

# Jõelähtme valla üldplaneering ja KSH

Avaliku väljapaneku järgne avalik arutelu

Kostivere Kultuurikeskus 06.09.2018

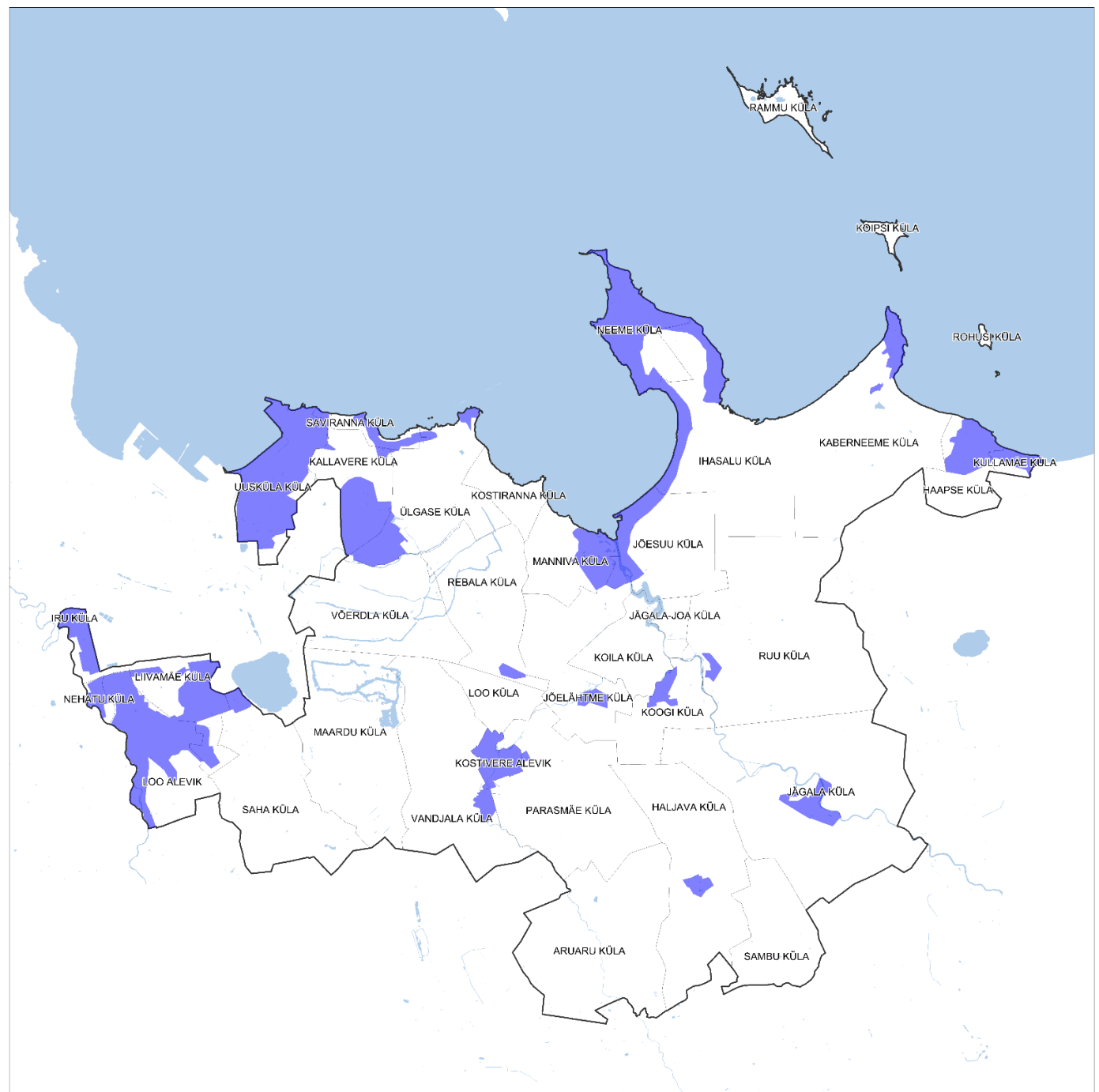


Hendrikson & Ko

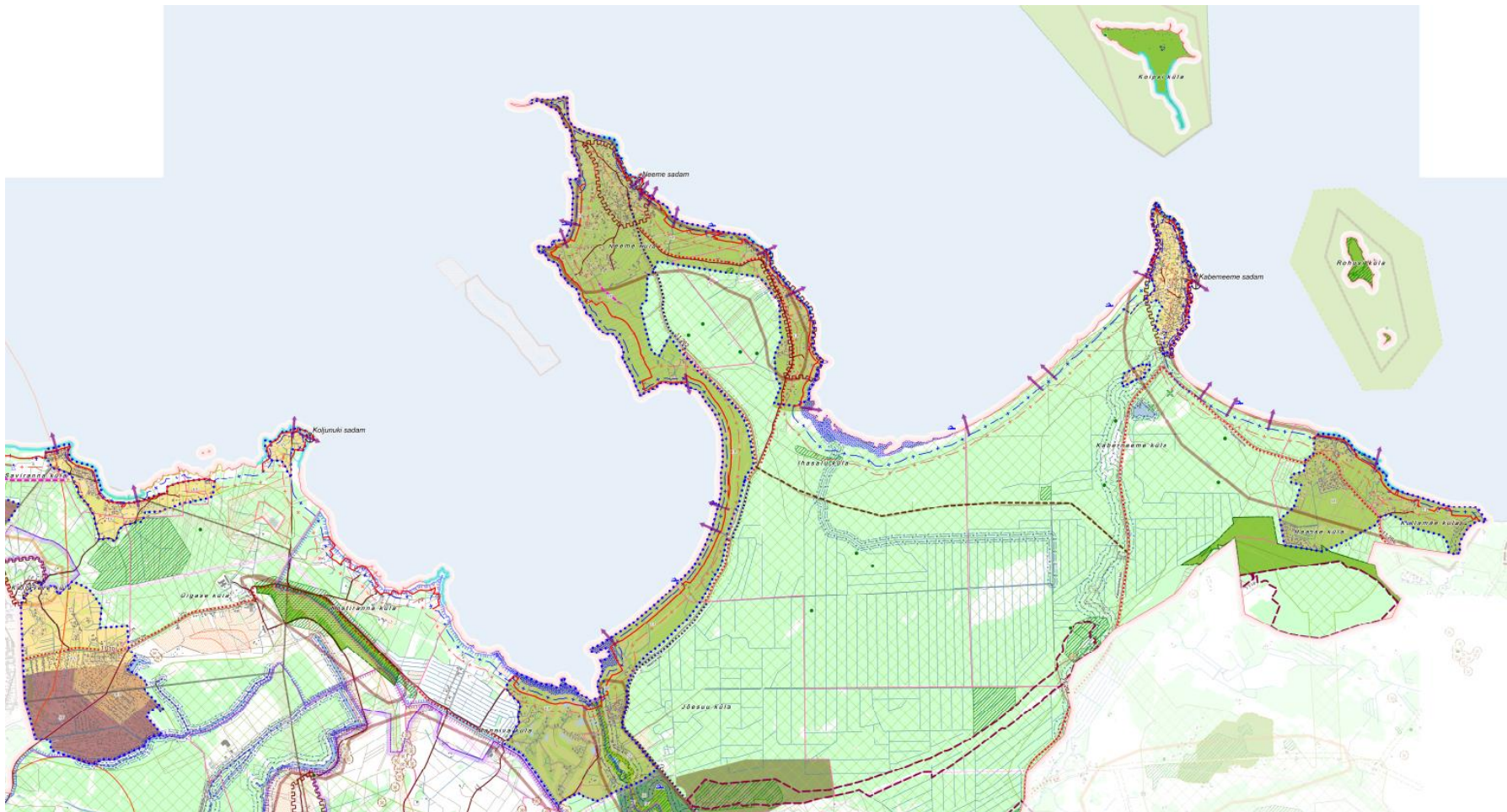
# Päevakava

1. Vallavalitsuse esindaja poolne sissejuhatus.
2. Jõelähtme valla üldplaneeringu lahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) tulemuste lühitutvustus. Konsultant Hendrikson&KO. NB! Avaliku väljapaneku ettepanekute põhjal ei ole veel materjale täiendatud.
3. ÜP ja KSH aruande avaliku väljapaneku tulemuste lühitutvustus. Vallavalitsuse esindaja, vajadusel Hendrikson&Ko poolsed täiendused.
4. Arutelu.

# Asustuse suunamine



# Rannikuäärne elamu- ja puhkepiirkond (EP)



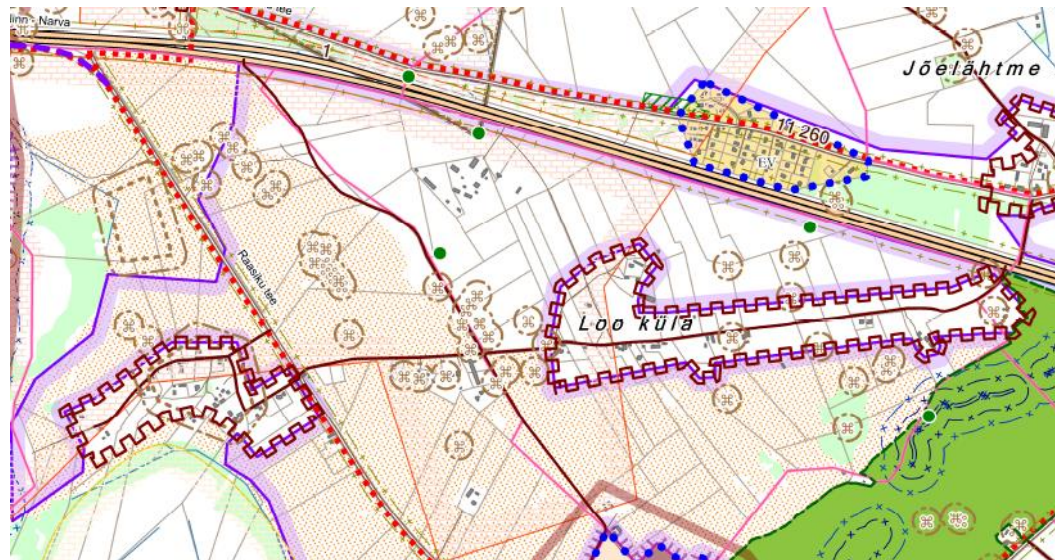
