

Jõelähtme Vallavalitsus

Jõelähtme valla üldplaneering

Lähteseisukohad

Jaanuar 2015

SISUKORD

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise eesmärk | 3 |
| 2. Üldplaneeringuga lahendatavad ülesanded | 5 |
| 3. Jõelähtme valla üldplaneeringu lahenduse väljatöötamise alused | 9 |
| 3.1 Keskkonnaväärtused | 9 |
| 3.2 Kasutatavad lähtematerjalid ja planeeringulahenduse koostamise põhimõtted | 13 |
| 3.3 Teostatavad uuringud ja analüüsid | 13 |
| 3.4 Küsitlus asjakohaste sotsiaalsete gruppide ja ettevõtjate seas | 13 |
| 4. Üldplaneeringu protsess, selle ülesehitus ja orienteeruv ajakava | 15 |

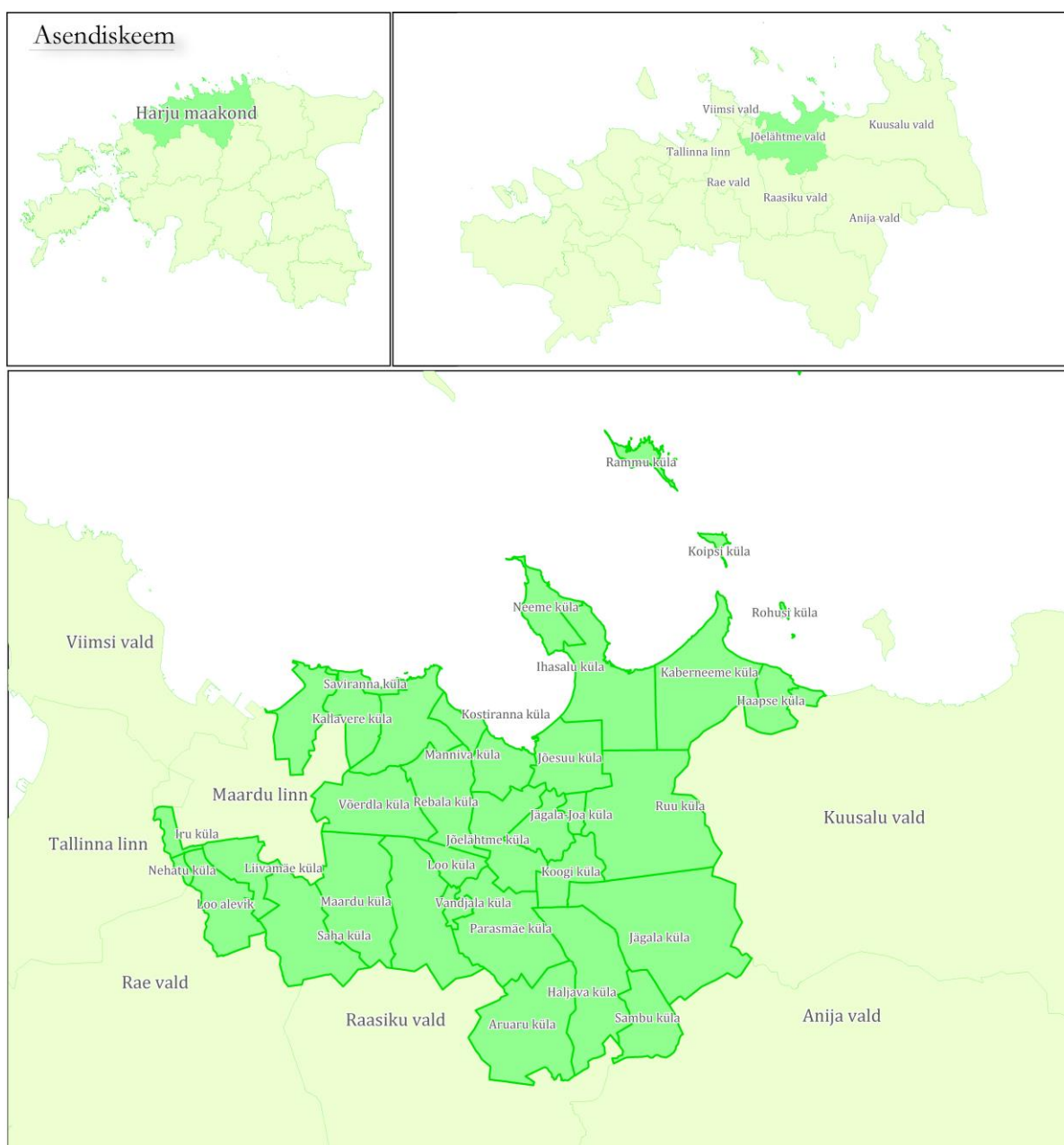


1. Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise eesmärk

Jõelähtme Vallavolikogu algatas 30. mai 2012 otsusega nr 294 Jõelähtme valla üldplaneeringu ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Üldplaneeringu koostamise põhieesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning selle alusel maa- ja veeladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe määramine.

