



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

13. detsember 2018 nr 165

### **Neeme küla Uitro maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Tuju Holdings Osühing ja Hendrikson & Ko OÜ esitasid 17.09.2018 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Neeme külas Uitro ja Väljamäe maaüksustel sooviga jagada maaüksused kruntideks ning määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus üksikelanute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks ning kavandada erasadam.

Planeeringuala hõlmab Uitro (katastritunnus: 24505:001:1821; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 5,73 ha), Väljamäe (katastritunnus: 24505:001:0377; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala: 3,52 ha) ja Hennolenno (katastritunnus: 24505:001:0091; sihtotstarve: tootmismaa 100%; pindala: 100 m<sup>2</sup>) maaüksused, mis asuvad Neeme külas poolsaare tipus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste jagamine elamumaa ja sadamamaa kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelanute ja neid teenindavate abihoonete ning erasadama rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 10 ha.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub taotletav ala tiheasutusala, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud üldmaa. Üldplaneeringuga on poolsaare idaküljele ette nähtud lautrikoht ja Uitru sääre tippu viiv euromatkarada E-9.

Detailplaneeringu algatamise taotlus teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks. Samuti teeb taotletav detailplaneering ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtiva üldplaneeringu muutmise võib olla põhjendatud arvestades valla ruumilise arengu suundi kuna koostamisel on valla uus üldplaneering (vastuvõetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62), mille kohaselt nähakse alal, millel detailplaneering algatatakse, ette tiheasutusala väikeelamu ja puhkeotstarbelise maa-ala (EP) maakasutusotstarbega. Kavandatav lahendus vastab valla uutele arengusuundadele ning vastuvõetud Jõelähtme valla uues üldplaneeringus sätestatud tingimustele.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 27.11.2018) 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 eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> (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.

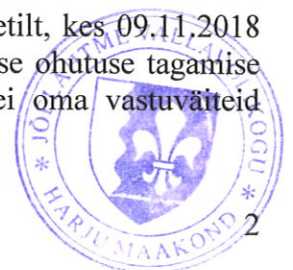
Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (Hendrikson & Ko OÜ töö nr 2845/17), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna Uitro kinnistu detailplaneeringu KSH eelhindangus jõuti järeldusele, et nimetatud töös viidatud meetmete rakendamisel ei avaldu planeeringu elluviimisel olulist ebasoodsat keskkonnamõju, mis on oluline KeHJS-i mõistes.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaameti Põhja regioonilt, kes oma 23.10.2018 kirja nr 6-2/18/1113-4 kohaselt on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Mh tõi Keskkonnaamet 23.10.2018 kirjas nr 6-2/18/1113-4 välja järgmised märkused, milledega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada:

- *KSH eelhindangu joonisel 2.2 on välja toodud Uitro kinnistu detailplaneeringu lahendusskeem, mille kohaselt on kavandatud krundile nr 2 ehituskeeluvööndisse abihoone rajamine olemasolevale vundamendile. Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et ehituskeeluvööndisse tohib abihoonet rajada vaid juhul, kui tegemist ei ole uue hoone rajamisega, vaid kui hoone vastab ehituseadustiku § 4 lõikes 4 toodule – s.t tegemist on ehitise taastamisega algsele hoonele olemuslikult sarnaselt (ei muutu algse hoone kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ega maht).*
- *Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 13-47 meetrini tavalisest veepiirist eratee rajamiseks. Vastavalt veeseaduse § 29 lõikele 1 on vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatud veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatus Läänemerel on 20 meetrit. Detailplaneeringus tuleb täpsustada, milliste meetmetega tagatakse veekaitsevööndisse rajatava eraomandisse jääva juurdepääsutee rajamisega veekaitsevööndi eesmärk, sest tegemist on potentsiaalse ohuga veekogule.*

Samuti on 24.09.2018 kirjaga nr 7-3/3748 küsitud arvamust Veeteede Ametilt, kes 09.11.2018 saadetud kirjaga nr 6-3-1/2540 olles otsuse eelnõu läbi vaadanud veeliikluse ohutuse tagamise seisukohalt teatas, et neil ei ole täiendavaid ettepanekuid sellele ning ei oma vastuväiteid keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusele.



Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Tuju Holdings Osaühing, keda esindab Juha Matti Tuomala ja töövõtja OÜ Hendrikson & Ko, keda esindab juhatuse liige Jaanus Aavik, on 10.12.2018 sõlminud Neeme küla Uitra maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-10.12/22-2018

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 Uitra maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 10 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Neeme küla Uitra maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine Neeme küla Uitra maaüksuse ja lähiala 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





LISA 1

KINNITATUD

Jõelähtme Vallavolikogu 13.12.2018 otsusega nr 165  
„Neeme küla Uitro maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande  
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

## **Lähteülesanne Neeme küla Uitro maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks**

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Tuju Holdings Osühing

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

**Detailplaneeringu koostaja:** OÜ Hendrikson & Ko (Raekoja plats 8, Tartu linn 51004, e-post: [hendrikson@hendrikson.ee](mailto:hendrikson@hendrikson.ee))

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

**Lähteülesanne on kehtiv:** 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

### **1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste jagamine elamumaa ja sadamamaa kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete ning erasadama rajamiseks, juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamine ning keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 10 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev.

### **2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:**

2.1. Planeeringuala hõlmab Uitro (katastritunnus: 24505:001:1821; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 5,73 ha), Väljamäe (katastritunnus: 24505:001:0377; sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%; pindala: 3,52 ha) ja Hennolenno (katastritunnus: 24505:001:0091; sihtotstarve: tootmismaa 100%; pindala: 100 m<sup>2</sup>) maaüksused.

2.2. Planeeritav ala asub Neeme külas poolsaare tipus.

2.3. Alale juurdepääs on Tanuma teelt.

2.4. Maaüksused on hoonestamata, Uitro maaüksusel paikneb neli varet ja tuulepaak.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:

2.5.1. veekogu kallasrada;

2.5.2. ranna veekaitsevöönd;

2.5.3. ranna ehituskeeluvöönd;

2.5.4. ranna piiranguvöönd;

2.5.5. elektripaigaldiste kaitsevööndid;

2.5.6. veehaarde sanitaarkaitseala.

### **3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:**

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

3.2. Alal kehtivad detailplaneeringud:

3.2.1. Jõelähtme valla Neeme küla Uitro maaüksuse II lahustüki detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2000 otsusega nr 27);

3.2.2. Jõelähtme valla Neeme küla Olo 1 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.04.2004 otsusega nr 105);

3.2.3. Jõelähtme valla Neeme küla Lillemäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 57).

#### **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 tehno rajatis 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 teelt. Anda kavandatavate teede lõiked koos ruumivajadusega. 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, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.

4.3.8. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m<sup>2</sup> 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.

4.3.11. Esitada ranna ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused vastavalt looduskaitseaduse § 34 kalda kaitse eesmärkidele.

4.3.12. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Keskkonnaamet 23.10.2018 kirjas nr 6-2/18/1113-4 punktides 2 ja 3 toodud märkustega.

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. 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 planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:
- 6.1.1. Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja digitaalselt PDF formaadis. Eskiisi 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 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:  
Evelin Kuusik  
planeeringuspetsialist