- lisaks elamuehitusele on eesmärk tagada piirkonnas äri- ja teenindusettevõtete ning avalike puhkealade olemasolu
- suuremad krundid
- raie hoonestusala ulatuses
- juurdepääsud mererannale
- äri- ja puhkeotstarbeliste hoonete rajamise aluseks detailplaneering (tingimust täpsustatakse, et *välja arvatud väiksemahuline tegevus, mis ei halvenda väljakujunenud loodus- ja elukeskkonda*)

# Rebala muinsuskaitseala

Rebala muinsuskaitseala peamine väärtus on **piirkonna ajalooline asustusmuster** - suhteliselt hästisäilinud külade, teede, põllumassiivide omavaheline paigutus ehk maakasutuse struktuur.

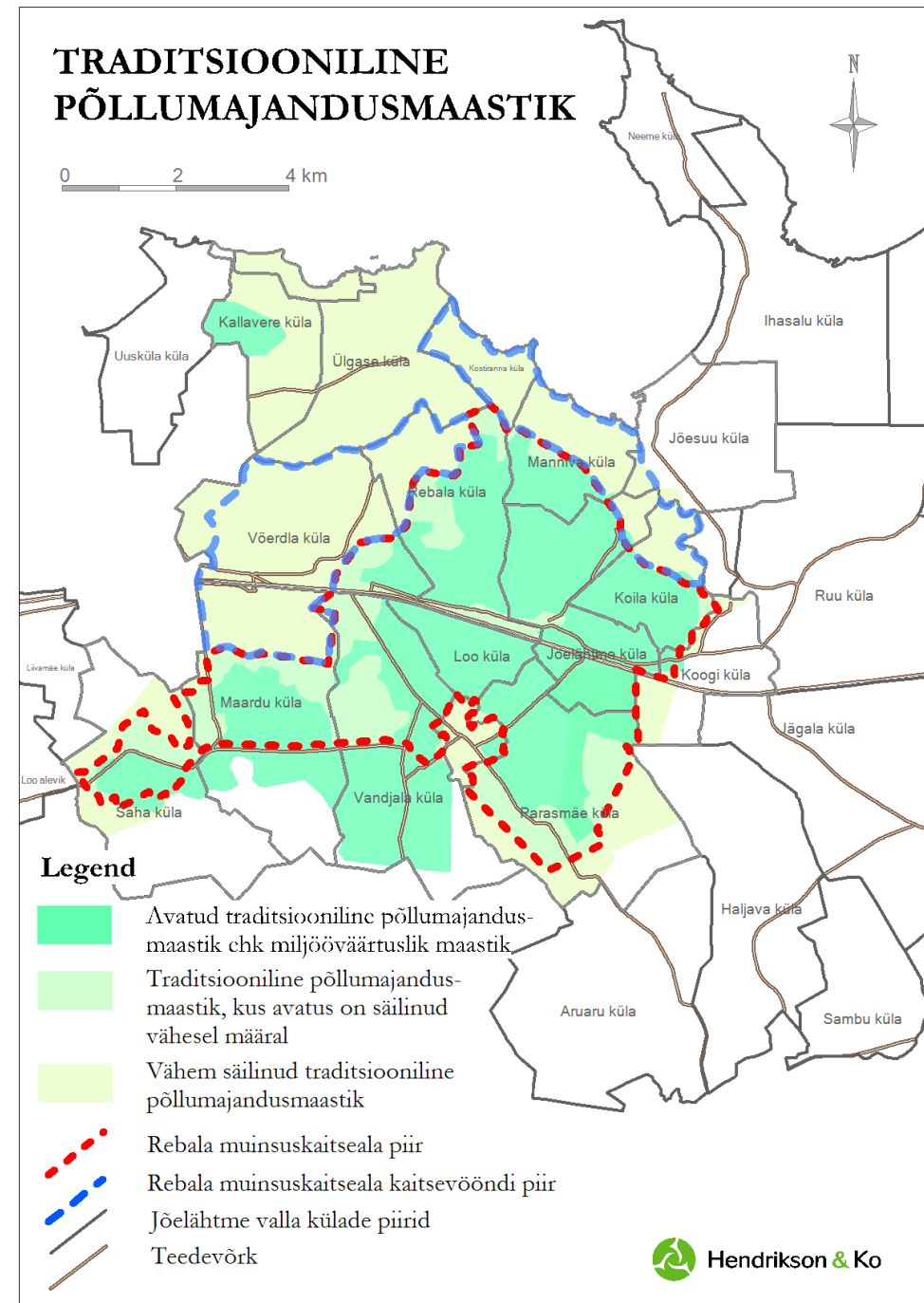
Üldplaneeringu raames koostati üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal, mis sätestab maa-ala kasutus- ja ehitustingimused muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis.