Üldplaneeringuga hõlmatav ala on kogu Jõelähtme valla territoorium.



Joonis 1.1 Jõelähtme valla territooriumi asukohaskeem



Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja peamisi alternatiivseid meetmeid, tegevusi ja ülesandeid, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. KSH sisuliseks eesmärgiks on kajastada planeerimisprotsessi otsuste langetamise läbipaistvust ning näidata, milliste argumentide ja kaalutluste alusel toimus kaalutusprotsessi jooksul valikute tegemine ja otsusteni jõudmine.



2. Üldplaneeringuga lahendatavad ülesanded

KSH läbiviimisel ja üldplaneeringu lahenduse koostamisel võetakse aluseks kehtivad asjakohased õigusaktid. Õigusaktide muutumisel üldplaneeringu koostamise perioodil järgitakse, et kehtestamisele esitatav üldplaneering ja KSH aruanne on kooskõlas kehtestamise ajal kehtivate õigusaktidega. Vajadusel sõlmitakse täiendavad kokkulepped Konsultandiga üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete osas ja sellest tulenevad muudatused ajagraafikus ja töömahus.

Koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringu ülesanded tulenevalt planeerimisseaduse §8 on:

- 1) valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;
- 2) kavandatava ruumilise arenguga kaasnedes võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine;
- 3) maa- ja veeladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine;
- 4) detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine väljaspool linnu ja aleveid;
- 5) maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
- 6) miljöövärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- 7) roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine;
- 8) teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
- 9) vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 10) põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine;
- 11) puhke- ja virgestusalade määramine;
- 12) ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitseaduses sätestatud korras;
- 13) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- 14) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- 15) üldiste riigikaitsealuste vajaduste arvestamine ja vajaduse korral riigikaitsealuse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitsealuse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine;
- 16) ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;
- 17) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste arvestamine planeeringus.

Jõelähtme üldplaneeringu koostamise algetapis on selgunud järgmised **teemad/aspektid, mis eeldatavasti vajavad eritähelepanu ja arvestamist** planeerimisprotsessi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimisel:

