EELNÕU

# Jõelähtme Vallavolikogu

Jõelähtme 21. aprill 2022 nr \_\_\_

**Loo alevik Mäeotsa tee 2 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Jõelähtme Vallavalitsusele on laekunud 09.12.2021 osaühingu Hilltop taotlus (nr 7-3/5843) üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks Loo alevikus Mäeotsa tee 2 maaüksusel eesmärgiga jagada maaüksus üksik- ja ridaelemu kruntideks ning üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamiseks ning keskkonnatingimuste seadmiseks planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Hoonestatud Mäeotsa tee 2 maaüksus (katastritunnus: 24504:002:0451; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 18 110 m2) asub Loo aleviku lõunaosas, Mäeotsa tee ja Lagedi tee lõik 16 (riigitee 11302 Lagedi-Kostivere tee L1) ja Loo kergtee lõik 16 vahelisel alal, kehtiva üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal.

Planeeringuala vahetusse naabrusesse jääb Lagedi tee 23 hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksus. Lõunast ja läänest ümbritseb planeeringuala varem kehtestatud detailplaneeringuga Mäeotsa tee 4 maaüksus. Maaüksusele kavandati krundid üksikelamute ja paarismajade rajamiseks. Planneeringualast ida pool, üle Lagedi tee, paiknevad hoonestatud üksikelamu maaüksused. Lääne poole, üle Mäeotsa tee, jäävad elamumaa sihtotstarbega Mäeotsa tee 1 ja maatulundusmaa sihtotstarbega Mäeotsa tee 3 maaüksus. Aadressil Viinamäe alajaam paikneb elektrialajaam ja Mäeotsa tee 1a maaüksusel paikneb rekonstrueeritav kanalisatsiooni pumpla.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa, kõrvalotstarbega kuni 25 % ulatuses ärimaa (kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone ja/või üldkasutatava hoone maa). Kõrvalotstarbe väljaarendamine võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete mahtudele. Kuna taotluses esitatud ärimaa krundile kavandatud hoonete maht ei vasta üldplaneeringuga sätestatule, algatatakse detailplaneering üldplaneeringut muutvana.

Elamukruntide minimaalsed suurused on üldplaneeringuga määratud Loo alevikus pereelamu maal 1500 m2, hoonestusaluse pinnnaga kuni 20% krundi pindalast, paariselamu maal 3000 m2, hoonestusalune pind 20% krundi pindalast. Ridaelamu krundi täpne suurus ja hoonestusaluse pinna osatähtsus krundi pindalast määratakse detailplaneeringuga. Krundi suuruse määramisel lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m2 x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on kavandada maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema min 8 m.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud mahasõiduga riigiteelt (11302, Lagedi-Kostivere tee L1) munitsipaalomandis oleva Mäeotsa tee kaudu. Planeeringuala suuruseks koos osaliselt sinna haaratud Mäeotsa ja Lagedi tee lõikudega on ca 1,9 ha.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et planeeringuala paikneb Jõelähtme ja Rae valla omavalitsuste piiri vahetus läheduses. Seega kujuneb koostatava detailplaneeringuga loodav ehitatud keskkond visiitkaardiks Rae valla poolt Jõelähtme valda sissesõidul. Kavandatav hoonestus peab ühelt poolt sobituma olemasolevate hoonete arhitektuuriga ja peaks hakkama piirkonda ilmestama tänapäevaste ja kõrgel tasemel lahendustega hoonete ja neid ümbritseva keskkonna osas.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 10.02.2022) 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 ja PlanS § 142 lg 6 kohaselt tuleb nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 4, 5 ja 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

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 punktides 1–3 sätestatud juhul.

Tulenevalt KeHJS § 33 lg 2 p 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang ka kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Kavandatavat tegevust võib lugeda kui Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224„Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) § 13 p 2 kohast tegevust. Selle kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevuste korral näiteks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine.

Lähtuvalt PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6 ning KeHJS 6 lg 2 p 10, § 33 lg 2 punktist 1, 3 , 4 ning § 35 lõikest 6 viidi 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.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu Rahandusministeeriumile, Keskkonnaametile ja Transpordiametile ettepanekute saamiseks. Rahandusministeerium 01.03.2022 (kirjaga nr 15-3/1773-2), Keskkonnaamet 18.03.2022 (kirjaga nr 6-5/22/3299-2) ja Transpordiamet 04.03.2022 (kirjaga nr 7.2-2/22/3644-2) edastasid oma seisukohad, milledega tuleb detailplaneeringu koostamisel ja menetlusel arvestada.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja on XX.XX.2022 sõlminud kokkulepped detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamisejärgseks realiseerimiseks nr XXX.