Ehitada on lubatud miljööväärtusega hoonestusala piires külastruktuuri arvestavalt.



Olulisim kriteerium väljaspool  
miljööväärtusega hoonestusalasid on  
**avatuse säilitamine.**







Ehitustegevus (elamuehitus,  
traditsioonilist maakasutust toetav) on  
lubatud vanadel talukohtadel.



# Korduva üleujutusega alad

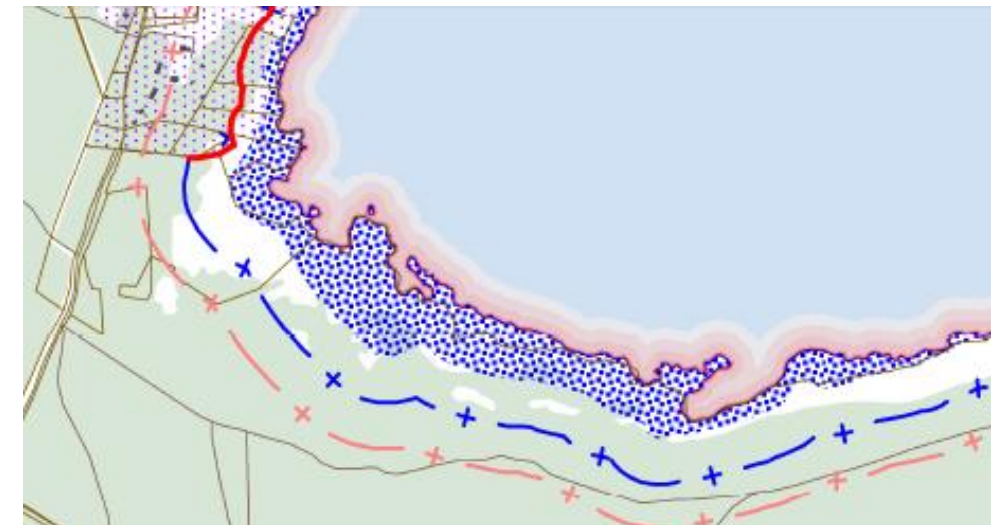
Korduva üleujutusega alad määrati üldplaneeringu koostamise raames läbi viidud mereranna looduskeskkonna uuringuga.

**Korduva üleujutusega ala on mereranna ala, mis jääb alla 1 m abs kõrgusele ning millel kasvav taimestik ja levivad sooldunud rannikumullad võimaldavad järeldada, et tegemist on pidevalt teatud kindlate perioodide järel üleujutatava alaga.**

-  Mereranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek
-  Keskkonnaministeeriumi kirjaga 26.08.1999.a. nr. 21-7/2010 määratud EKV joon kehtivas üldplaneeringus
-  Mereranna ehituskeeluvöönd (Looduskaitseaduse kohane ehituskeeluvööndi piir, mis määratakse igakordselt kooskõlas looduskaitseaduses sätestatuga sh erisustega)
-  Mereranna piiranguvöönd (Looduskaitseaduse kohane piiranguvööndi piir, mis määratakse igakordselt kooskõlas looduskaitseaduses sätestatuga sh erisustega)
-  Tiheasustusala koostatava ÜP järgi
-  Üleujutusohuga ala



*Väljavõte Manniva ja Jõesuu küla piirkonnast*



*Väljavõte Ihasalu küla piirkonnast*

# Mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamine

Mereranna looduskeskkonna uuringu ja KSH tulemustele toetudes ning valla ruumilisi vajadusi arvestades teeb üldplaneering ettepaneku mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamiseks:

- piirkondades, kus ajalooline hoonestuspiir ja/või kompaktne asustus paikneb kehtiva looduskaitseseaduse kohase ehituskeeluvööndi sees, mistõttu ehituskeeluvöönd alal sisulist eesmärki ei täida;
- arvestades kaldaastangut (kus välja kujunenud ehitusjoon on astangu serval ja ehituskeeluvöönd sisulist eesmärki ei täida);
- arvestades eraomandisse jäävate juurdepääsuteede parendamise ja rajamise vajadust;
- piirkondades, kus ei asu väärtuslike rannakooslusi ja ehitustegevus juba väljakujunenud asustusega alal etteantud tingimusi järgides ei kahjusta oluliselt ranna kaitse eesmärke;
- olemasolevate sadamate alal, kuna tegemist on tehisrajatistega ja ehituskeeluvöönd oma eesmärki ei täida.

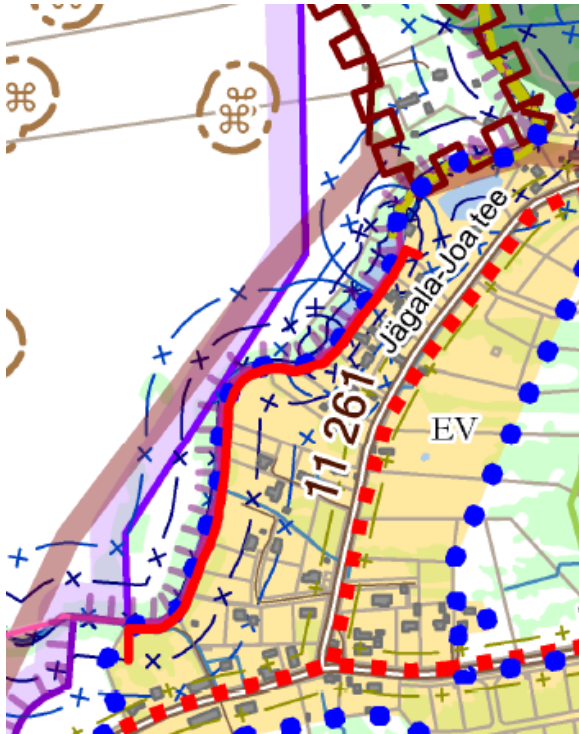




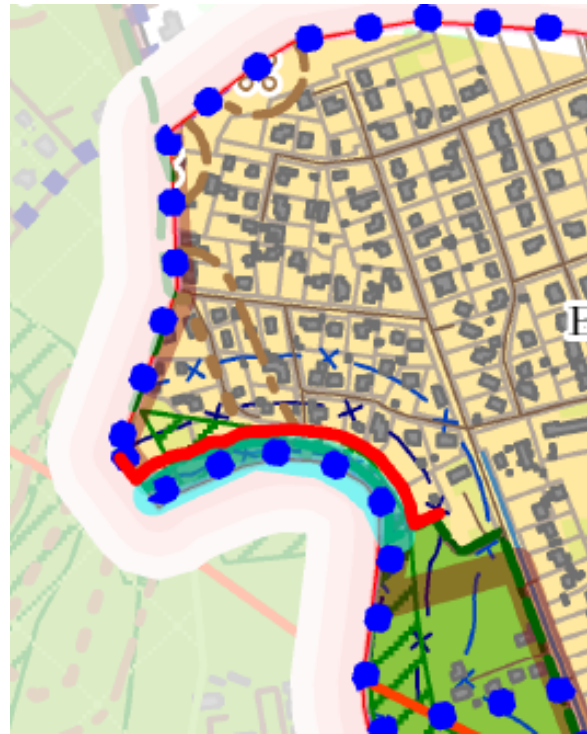
- Mereranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek
- Keskkonnaministeeriumi kirjaga 26.08.1999.a. nr. 21-7/2010 määratud EKV joon kehtivas üldplaneeringus
- +
 Mereranna ehituskeeluvöönd  
 (Looduskaitseaduse kohane ehituskeeluvööndi piir, mis määratakse igakordselt kooskõlas looduskaitseaduses sätestatuga sh erisustega)
- +
 Mereranna piiranguvöönd  
 (Looduskaitseaduse kohane piiranguvööndi piir, mis määratakse igakordselt kooskõlas looduskaitseaduses sätestatuga sh erisustega)
- Tiheasustusalala koostatava ÜP järgi
- Üleujutusohuga ala