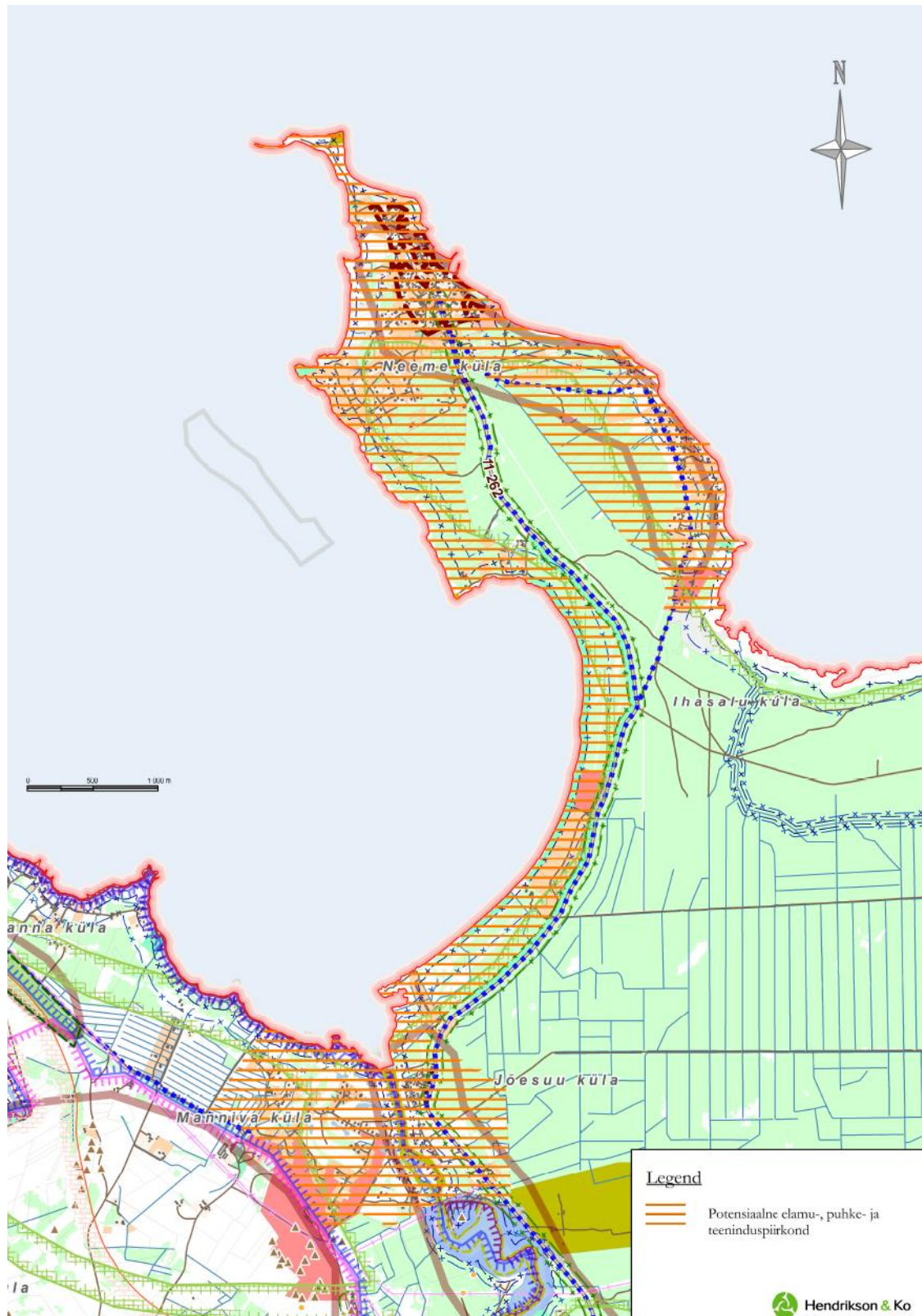
1. valla arengueeldustele tuginedes elamu-, puhke- ja teeninduspiirkondade määramine ning kvaliteetse elu- ja teenuskeskkonna loomine atraktiivsetes piirkondades nagu rannikualad, vooluveekogude kaldaalad, looduskaunid piirkonnad jne, et soodustada elanikkonna kasvu ja noorte perede jäämist/saabumist valda;
2. juba väljakujunenud asustusala laiendamine ja sidumine ühtsemaks asustusalaks, mis loob eeldused ühtsete taristuobjektide väljaarendamiseks ja arendustegevuse kavandamiseks ka tundlikumates, kuid samas arengueeldusi omavates atraktiivsetes piirkondades (vt nt skeemkaart 2.1);
3. ettepaneku esitamine asustusüksuste vahelise piiri muutmiseks, kui loogilisuse printsiibist või maa-alade kasutuspõhimõtetest ja ehitustingimustest tulenevalt kujunevad perspektiivis ühtse struktuuriga külad või küla osad;
4. elamualade maakasutus- ja ehitustingimuste määramine tulenevalt piirkonna iseloomust;
5. tootmistegevuse, sh kaevandus- ja põllumajandustegevusega kaasneva võimaliku keskkonnamõju sh -reostuse hindamine (jääkreostus, jäätmed, pinnase- ja põhjavee saastatus, müra, õhusaaste);
6. üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine Rebala muinsuskaitsealal;
7. kavandatavate elamu- ja tootmisalade iseloom ja sobitumine maastikku;
8. Jägala lubjakivimaardla ja Vão lubjakivimaardlaedasine kasutusperspektiiv;
9. endiste karjäärade puistangute kasutustingimused ja – perspektiiv;
10. puhke- ja virgestusalad, sh rannaalade, Jägala jõe ja teiste siseveekogude kasutamine (avalik rand, supluskohad, rekreatsioon) ja endiste suletud kaevandusalade kasutusele võtmine puhkealadena;
11. Jägala jõe alamjooksu kasutus- ja kaitsetingimused;
12. miljöövärtuslike hoonestusalade määramine ja kasutustingimuste seadmine;
13. erinevate ajaperioodide kultuuripärandi, arheoloogiliselt väärtuslike alade ja ajalooliselt väärtuslike objektide säilimine;
14. vaatekoridoride määramine kultuurilooliselt olulistele objektidele ja kaunistele maastikele;
15. avalikud juurdepääsud veekogude kallasrajale;
16. avalikuks kasutuseks määratavate teede vajaduse väljaselgitamine
17. Maardu kristalliinse ehituskivi maardla ja Vão lubjakivi maardla kaevandustegevuse vähendamine/laiendamine ja aktiivsete varude võimalik kaevandustegevus (sh Maardu graniidmaardla);
18. inimtegevuse ja looduskeskkonna säilitamisvajaduse vaheline tasakaal ranna- ja kaldaäärsetes piirkondades;
19. kaitsealade kaitstavate väärtuste säilimine, sh uute kaitsealade loomise vajaduse väljatoomine;
20. kaitsmata põhjaveega alade kasutustingimused;
21. ranna ja väikesaarte ehituskeeluvööndi täpsustamine ja üleujutusohuga alad, sh rannakindlustused;
22. sadamakohtade võrgustik;
23. rohevõrgustiku tuumalade ja koridoride paiknemise (piiride) ja kasutustingimuste täpsustamine;



