeme küla Neeme sadama maaüksuse detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 2,5 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Neeme küla Neeme sadama maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Neeme küla Neeme sadama maaüksuse detailplaneeringule.
4. Otsusest teavitada 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes, Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, vallalehes Jõelähtme, maakonnalehes Harju Elu, Keskkonnaametit ning isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada ja kes on avaldanud soovi olla kaasatud detailplaneeringu koostamisse.
5. 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 Neeme sadama maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu tellija: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Skepast&Puhkim OÜ

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala üldplaneeringu kohase juhtotstarbe muutmise tootmistaast tootmis-, äri- ja väikeelamumaaks, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja teede lahenduste põhimõtteline lahendamine, keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuga kavandatakse muuhulgas jahti- ja kalasadamat ning selle teenindamiseks vajalike hooneid ja rajatisi.

Planeeritava ala suuruseks on ca 2,5 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut muutev. Samuti võib olenevalt planeeringu lahendusest ostutuda vajalikuks taotlema detailplaneeringuga ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritaval alal.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeritav ala asub Neeme poolsaare idakaldal. Planeeritava ala moodustavad Neeme sadama (katastritunnus 24505:001:0500, pindala 13 768 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) maaüksus ja osaliselt sadama akvatoorium.

2.2. Planeeritav ala asub tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringu järgi osaliselt tootmistaast ja osaliselt väikeelamumaast.

2.3. Planeeritavale alale pääseb mööda avalikult kasutatavalt Ruu-Ihasalu teelt (11262) mööda Tanuma teed ja Sadama teed.

2.4. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused, mille ulatus kinnistul tuleb täpsustada ajakohase topo-gedeetilisel alusplaanil: kallasrada, ranna veekaitsevöönd, -ehituskeeluvöönd ja -piiranguvöönd, elektriõhuliini 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. Neeme küla Võrgu kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.01.2009 otsusega nr 451).

3.3. Neeme küla Tähe 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.10.2004 otsusega nr 134).

3.4. Neeme küla Sadama tee 10 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2017 otsusega nr 462).

3.5. Neeme küla Ranna detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 01.10.2007 otsusega nr 260).

3.6. Planeeritava maaüksuse katastriplaan.

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

- 4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.
- 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 tehnoorkude 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 tehnoorkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnoorkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnoorkuga (või eesvooluni), 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. Tehnoorkude koondplaanil anda tehnoorkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.
- 4.3.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt ja liikluskeem. 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, tehnoorkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.
- 4.3.8. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud ehitusloakohustuseta hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooneid mitte kavandada.
- 4.3.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Anda ehitisealunepind hoonete osas kokku, sh ka ehitusloakohustuseta hoone osas.
- 4.3.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning dreanaazvee 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 tehnoorkude omanike või valdajatega. Tehnoorkude ja -rajatiste põhimõttelises lahenduses määratakse tehnoorkude ja -rajatiste ligikaudsed asukohad, liitumispunktid, vooluhulgad, soovitatavad nõuded tarbimiskoha elektrivarustuskindlusele, vertikaalplaneerimise põhimõtted ning vajadusel sademe-, dreanaaz- ja transiitvee ärajuhtimine eelvooluni, mis välistab naaberkruntidele valguga vee hulga suurenemise.
- 4.5 Detailplaneeringu koostamise käigus on tarvis käsitleda kalasadama kavandamise tingimusi.
- 4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.
- 4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.
- 4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.
- 4.9. 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 tehnoõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

5.2. Riigiametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

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

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

6.1.3. Kehtestamiseks allkirjastatud 5 (viies) eksemplaris paberikandjal (sh üks eksemplar peab sisaldama ainult detailplaneeringu jooniseid, seletuskirja ja kooskõlastuste koonddtabelit) ja kahes 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. Digitaalset esitatavad materjalid peavad olema digiallkirjastatud.