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 p 4, 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 Loo alevik Mäeotsa tee 2 maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Loo alevik Mäeotsa tee 2 maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Loo alevik Mäeotsa tee 2 maaüksuse detailplaneeringule.
4. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 1,9 ha vastavalt lähteülesande (lisa 1) punktis 7 esitatud skeemile.
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

LISA 1

KINNITATUD

Jõelähtme Vallavolikogu 21.04.2022 otsusega nr \_\_\_

„Loo alevik Mäeotsa tee 2 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

**Lähteülesanne**

**Loo alevik Mäeotsa tee 2 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks**

**Detailplaneeringu algatamise taotleja**: OÜ Hilltop

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostaja:** Hanke alusel

**Detailplaneeringu kehtestaja**: Jõelähtme Vallavolikogu

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

**1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Loo alevik Mäeotsa tee 2 maaüksuse jagamine üksik- ja ridaelemu kruntideks ning üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 1,9 ha.

Kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) muutmiseks kehtiva maakasutuse juhtotstarbe osas.

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

2.1. Plaaneritavasse alasse jääb Mäeotsa tee 2 maaüksus ja osaliselt Mäeotsa ja Lagedi teemaast.

2.2. Planeeritav ala asub Loo aleviku lõunaosas.

2.3. Juurdepääs planeeringualale on tagatud mahasõiduga riigiteelt (11302, Lagedi-Kostivere tee L1) munitsipaalomandis oleva Mäeotsa tee kaudu.

2.4. Maaüksus on hoonestatud. Ehitiseregistri andmetel paiknevad alljärgnevad ehitised:

2.4.1. elamu (reg kood 116043008);

2.4.2. ait-garaaž (reg kood116043010);

2.4.3. kasvuhoone (reg kood220415550);

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. riigitee kaitsevöönd;

2.5.2. elektripaigaldise Kukela keskpinge elektriõhuliini kaitsevöönd;

2.5.3. survekanalisatsiooni kaitsevöönd.

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

3.1. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);

3.2. Loo alevik Mäeotsa tee 4 detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 01.10.2020 korraldusega nr 821).

**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 paberkandjal 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 (arhitektuursed 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 riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega 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 kontaktvööndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.

6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberil, sh 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 paberkandjal 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 piir

Kontaktvööndi piir



Koostaja:

Tiina Skolimowski,

planeeringuspetsialist

LISA 2

KINNITATUD

Jõelähtme Vallavolikogu 21.04.2022 otsusega nr \_\_\_

„Loo alevik Mäeotsa tee 2 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

**Loo alevik Mäeotsa tee 2 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)**

**Metoodika**

Kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisuse hinnang on antud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest (edaspidi KeHJS).

Vastavalt PlanS § 124 lg 6 tuleb PlanS §-s 142 lg 6 ning ning KeHJS § 33 lõike 2 punktist 1, 3 , 4, § 6 lg 2 p 10, § 6 lg 4 ning määruse nr 224 § 13 p 2 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3, 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

**1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus**

Detailplaneeringu eesmärgiks on üksik- ja ridaelemu kruntide ning ühe ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamine, kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala hõlmab lisaks Mäeotsa ja Lagedi tee lõikudega Mäeotsa tee 2 maaüksuse (katastritunnus: 24504:002:0451; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 18 110 m2), mis asub Loo aleviku lõunaosas, Mäeotsa tee ja Lagedi tee lõik 16 (riigitee 11302 Lagedi-Kostivere tee L1) ja Loo kergtee lõik 16 vahelisel alal, kehtiva üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal.

Maaüksusest moodustab kõlvikuliselt 3408 m² metsamaa, 2210 m² looduslik rohumaa, 5041 m² õuemaa, 3183m² muu maa ning 4268 m² haritav maa. Kokku on planeeringuala suuruseks ca 1,9 ha.

Planeeringuala piirneb põhjast Mäeotsa tee 1 (24504:002:0021, 100% elamumaa), Mäeotsa tee 3 (24501:001:2138, 100% maatulundusmaa), Mäeotsa tee 1a (24504:002:0583, 100% tootmismaa) ning Mäeotsa tee (24501:001:0082, 100% transpordimaa) kinnistuga, lõunast ja läänest Mäeotsa tee 4 kinnistuga (24501:001:0709, 100 % maatulundusmaa), lõunast Lagedi tee 23 (24501:001:0708, 100% elamumaa) ja Lagedi tee 21 (24504:002:0585, 100% tootmismaa) kinnistuga, läänest Loo kergtee lõik 16 (24504:002:0653, 100% transpordimaa) ning Viinamäe alajaama (24504:002:0028, 100% tootmismaa) kinnistuga ning loodest Lagedi-Kostivere tee L1 (24504:003:0967, 100% transpordimaa) kinnistuga.

**2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega**

**2.1 Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit:**

Harju maakonna planeering 2030+ kohaselt ei kuulu ala rohevõrgustiku koosseisu. Kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa, kõrvalotstarbega kuni 25 % ulatuses ärimaa (kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone ja/või üldkasutatava hoone maa). Kõrvalotstarbe väljaarendamine võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete mahtudele. Kuna taotluses esitatud ärimaa krundile kavandatud hoonete maht ei vasta üldplaneeringuga sätestatule, algatatkse detailplaneering üldplaneeringut muutvana.