# Jõgede ja ojade ehituskeeluvööndi täpsustamine

Ehituskeeluvööndi vähendamisel on arvesse võetud väljakujunenud hoonestuspiiri, maakasutuse iseloomu, olemasolevate ehitistega seotud probleeme piirkonnas, kehtestatud detailplaneeringuid ning kalda kaitse eesmärgi.



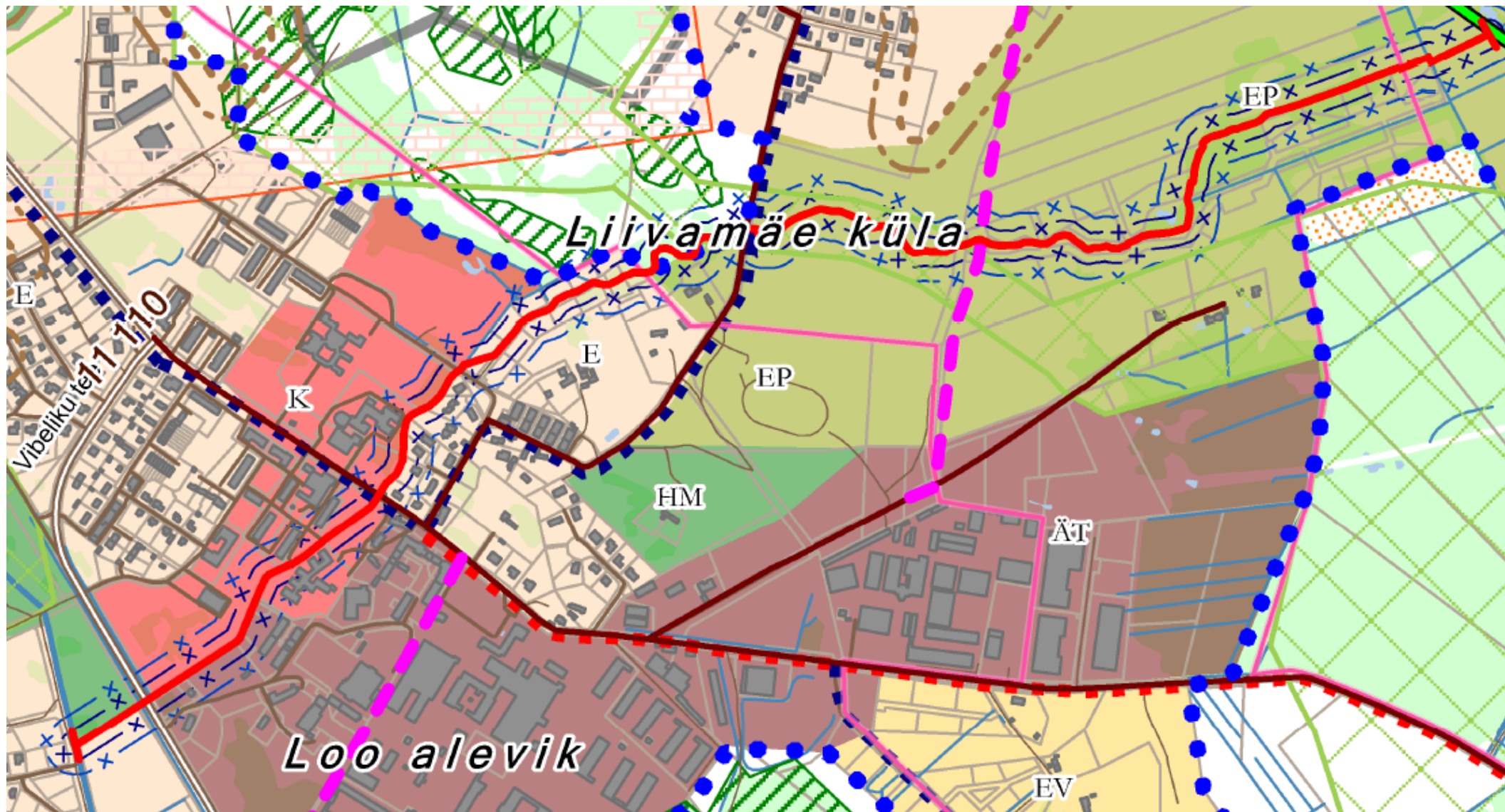
*Lundi paisjärvel 10 m-le Koogi külas*



*Pirita jõel 22 m-le Iru külas*



*Pirita jõel 10 m-le Loo alevikus*



Vadiojal 0 m-le Loo alevikus ja Liivamäe külas

# KSH tulemused

Mõjude leevendamise eesmärk on vältida või vähendada üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võimaliku negatiivset mõju. Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise ajal on leevendusmeetmete väljatöötamine toimunud kogu protsessi vältel.

- kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alade kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele oluline negatiivne mõju puudub - Natura aladele tegevusi ei kavandata;
- rohevõrgustiku sidusust ei ohustata - tõstetakse tiheasustusega alade kompaktsust; laiendatakse olemasolevaid tiheasustusega alasid vältimaks uute tiheasustusega alade teket hajaasustuses. Positiivse mõjuga on rohevõrgustiku ulatuse ja tingimuste täpsustamine;
- seatud tingimustega on tagatud põhja- ja pinnavee kvaliteedi säilimine ja jätkuusuutlik kasutamine – ÜP-s seatakse tingimused sadevee ärajuhtimiseks; rakendatakse Ä/T täisehituse protsenti 70 (*välja arvatud sadamate territooriumil*);
- oluline negatiivne mõju müra- ja saastetundlikele aladele puudub määratud leevendusmeetmeid rakendades. Tootmistegevus suunatakse eelkõige toimivatesse tootmispirkondadesse ning Tallinn-Narva mnt äärde; nähakse ette kaitsehaljastuse rajamise vajadus tundlike aladega piirnevalt;

# KSH tulemused

- uusi välisõhu kvaliteeti mõjutavaid objekte ei kavandata;
- arvestatakse maapõueseadusega. Mäetööstusmaad ei kavandata; maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras; kaevandamissoovi tekkides tuleb teha koostööd kohaliku kogukonnaga;
- arvestatakse võimalike kliimamuutustega. Määratakse korduva üleujutusega alad ning seatakse meetmed üleujutusest mõjutatavatel aladel hoonestuse kavandamiseks;
- mõju inimese sotsiaalsetele vajadustele on positiivne – tagatakse puhkealade ja teenuste parem kättesaadavus;
- mõju kultuuripärandile on positiivne. Koostati üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal; määrati miljööväärtuslikud hoonestusalad, täpsustati väärtuslike maastike piire, määratleti väärtuslikud põllumajandusmaad;
- sätestatud tingimuste järgimisel ning leevendavate meetmete rakendamisel ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju inimese varale. Pigem kaasneb miljööväärtuslike hoonestusalade määratlemisega üldisel tasemel positiivne mõju. Samuti avaldab inimese varale kaudset ja pika-ajalist positiivset mõju maakasutuse läbimõeldud suunamine.