24. väärtuslike põllumajandusmaade¹ säilitamine ja kasutuses hoidmine põllumajanduslikuks tegevuseks;
25. ühisveevärgiga kaetud/kaetavad alad, reovee kogumisalad ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad;
26. ühistranspordiühendused valla siseselt ja naaberomavalitsuste tõmbekeskustega;
27. suurõnnetusohuga ettevõtted;
28. valla ülese keskuse määratlemine;
29. nn *Shangai* küla (Kallavere ja Ülgase vaheline endine aiandusühistute-ja suvilapiirkond) tulevikuperspektiivid;
30. ehitamise võimalused asustatud väikesaartele.

¹ põllumajandusmaa on põllumaa, püsirohumaa ja püsikarjamaa või püsikultuuride all olev maa-ala ning põllumaa põllumajanduskultuuride tootmiseks haritav maa või kesa, mida saab kasutada põllumajanduskultuuride tootmiseks (*Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 1307/2013, 17. detsember 2013, artikkel 4*)










Skeem 2.1. Potentsiaalne elamu-, puhke- ja teeninduspiirkond Neeme piirkonnas. Olemasolevate tiheasustusalade laiendamine ja sidumine ning arendamine terviklikult võimaldab välja arendada ühtsed taristuobjektid, luua atraktiivses piirkonnas soodsad tingimused elamu-, puhke- ja teeninduskeskkonna arendamiseks looduskeskkonda arvestavalt.

3. Jõelähtme valla üldplaneeringu lahenduse väljatöötamise alused

Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamisel võetakse aluseks planeerimisseaduse §8 sätestatud üldplaneeringu ülesanded, lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja edasiarendamise vajadustest. **Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel lähtutakse nn väärtustepõhisest lähenemisest**, mille tulemusel valmiv planeering tugineb eelkõige piirkonnale ainuomastele looduslikele, kultuurilistele, majanduslikele või sotsiaalsetele nähtustele või aladele. Planeeringulahenduse väljatöötamisel seatakse eesmärk tagada väärtuste säilimine, kuid samas võimaldatakse vastutustundlikku arendamist. Selline lähenemine väärtustab kohalikku elukeskkonda ning identiteeti, kusjuures kehtestatud üldplaneering:

-  annab läbitöötatud aluse igasuguseks edaspidiseks maa-alade kasutamise seotud tegevuseks, "korrastab ruumi"
-  on seaduslik kokkulepe erinevate osapoolte ja huvigruppide vahel ning hõlbustab seega edaspidiseid otsustamisprotsesse
-  on mõtestatud tulevikuvisioni ning strateegilise tegevuskava näol tugimaterjaliks erinevate projektide finantseerimise taotlemisel
-  on kasulikuks infobaasiks potentsiaalsele investorile ja elanikule
-  on kohaliku omavalitsuse spetsialisti, kohaliku elaniku ja huvilise koolitajaks ruumilise planeerimise valdkonnas, hõlbustades nii hilisemat tööd planeeringutega

Oma olemuselt on üldplaneering üldise tasandi planeering, mis ei keskendu krundipõhisele lahendusele vaid millega määratakse ära maakasutuse juhtotstarbed, olulisemate taristuobjektide kulgemine ja vajadus ning nendega seotud reeglid üldiste maakasutus- ja ehitustingimuste näol.

3.1 Keskkonnaväärtused

Jõelähtme valla keskkonnaväärtused määratleti ja kaardistati rühmatööde käigus 26.06.2014 toimunud arenguseminaril. Arenguseminaril osalesid Jõelähtme valla ametnikud ja spetsialistid ning volikogu liikmed.

Olulisemad keskkonnaväärtused on:

1. kõrget puhkeväärtust omavad atraktiivsed puhkepiirkonnad;
2. avatud põllumajandusmaastik, muinaspõllud;
3. karstialad;
4. riigimetsad;
5. Jägala jõgi ja jõeäärsed piirkonnad, kuhu on koondunud erinevad väärtused (loodus- ja puhkeväärtus, turismiobjektid/vaatamisväärsused);
6. saared;
7. rannikupiirkond kui atraktiivne puhke- ja elamupiirkond;
8. miljööväärtuslikud külad;



9. ajaloolised vaatamisväärsused (Peeter Suure Merekindluse kaevikupositsioonid ja varjendid; Linnamäe hüdroelektrijaam; Rebala muinsuskaitseala, mälestised jt)
10. toimivad ettevõtluspiirkonnad;
11. sadamad.

Keskkonnaväärtuste määratlemine ja nende esiletoomine ei tähenda arengu ja uuenduste peatamist, vaid piirkonna omapäraga arvestamist.