7. Planeeritava ala skeem



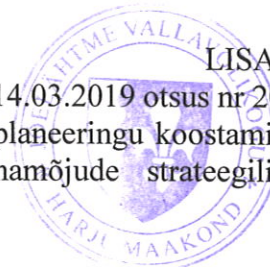
Aluseks on kasutatud Maa-Ameti X-GIS kaardirakendust.

Planeeritav ala
Kontaktvööndi piir

Koostas:
Jekaterina Jelizaveta Sibul
planeerimisnõunik



„Neeme küla Neeme sadama maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“



Neeme küla Neeme sadama detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)

Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Detailplaneeringu algatamise kohaselt soovitakse Neeme maaüksusele rajada jahi- ja kalasadam ning selle teenindamiseks vajalike hooneid ja rajatisi.

Planeeringuala moodustab Neeme sadama (katastritunnus 24505:001:0500, pindala 13 768 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) maaüksus ja osaliselt akvatoorium.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala üldplaneeringu kohase juhtotstarbe ulatuslik muutmine tootmistaast tootmis-, äri- ja väikeelamumaaks, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja teede lahenduste põhimõtteline lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritav ala paikneb Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, üle vaadatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 59, edaspidi üldplaneering) kohaselt tiheasustusallas, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt tootmistaast ning osaliselt väikeelamumaa.

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 3. 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.

Informatiivsel eesmärgil on kasutatud ka internetis kättesaadavaid jahi- ja kalasadamaid käsitlevaid planeeringuid ja keskkonnamõtju eelhinnanguid.

Kavandatava tegevuse seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Planeeritav ala paikneb Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, üle vaadatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 59, edaspidi üldplaneering) kohaselt tiheasustusallas, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt tootmistaast ning osaliselt väikeelamumaa.

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused

1.1. Maakasutus

Planeeritav ala asub Neeme poolsaare idakaldal ning juurdepääs on avalikult kasutatavalt Ruuhasalu teelt (11262) mööda Tanuma teed ja Sadama teed. Planeeringualasse kuuluvad Neeme

sadama (katastritunnus 24505:001:0500, pindala 13 768 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) maaüksus ja osaliselt akvatoorium. Planeeringuala suurus on ca 2,5 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala üldplaneeringu kohase juhtotstarbe ulatuslik muutmine tootmismast tootmis-, äri- ja väikeelamumaaks, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja teede lahenduste põhimõtteline lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuga kavandatakse muuhulgas jahi- ja kalasadamat ning selle teenindamiseks vajalike hooneid ja rajatisi.

1.2. Alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja vastupanuvõime

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

1.3. Märjalade, 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 märjalade, 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. Küll aga planeeritav tegevus näeb ette ka kala suitsutamise ruumi, mis võib suure tõenäosusega tekitada piirkonnas lõhnahäiringuid, sest tegemist on tiheasustusalaga, kus vahetus läheduses on mitmeid eluhooneid.

1.4. Alal esinevad servituudid ja muud kitsendused

Planeeringuala jääb täies ulatuses ranna piirangu-, ehitus- ja veekaitsevööndisse.

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

Maa- alal ei asu kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid. Planeeritav ala paikneb Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa.

2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala üldplaneeringu kohase juhtotstarbe ulatuslik muutmine tootmismast tootmis-, äri- ja väikeelamumaaks, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja teede lahenduste põhimõtteline lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Uut sadamat ei rajata, mistõttu oluliselt ümbritsevat keskkonda ei ohustata. Planeeringuga jätkub sadama toimimine, mille pakutavaid teenuseid mõnevõrra laiendatakse. Ühtlasi rajatakse sadama lähedusse, teiste elamute juurde uus elamu.

2.1. Loodusvarade kasutamine

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

2.2. Lähipiirkonna teised tegevused

Detailplaneeringu ala lähipiirkond koosneb enamasti elamu-, äri-, ja transpordimaa sihtotstarbega 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 veevõtu ja heitvee ärajuhtimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Antud alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud, mistõttu tuleb erilist tähelepanu pöörata heitvee kogumisele ja ärajuhtimisele.