# Avaliku väljapaneku tulemused

ÜP ja KSH avalik väljapanek toimus 1.06.-29.07.2018.

Avaliku väljapaneku ajal laekus kokku 46 kirja.

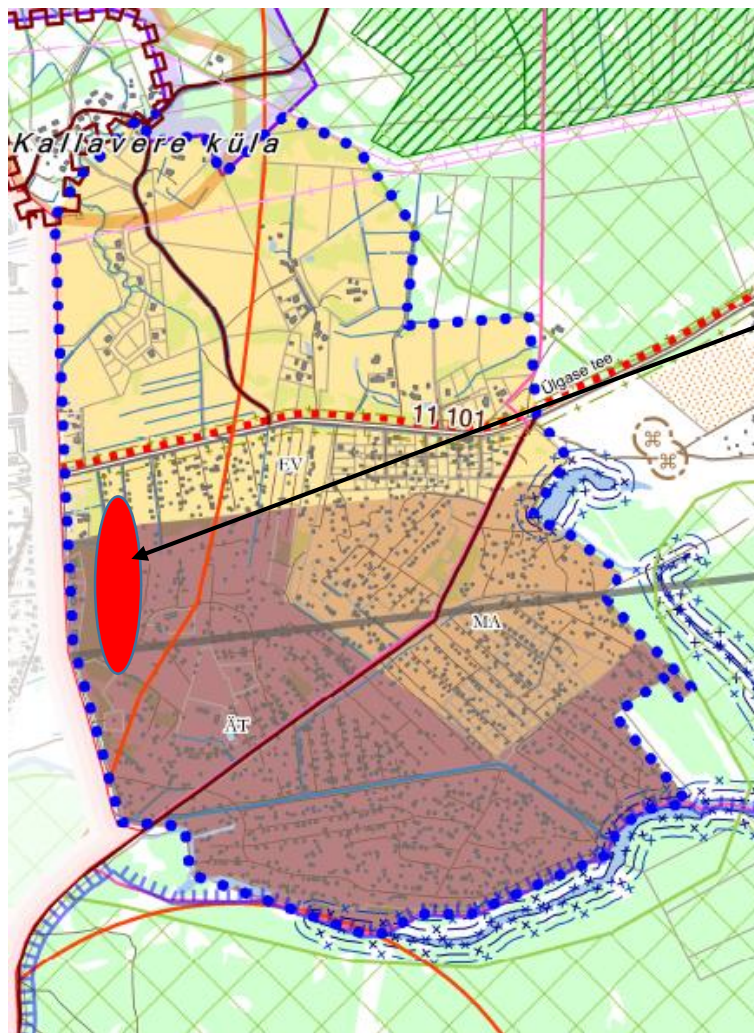
Vahetult pärast avalikustamist 5 kirja.

Avaliku väljapaneku jooksul ning vahetult pärast avalikustamist esitati ettepanekuid/seisukohti/tähelepanekuid/vastuväiteid üldplaneeringu lahendust puudutavas osas nii ametkondade kui kohalike elanike pool.

Enam tõstatunud teemad:

- arvamused asustusüksuste vahelise piiri (külapiiride) muudatusettepanekute osas
- maakasutuse ja krundi suuruste täpsustamine
- ehituskeeluvööndi täpsustamine (vähendamisettepanekud)
- maavara kaevandamisega seonduv – loobuda mäetööstusmaa ja karjääride avamise välistamisest, kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstava Ruu loodusobjekti kajastamisest ÜP-s, nn Pilpaküla elamu- ning äri- ja tootmismaa planeerimisest
- roheline võrgustiku piiride ja maakasutustingimuste täpsustamine

# Piirkonnad/teemad, mida kõige enam (erinevad huvigrupid, mitmed isikud või allakirjutanud) laekunud ettepanekutes käsitleti



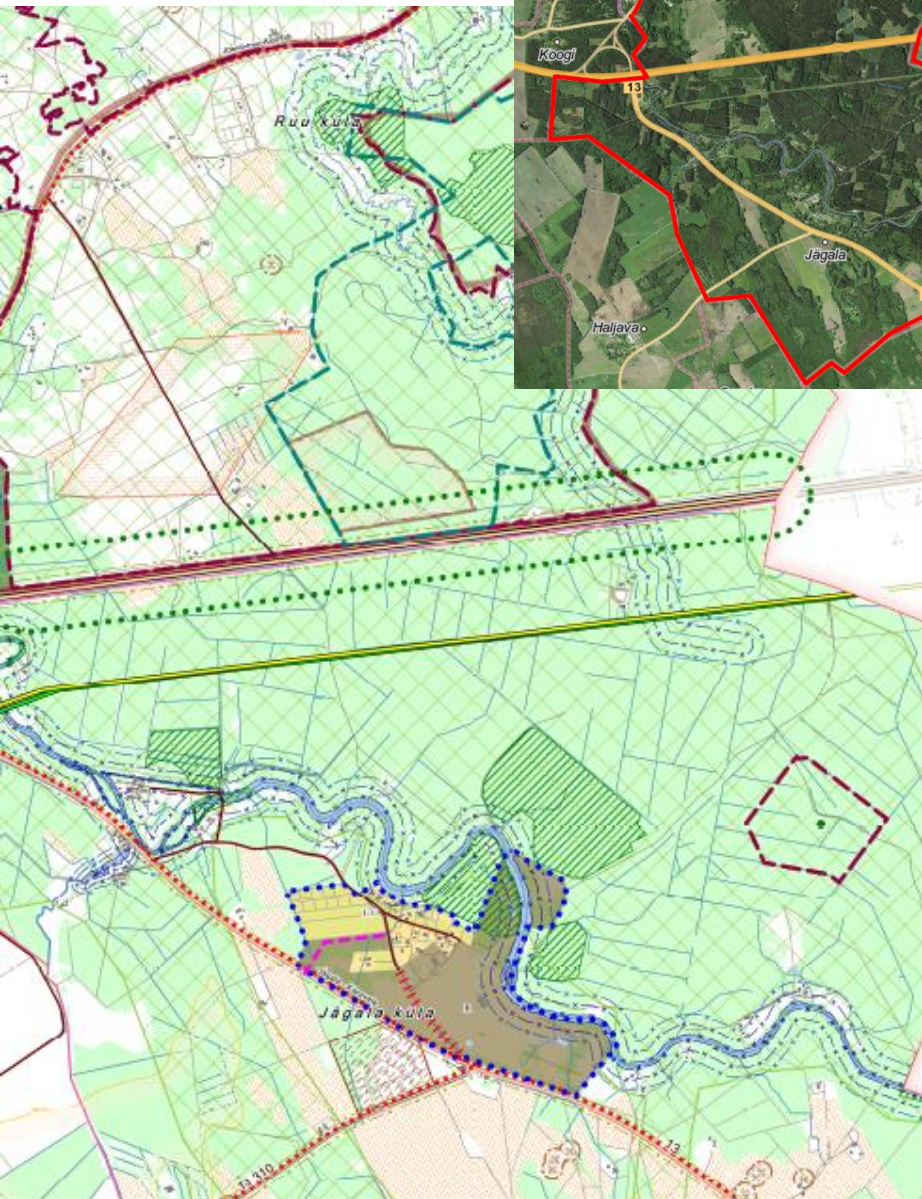
## Nn Pilpaküla piirkond.