Kitsaskohad

Arenguseminari käigus analüüsiti ja toodi välja kitsaskohad, millele tuleb planeeringu koostamise protsessis (kui teema on planeeringuga lahendatav) tähelepanu pöörata.

Nendeks on:

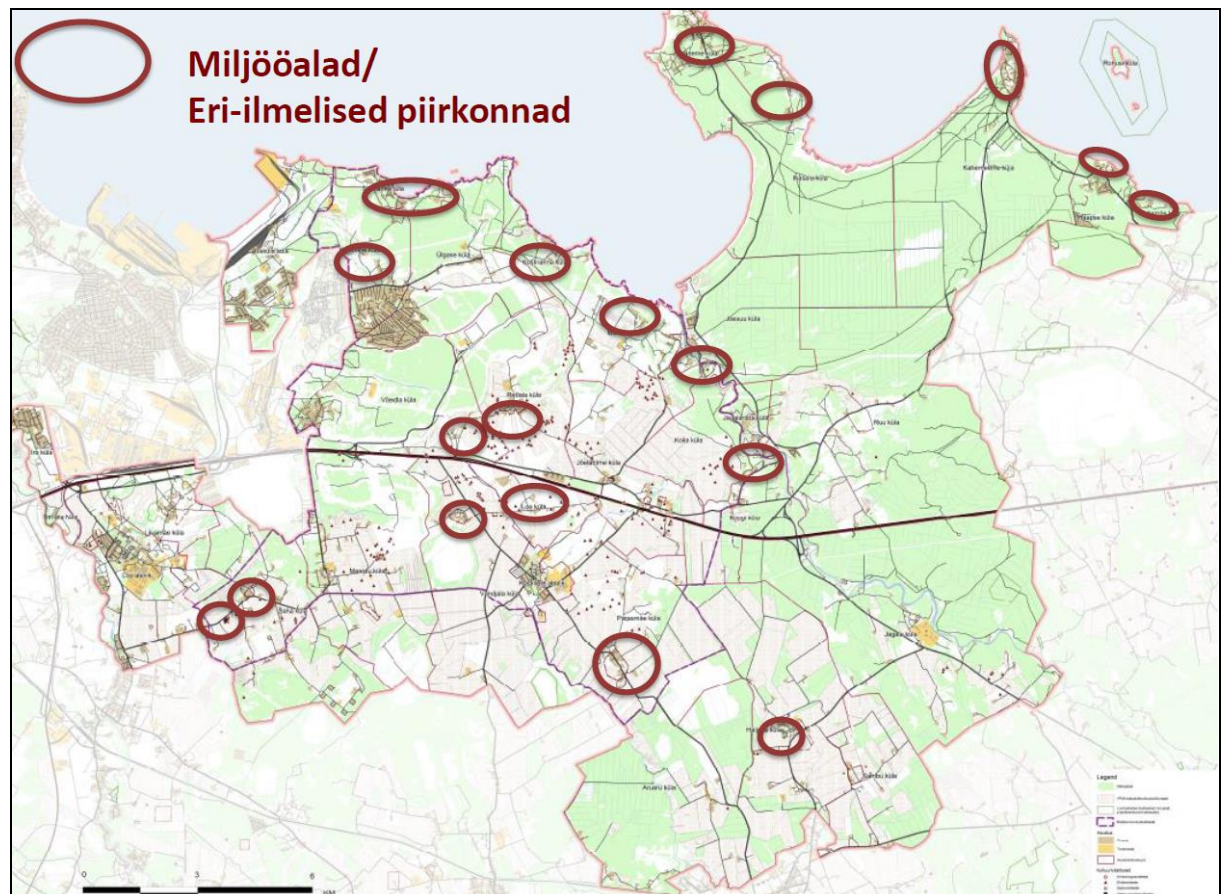
- vallasisene ebapiisav bussiühendus;
- ühendusteede puudus või nende halb seisukord, mille tulemusena peab ühest sihtpunktist teise jõudmiseks läbima pikki vahemaid (Haljava ja Kostivere parem ühendus, Kaberneeme ja Neeme külade parem ühendus, Jõesuu ja Manniva külade ühendusvajadus, Kalda ja Loode tee ühendusvajadus, Saviranna ja Nuudi tee ühendusvajadus);
- turismipotentsiaali realiseeritus;
- sotsiaalobjektide vähesus/sotsiaalmaja puudumine;
- töökohtade vähesus;
- keskse tõmbekeskuse puudumine;
- kergliiklusteede puudumine.