Põhjavesi on antud alal hästi kaitstud ning rajatavatest hoonetest tulenev heitvesi suure tõenäosusega põhjavett ei mõjuta. Lisaks ei analüüsita olemasolevate muulide ja kaide mõju rannikule, sest täiendavaid muule ega kaisid ei rajata.

3.2. Õhu saastatus

Kala suitsutamisega tekib võimalik piirkondlik lõhnahäiring.

3.3. Jäätme- ja energiamahukus

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

Lisaks eelnevale tekib kalatööstuses kindlasti ka loomseid jäätmeid ning pesemis- ja puhastamisetteid, mis tuleb üle anda vastavat jäätmeluba omavale isikule.

3.4. Müra

Häiriv müra võib tekkida ehitustegevuse ajal, kuid pikemaajaline keskkonna müratase oluliselt ei muutu, sest antud kohal on juba tegutsev sadam. Kuna planeeringualale on planeeritud ehitada ka väikeelamu, siis tuleb planeeringus arvestada, et elamu tuleb ehitada selliselt, et sadamategevusest ei tekiks elamus elavatele inimestele häirivat müra. Lubatud müratasemed on välja toodud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42.

3.5. Vibratsioon

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

3.6. Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Kala suitsutamisega tekib võimalik piirkondlik lõhnahäiring.

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

Kumulatiivne ja piiriülene negatiivne mõju võib tekkida, sest ehitised ja rajatised ehitatakse asukohta, kus vahetus läheduses on mitmeid elamuid. Rajatavate ehitiste puhul on tegemist aga juba toimiva Neeme sadamat toetavate ehitistega, mis tähendab, et piirkondlik olukord oluliselt kehvemaks ei muutu. Riigipiiri ülest keskkonnamõju ei esine. Tegevusega võib kaasneda lõhnahäiring.

Eeldatav mõjutatav elanikkond on Neeme küla elanikud.

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

Üldplaneeringu järgselt on antud planeeringuala juhtotstarve kui tootmismaa, mis muudetakse osaliselt äri- ja väikeelamumaa sihtotstarbega maaks. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut, kuid mitte oluliselt, sest tootmismaa sihtotstarve säilib ning ärimaa sihtotstarve toetab tootmismaal toimuvat. Olemasolevat olukorda ei halvendata, sest planeeringuala on juba tootmismaa ning ühe väikeelamu ehitamine tiheasustusosalal, kus on juba mitmeid väikeelamuid ja väljakujunenud asustus, samuti olukorda halvemaks ei muuda. Kuna planeeringuala säilib suures osas ning muudatusi ei toimu, siis Harju maakonnaplaneeringut samuti ei muudeta. Toimiva sadama olemasolu ning uute elamute ehitus Neeme külla on ette nähtud ka Jõelähtme valla arengukavas.

6. Detailplaneeringu 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 planeerimisdokumendi (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõtte kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise teostamist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

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

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

Planeeringualal on toimiv sadam, mis jätkab tegevust. Kuna sadam asub mererannal ning tiheasustusosalal elamute vahetus läheduses võib sadamaliikluse kasvu korral olla häiritud ümberkaudsed elanikud ning rannaala loomastik ja taimestik.

9. Eelhinnanguga tutvumise aeg ja koht

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

Järeldus:

Oleme seisukohal, et planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Küll aga tekib võimalik piirkondlik negatiivne lõhnahäiring, mille kaardistamiseks tuleb lõhnahäiringut planeeringus täpsemalt analüüsida. Adekvaatse analüüsi teostamiseks tuleb kaasata keskkonnaekspert, kes on spetsialiseerunud välisõhu saaste ja lõhnahäiringute temaatikale ning on võimeline tegema aktsepteeritavaid järeldusi ning andma soovitusi häiringu leevendamiseks.

Eelhinnangu koostaja:

Mailis Virve
keskkonnanõunik