Maardu linnavalitsus, Maa-amet, piirkonna maakasutajad.

**Ettepanekute sisu** – EV ja ÄT mitte kavandada.

**Jõelähtme valla seisukoht:** Ettepanekutega arvestatakse osaliselt. Maardu linnaga piirnevas osas muudetakse planeeritavat maakasutust - ÄT määratakse väikses osas väikeelamu (EV) ja parkmetsa (HM) maa-alaks.

Jõelähtme vald on jätkuvalt seisukohal, piirkonna arenguperspektiiv on eelkõige elamu ning äri ja tootmise maa-ala, mida soosib Tallinna ja Maardu linna lähedus ning maa-ala logistiliselt hea asukoht ja juurdepääsuvõimalused. EV ning ÄT planeerimine ei halvenda olemasolevat olukorda maavara kaevandamisväärseks säilimise kui ka maavarale juurdepääsu osas.



## Ruu piirkond.

Ruu Küla Kaevandajate Selts, Maa-amet, OÜ Väo Paas, Ruu ja Jägala külad.

**Ruu ja Jägala külade ettepanekute sisu:** kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstav Ruu loodusobjekt ja ala Jägala külas võtta kohaliku omavalitsuse tasandil ühtse alana kaitse alla (*loodusobjekti laiendamine, väljavõttel punane piirjoon*).

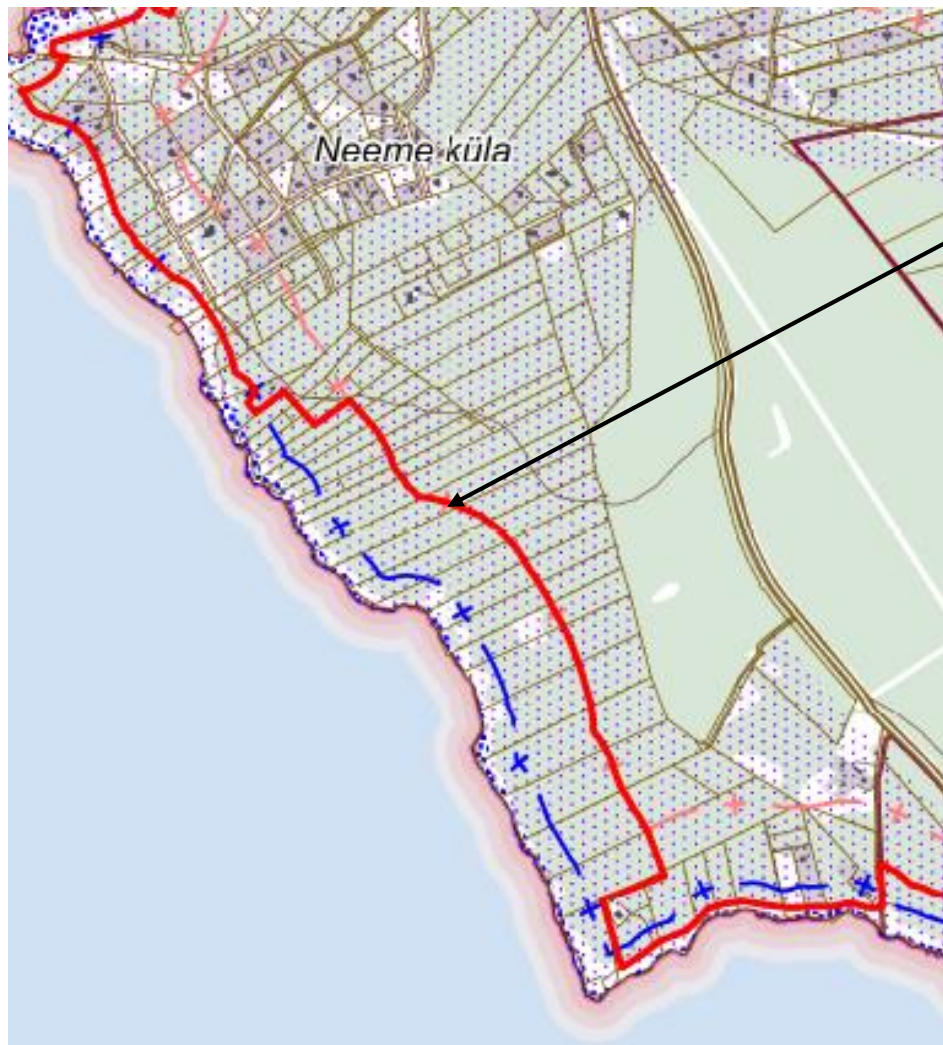
**Jõelähtme valla seisukoht:** Ettepanekuga arvestatakse osaliselt. Üldplaneeringus täpsustatakse väärtusliku maastiku piiri, kuid kohaliku kaitse all oleva loodusobjekti laiendamist käsitletakse ÜP-st eraldiseisva protsessina.

**Maa-ameti, Ruu Küla Kaevandajate Seltsi ja OÜ Väo Paas ettepaneku sisu:** Ruu loodusobjekti planeeringus mitte kajastada, kaevandamistegevust mitte takistada, näidata valla territooriumil asuvate maavarade leiukohad potentsiaalse mäetööstusmaana.

**Jõelähtme valla seisukoht:** Ettepanekutega ei arvestata. ÜP-s lähtutakse kehtivatest haldusaktidest, kajastades ka Jõelähtme Vallavolikogu otsusega kaitse alla võetud Ruu loodusobjekti.

ÜP-ga mäetööstusmaad ja uusi karjääre ei kavandata, kuid ÜP ei välista kategooriliselt uute karjäärade avamist. ÜP sätestab, et maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras.





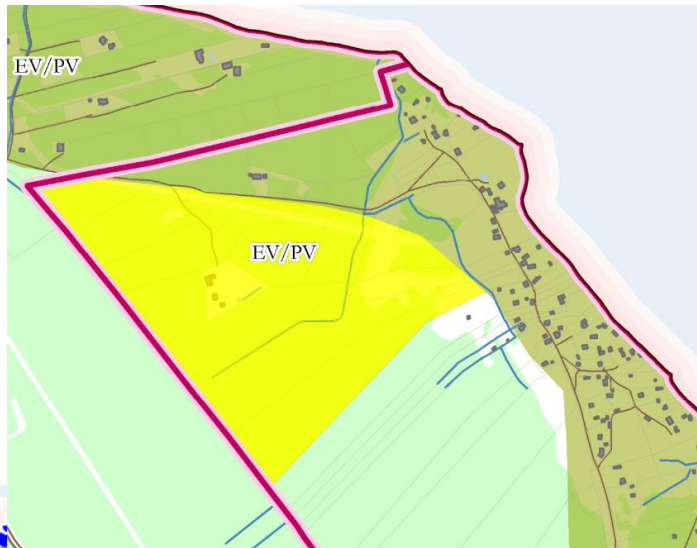
### **Neeme küla.**

**Maaomanike ettepaneku sisu:** kajastada ehituskeeluvööndit vastavalt looduskaitseseadusele (LKS) (ÜP-s oli ehituskeeluvööndi ulatust suurendatud piiranguvööndi piirini (200 m-le)).  
Kajastada Metsamarja tee pikenduse põhimõtteline kulgemine.