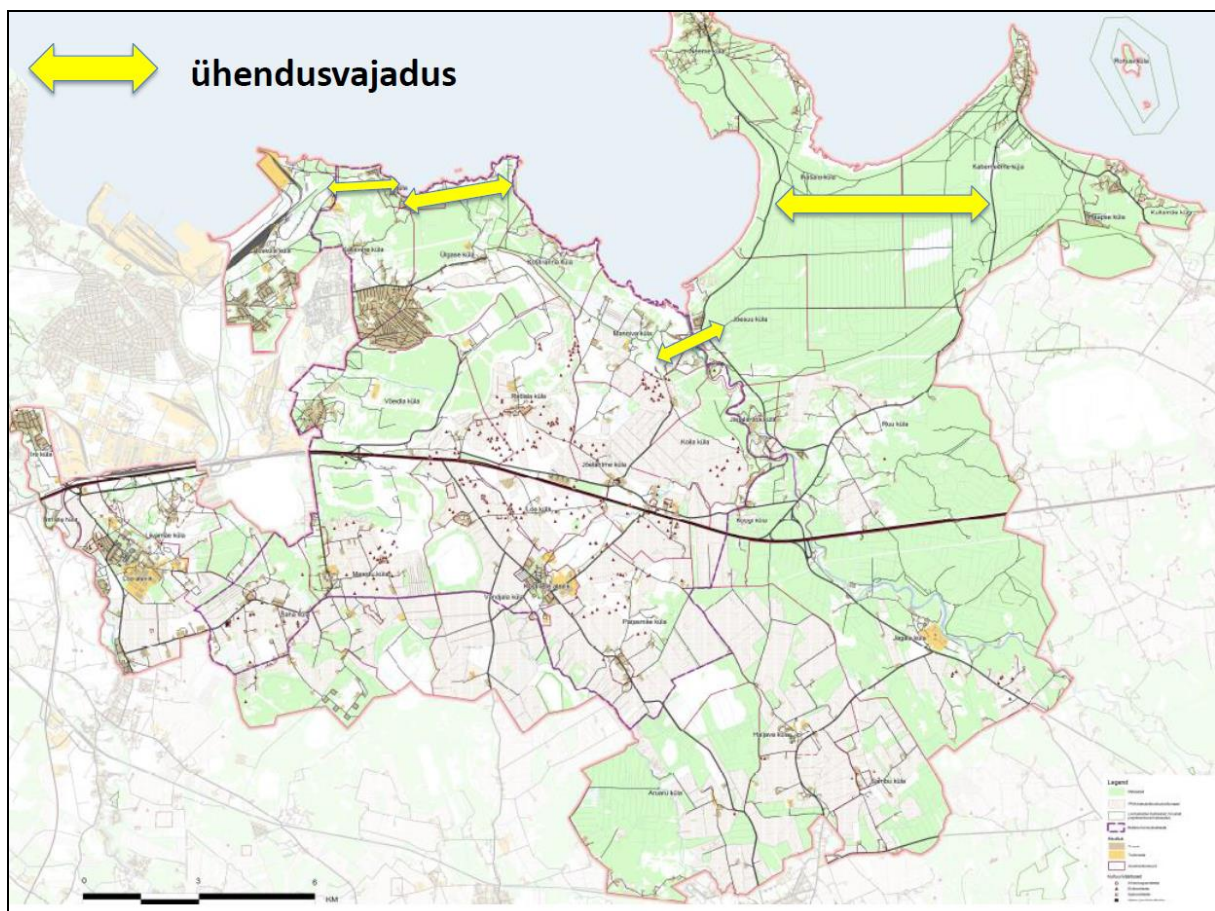
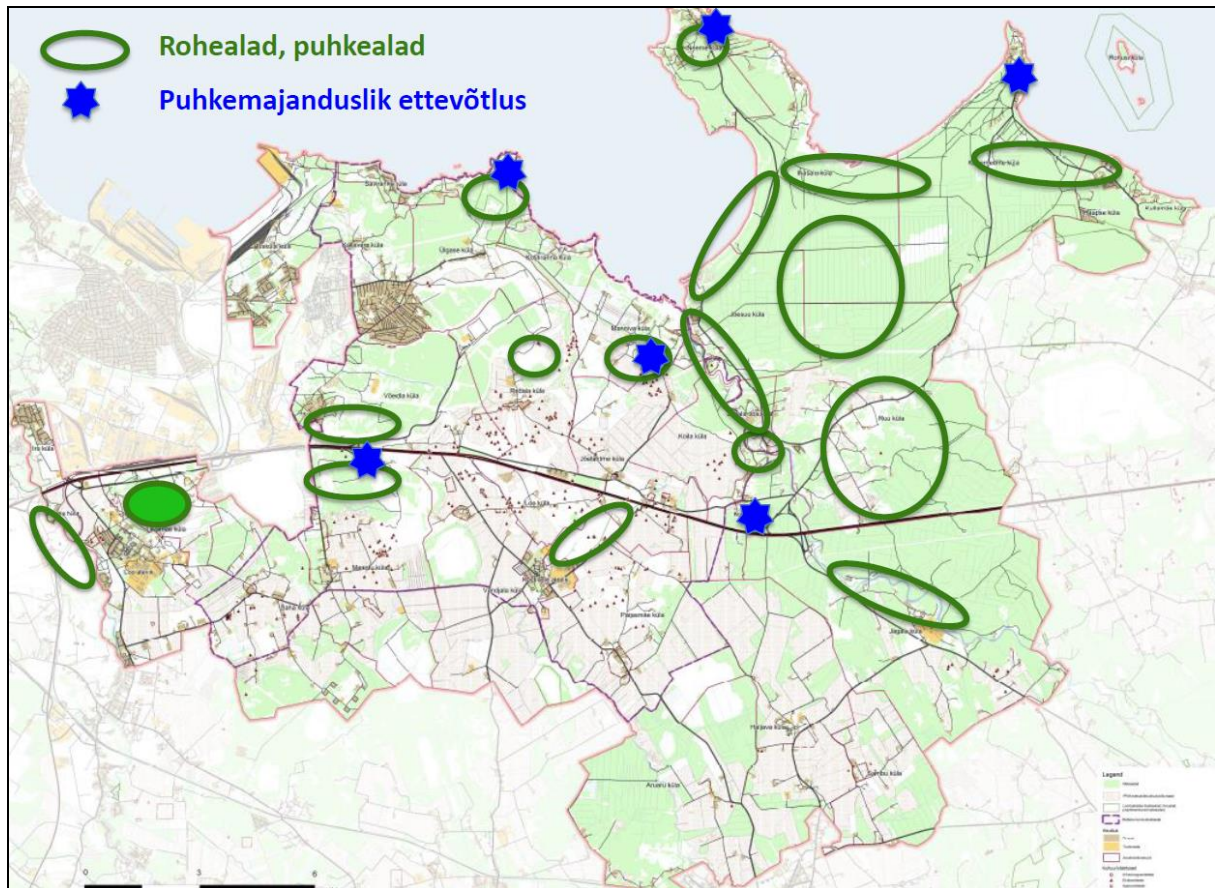


Alljärgnevalt on esitatud väljavõtted 26.06.2014 toimunud rühmatööde kokkuvõttest väärtuste ja kitsaskohtade kaardistamisel.

Töökoosolekul kaardistatud väärtused ja kitsaskohad kajastavad objekte ja/või alasid või tähelepanu vajavaid aspekte, mis on olulised töökoosolekul osalenute hinnangul. Tegemist ei ole lõpliku loendiga ning planeeringulahendusega, vaid esiletoodu on üheks lähtealuseks edaspidises planeerimisprotsessis planeeringulahenduse väljatöötamisel. Skeemkaartidel kajastatud väärtuste ja tähelepanu vajavate aspektide/kitsaskohtade täpsustamine, täiendamine ning nende kui lähtealustega arvestamine toimub jooksvalt protsessi erinevates etappides. Siinjuures toodud illustreerivaid ja konkreetse töökoosoleku tulemusi tutvustavaid skeemkaarte ei muudeta, vaid ettepanekuid ja täiendusi võetakse arvesse protsessi käigus planeeringulahenduse väljatöötamisel.

Olemasolevat olukorda maakasutuses (maakatastris registreeritud elamu-, äri-, tootmiskaade, samuti üldkasutatavate kaade, ohtlike ettevõtete paiknemist koos ohualaga jne) kajastab tugiplaan (koostatud seisuga detsember 2014, katastriüksuste piirid ja sihtotstarbed seisuga juuni 2014).





3.2 Kasutatavad lähtematerjalid ja planeeringulahenduse koostamise põhimõtted

Üldplaneeringu koostamisel lähtutakse Jõelähtme valla arengukavast, ruumilist arengut puudutavatest dokumentidest ning lahenduse koostamisel võetakse aluseks kehtivad asjakohased õigusaktid. Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

Kehtivaid Jõelähtme valla osaüldplaneeringuid muudetakse üksnes juhul kui see on vajalik käesoleva üldplaneeringu ruumilisest visioonist ja arengusuundadest tulenevalt. Ruumiline visioon ja arengusuunad töötatakse välja üldplaneeringu koostamise protsessis koostöös erinevate huvigruppidega.

3.3 Teostatavad uuringud ja analüüsid

Üldplaneeringu koostamise I etapis, enne lahenduse väljatöötamist, viiakse läbi asjakohased uuringud ja analüüsid.

Nendeks on:

- olemasoleva maakasutuse analüüs;
- transpordiühenduste analüüs;
- majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna analüüs;
- maardlatega ja suurõnnetuse ohuga ettevõtetega seonduv analüüs;
- sotsiaal-majandusliku ja ruumilise arengu analüüs.