**Jõelähtme valla seisukoht:** Maaomanike ettepanekuga arvestatakse.

Ehituskeeluvöönd määratakse kooskõlas LKS § 38 lg 1 p 2-le 100 m laiusena.

Metsamarja põik pikendus planeeritakse Ruu-lhasalu (11262) kõrvalmaanteeni.



## Ihasalu küla.

Ihasalu küla kinnistu omanikud (ettepanek hõlmab 12 kinnistut).

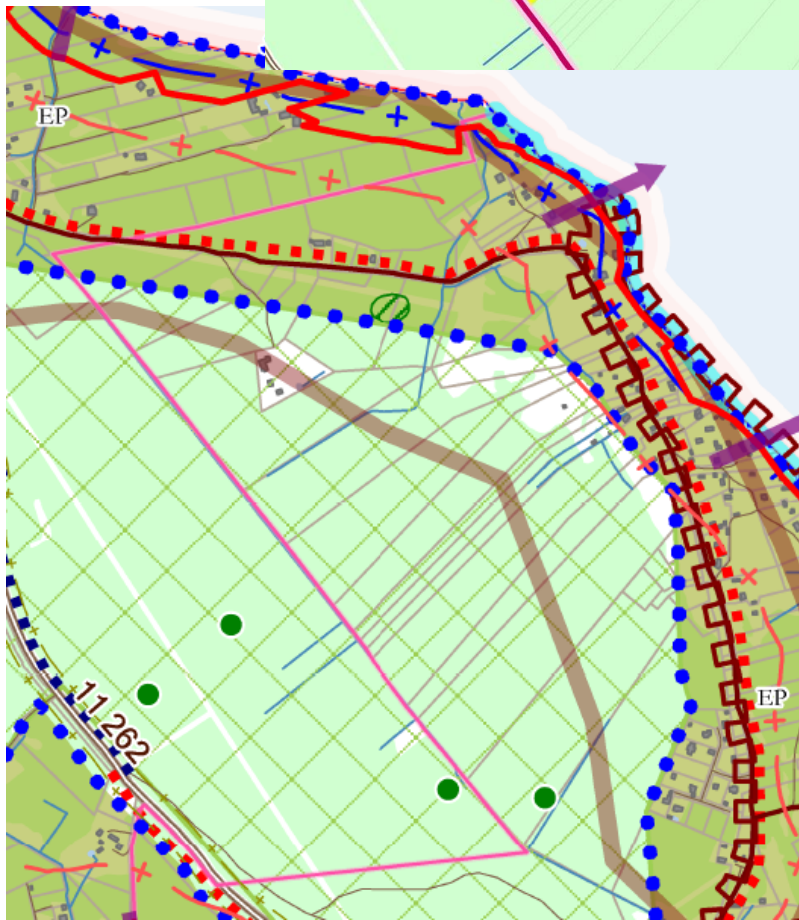
**Ettepaneku sisu:** laiendada väikeelamu ja puhkeotstarbelist (EP) maa-ala Ihasalu teest lõuna suunas.

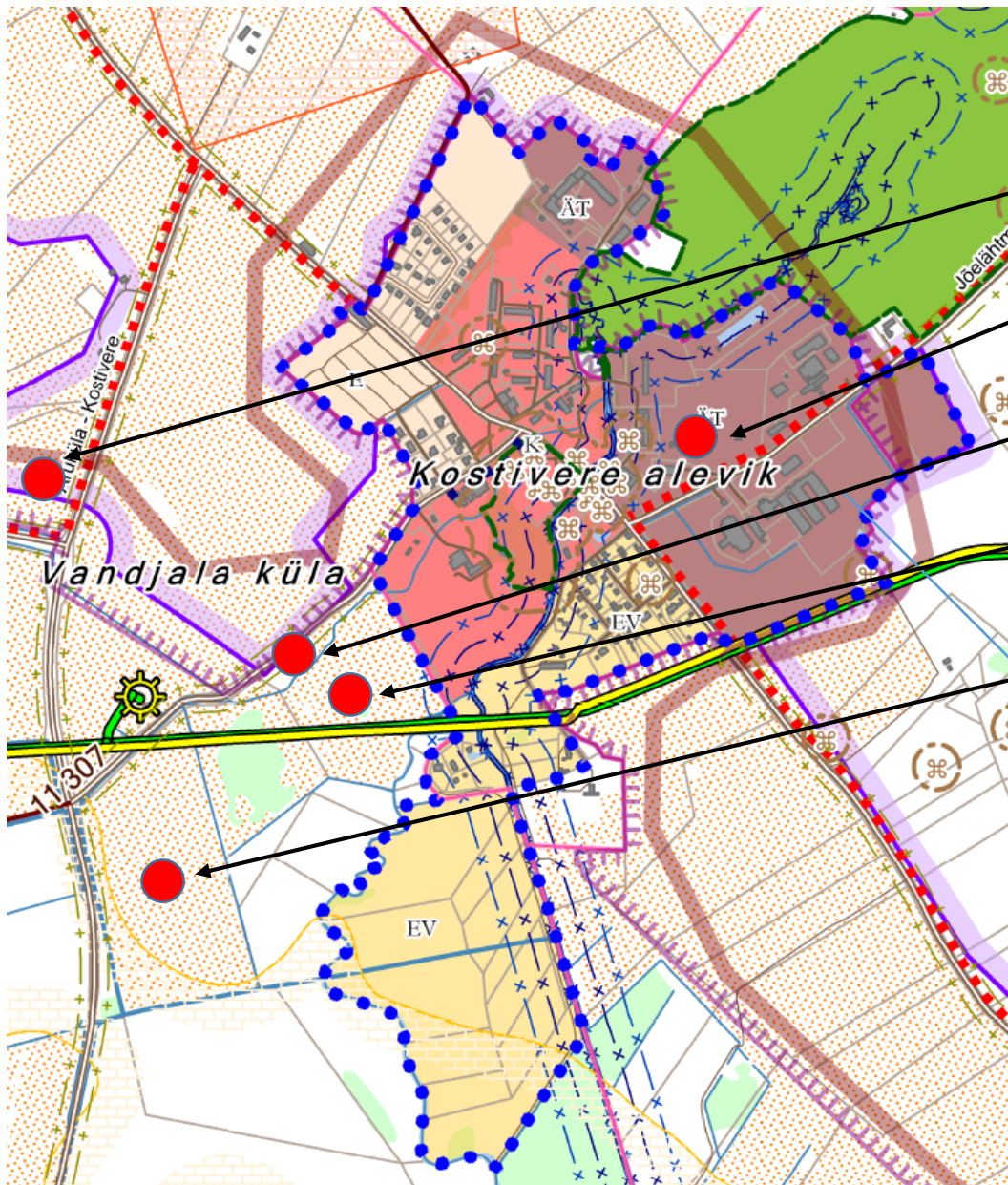
**Jõelähtme valla seisukoht:** Ettepanekuga ei arvestata.

Ettepanekuga kaasneks tiheasustusega ala ja roheline võrgustiku piiri muutmine.

Vald jääb endiselt oma seisukoha juurde, et tiheasustusega ala laiendamine maakondliku taseme suurele tuumalale (T8) ettepanekus toodud ulatuses ei ole põhjendatud.

Osaliselt on ettepanekuga juba varem, ÜP eskiislahenduse etapis, arvestatud ja lahendust korrigeeritud. Tiheasustusega ala laiendati varasema ettepaneku alusel ka teest lõuna poole, teega külgnevale alale, arvestades samas piirkonna asustuse iseloomu ja rohevõrgustiku paiknemist.





**Ettepaneku sisu:** Kostivere tiheasustusega ala piiri laiendamine, maakasutuse muutmine –

Varali põld tiheasustusega alaks

Jõelähtme tee 5 – korterelamu maa-alaks

Tammemäe küüni kinnistu tiheasustusega alaks

Taaveti põld tiheasustusega alaks

Kaarna maaüksus elamumaaks.

**Jõelähtme valla seisukoht:** Ettepanekutega arvestatakse osaliselt.

Jõelähtme tee 5 määratakse osaliselt keskuse maa-alaks, võimaldades ka korterelamute rajamist.

Taaveti põld ja Tammemäe küüni kinnistud haaratakse tiheasustusega ala koosseisu elamu maa-alana.

Varali ja Kaarna maaüksuste määramine elamumaaks ja tiheasustusega ala koosseisu ei ole põhjendatud.

## **Ettepanekud muuta krundi suurust:**

1. Kaberneemes määrata krundi suurus 1500 m<sup>2</sup>.

**Jöelähtme valla seisukoht:** Ei arvestata. Krundi suurus uute elamukruntide kavandamisel Kaberneeme tiheasustusega alal on vähemalt 3000 m<sup>2</sup> lagedal alal ning 7000 m<sup>2</sup> metsamaa kõlvikul. See on üldine reegel, mille muutmiseks puudub põhjendus. Küll annab ÜP võimaluse tulevikus põhjendatud juhtudel krundi suurust muuta arvestades asukoha struktuuri, piirkonna iseloomu, kontaktvööndis asuvate kruntide suuruseid, juurdepääsuteede olemasolu.

2. Uusküla tiheasustusega alal metsamaa kõlvikul määrata krundi suurus 2500 m<sup>2</sup>.

**Jöelähtme valla seisukoht :** Arvestatakse osaliselt, määrates metsamaa kõlvikul krundi suuruseks 3000 m<sup>2</sup> tingimusega, et säilitatakse väärtuslik kõrghaljastus vastavalt eksperthinnangule.

3. Manniva külas Metsa ja Kaldapealse mü osas määrata krundi suurus 3000 m<sup>2</sup>.

**Jöelähtme valla seisukoht:** Ei arvestata. Krundi suurus uute elamukruntide kavandamisel Manniva tiheasutusega alal on vähemalt 3000 m<sup>2</sup> lagedal alal ning 7000 m<sup>2</sup> metsamaa kõlvikul. See on üldine reegel, mille muutmiseks puudub põhjendus.

## Üksikud ettepanekud *(loend ei ole täielik)*

1. Lisada Kaisliku 1 kinnistule väikesadama asukoht
2. Tähistada Ihasalu külas laurite ja paadisildade asukohad
3. Määrata Ihasalu külas EP asemel maakasutuseks EV
4. Laiendada ühiskanalisatsiooniga kaetavaid alasid
5. Määrata täiendavalt juurdepääsuteid mererannale
6. Kanda planeeringusse veevõtukohad ja allikad
7. Määrata Tallinn-Narva mnt ületamiseks ülepääsud kergliiklejatele
8. Jätta korduva üleujutusega alad määramata
9. Lubada sadamate alal hoonetealune pind 80%
10. Säilitada Nehatu külas hajaasustus
11. Võimaldada Muuga sadamas põhivõrku ühendatavate elektrituulikute rajamist

# Külade piiride muudatusettepanek

- Üldplaneering teeb ettepaneku külade piiride muutmise osas, võttes arvesse maakorraldus- ja ehitus-planeerimisvajadusi.
- Avalikul väljapanekul esitati arvukalt arvamusi külade piiride muudatusettepanekute kohta. Vallavalitsus on ettepanekuid kaalunud ja välja töötanud osadele küladele uue piiriettepaneku.
- Piiriettepanekutega on võimalik tutvuda peale arutelu väljatrükitud skeemidel.

## Edasised sammud

- Vastavalt planeerimisseaduse § 21 lõikele 6 *võib avaliku väljapaneku käigus kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid esitanud isik loobuda oma ettepanekutest või vastuväidetest, teatades sellest kirjalikult planeeringu koostamist korraldavale kohalikule omavalitsusele.*

Olles nõus Jõelähtme valla seisukohtadega ning loobudes oma ettepanekutest või vastuväidetest, palume teatada sellest kirjalikult Jõelähtme vallavalitsusele.

- Põhjendatud ettepanekute lõikes muudatuste tegemine ÜP lahenduses.
- Ehituskeeluvööndi vähendamise üle otsustamine Keskkonnaametis.
- Vajadusel muudatuste tegemine tulenevalt Keskkonnaameti seisukohast.
- KSH aruande esitamine järelevalvesse (Keskkonnaametisse).
- Üldplaneeringu esitamine järelevalvesse (Rahandusministeeriumisse).
- Üldplaneeringu kehtestamine (loodetavasti 2019 jaanipäevaks).

# Detailplaneeringu koostamisega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks on planeerimisseaduse kohaselt alevikud **Loo ja Kostivere**, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik planeerimisseaduses toodud juhtudel.

## Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud:

- tiheasustusosal ehitamiseks kui sellega kaasneb vajadus avalikuks kasutamiseks ettenähtud infrastruktuuri ehitamiseks ja puuduvad mõistlikud alternatiivid;
- hajaasustusosal nelja või enama elamu ehitamise kavandamiseks, sh selleks vajalike maaüksuste jagamiseks või kui hajaasustusosal ehitamisega kaasneb vajadus avalikuks kasutamiseks ettenähtud infrastruktuuri ehitamiseks ja puuduvad mõistlikud alternatiivid;
- uute äri- ja tootmisüksuste kavandamine alale, kus üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise juhtotstarve sellist tegevust ette pole näinud, välja arvatud väiksemahuline tootmis- ja äritegevus, mis ei halvenda väljakujunenud loodus- ja elukeskkonda, sobitub piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga ning sellega ei kaasne vajadus avalikuks kasutamiseks ettenähtud infrastruktuuri ehitamiseks;
- ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup> ja kõrgusega 5 m) hoone püstitamiseks kui ehitusloakohustusega hoone moodustab ühtse hoonekompleksi hoonete grupiga, mille koosseisu kuulub juba 3 ehitusloakohustusega hoonet;
- puhke- ja virgestusehitiste maa-alal äri- ja puhkeotstarbeliste ehitiste ehitamiseks, välja arvatud väiksemahuline tegevus, mis ei halvenda väljakujunenud loodus- ja elukeskkonda, sobitub piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga ning sellega ei kaasne vajadus avalikuks kasutamiseks ettenähtud infrastruktuuri ehitamiseks.