Analüüside ja uuringute raames koostatakse järgmised teemakardid:

- maaomandiliikide kaart, eristades riigi-, munitsipaal- ja eramaa;
- maakasutuse sihtotstarvete kaart, eristades maakasutuse sihtotstarbed olemasolevate katastriüksuste kaupa;
- kõigi kehtivate ja algatatud detailplaneeringute alade kaart;
- olemasolevate ühiskondlike objektide kaart;
- miljööväärtuslike, säilitamisväärsede objektide ja alade ning väärtuslike vaadete ja maastike kaart;
- üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Analüüside ja uuringute läbiviimisel kasutatakse võimalikult suurel määral olemasolevaid andmeallikaid ja kohapealseid teadmisi. Analüüside ja uuringute tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

3.4 Küsitlus asjakohaste sotsiaalsete gruppide ja ettevõtjate seas

Lähteseisukohtade ja KSH programmi avalikustamise ajal (enne ruumilise visiooni ja arengusuundade väljatöötamist) viiakse läbi veebipõhine küsitlus ettevõtjate seas.



Küsitluse läbiviimine annab laiapõhjalisemad teadmised olemasoleva olukorra ning ruumilise arengu vajaduse kohta. Küsitluse tulemusi võetakse arvesse valla ruumilise arengu kujundamisel ja tutvustatakse üldplaneeringu avalikel aruteludel.

Ettevõtjatele suunatud küsitlus on kättesaadav aadressil <http://goo.gl/forms/wfsP8JcE0I>.

Küsitlusest kokkuvõtte tehakse jaanuar 2015 seisuga.



4. Üldplaneeringu protsess, selle ülesehitus ja orienteeruv ajakava

Üldplaneeringu koostamine on käesolevaga algetapis, toimunud on lähtematerjali kogumine ja selle esialgne analüüs, tugiplaani (peegeldab hetkeseisu maakasutusest ning seadusandlusest tulenevalt kehtivaid piiranguid, kehtiva üldplaneeringuga kavandatud maakasutust ning objektide paiknemist) koostamine. Käimas on analüüside ja uuringute ning nende raames koostatavate teemakaartide koostamine. Toimunud on I tööseminar teemal „Jõelähtme valla keskkonnaväärtused“.

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamine toimub kohaliku omavalitsuse spetsialistide, avalikkuse ja erinevate huvigruppide koostöös analüüside ja uuringute tulemusi arvestades. Üldplaneeringu koostamise raames viiakse protsessi erinevates etappides läbi erinevaid töökoosolekuid ning avalike arutelusid (lähteseisukohtade ja üldplaneeringu eskiislahendust (lahendusi) tutvustavad avalikud arutelud ning üldplaneeringu avalikustamise järgne avalik arutelu).

Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise protsess järgib järgmist orienteeruvat ajagraafikut:

| Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise etapp | Aeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Üldplaneeringu ja KSH algatamine. | mai 2012 |
| KSH programmi koostamine, lähteseisukohtade koondamine. | juuni-september 2014 |
| Seisukohtade küsimine KSH programmi sisu osas pädevatelt asutustelt; lähteseisukohtade ja tähelepanu vajavate aspektide täpsustamine võrguettevõtjate ja valla suuremate ettevõtjatega. | september-oktoober 2014 |
| KSH programmi ja lähteseisukohtade avalik väljapanek (vähemalt 14 päeva), tutvustav avalik arutelu. | november 2014; avalik arutelu 1.12.2014 kell 15.00 vallamaja II korruse saalis |
| KSH programmi heakskiitmine Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni poolt | jaanuar – veebruar 2015 |
| Esialgse eskiislahenduse ja KSH aruande koostamine | jaanuar 2015-mai 2015 |
| Esialgse eskiislahenduse täpsustamine ja korrigeerimine. Üldplaneeringu eskiislahenduse avalikustamise korraldamine. Avalikustamise tulemusena maakasutustingimuste täpsustamine. Seletuskirja ja kaardimaterjali koostamine ja vormistamine; KSH aruande koostamine | mai 2015-august 2016 |
| Planeerimisettepaneku kooskõlastamine koos KSH aruande eelnõuga | august 2016 – jaanuar 2017 |
| Planeerimisettepaneku vastuvõtmine | jaanuar-veebruar 2017 |
| Planeerimisettepaneku ja KSH aruande avalikustamine | märts-mai 2017 |
| Avalikustamise tulemusi arvestades planeeringu ja KSH aruande täiendamine/korrigeerimine | juuni 2017 |
| KSH aruande heakskiitmine Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni poolt | juuni-juuli 2017 |
| Planeeringu järelevalve | august –september 2017 |
| Planeeringu kehtestamine | oktoober-november 2017 |