Elamukruntide minimaalsed suurused on üldplaneeringuga määratud Loo alevikus pereelamu maal 1500 m2, hoonestusaluse pinnnaga kuni 20% krundi pindalast, paariselamu maal 3000 m2, hoonestusalune pind 20% krundi pindalast. Ridaelamu krundi täpne suurus ja hoonestusaluse pinna osatähtsus krundi pindalast määratakse detailplaneeringuga. Krundi suuruse määramisel lähtuda valemist: pereelamu maa krundi suurus 1500 m2 x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on kavandada maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema min 8 m.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on soovitus suurematel aladel paigutada ridaelamud põhitänava või maantee äärde, sest suurema elanike arvuga majade paiknemine tee ääres võimaldab vähendada autoliiklust elamuala sees ja funktsioneerimist müratõkke seinana.

Planeeringuala suuruseks koos osaliselt sinna haaratud Mäeotsa ja Lagedi tee lõikudega on ca 1,9 ha. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et planeeringuala paikneb Jõelähtme ja Rae valla omavalitsuste piiri vahetus läheduses. Seega kujuneb koostatava detailplaneeringuga loodav ehitatud keskkond visiitkaardiks Rae valla poolt Jõelähtme valda sissesõidul. Kavandatav hoonestus peab ühelt poolt sobituma olemasolevate hoonete arhitektuuriga ja peaks hakkama piirkonda ilmestama tänapäevaste ja kõrgel tasemel lahendustega hoonete ja neid ümbritseva keskkonna osas.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Mäeotsa tee 2 kinnistu planeeritavale hajasustusalale, millele ei ole määratud juhtotstarvet.

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

01.10.2020 on kehtestatud Mäeotsa tee 4 detailplaneering, mis piirneb planeerigualaga lõunast ja läänest. Maaüksusele kavandati krundid üksikelamute ja paarismajade rajamiseks.

**2.2 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste 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 keskkonnaalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

Samuti tuleb rakendada detailplaneeringu menetluses Euroopa Liidu keskkonnaalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid. Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega.

**2.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse**

Väljavõte Jõelähtme valla arengukavast aastateks 2021-2027:

- 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 (isade­emade, vanaemade­vanaisade 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**

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti muldade, geoloogia, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste ja maaparandussüsteemide kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

**3.1 Maakasutus**

Planeeringuala hõlmab lisaks Mäeotsa ja Lagedi tee lõikudega Mäeotsa tee 2 maaüksuse (katastritunnus: 24504:002:0451; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 18 110 m2), mis asub Loo aleviku lõunaosas, Mäeotsa tee ja Lagedi tee lõik 16 (riigitee 11302 Lagedi-Kostivere tee L1) ja Loo kergtee lõik 16 vahelisel alal, kehtiva üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal.

Maaüksusest moodustab kõlvikuliselt 3408 m² metsamaa, 2210 m² looduslik rohumaa, 5041 m² õuemaa, 3183m² muu maa ning 4268 m² haritav maa. Kokku on planeeringuala suuruseks ca 1,9 ha.

Ehitisregistri andmete kohaselt asub Mäeotsa tee 2 kinnistul 1937.aastal ehitatud elamu (ehr. kood 116043008), 1930.aastal rajatud ait-garaaž ( ehr. kood 116043010) ning kasvuhoone (ehr. kood 220415550).

**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. Planeeringu ala asub vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ tegevuspiirkonnas. Planeeringuala ei asu reoveekogumisalal.

**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 valdavalt Kõrgekalda kihistu (Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikas lubjakivi ja mergel, O2kr). Valdav on moreen ning purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust. Alal ei esine maavarasid.

Planeeringualal on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Maapinna kõrgusmärgid on planeeringuala põhjaosas 34,5-37 m ning lõunaosas 37,5-39 m piires.

1979. aastal on teostatud ehitusgeoloogilised uuringud üle Lagedi tee Pirita jõe poole ( Töö nimetus „TNLV ühepereelamud Lagedi osakonnas“). Osaliselt kattub uuringuala ka planeeringualaga.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (100 - 100 kBq/m3).

**3.4.2. Taimkate ja loomastik**

Planeeringualal on kõrghaljastust suhteliselt vähe, üksikud kuused ning lehtpuud hoonete ümber. Lagedi tee poolsele alale on istutatud hulgaliselt kuuseistikuid. Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad alal koreserikkad rähkmullad (Kr) huumushorisondi tüsedusega 25-28 cm ning gleistunud leostunud mullad (Kog) huumushorisondi tüsedusega 25-30 cm. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal osaliselt asub linnalise asustusega alal (kompaktse asustusega sobilik ala). Ala ei ole ulukitele sobivaks elupiirkonnaks.

**3.4.3. Veestik**

Planeeringualal ning selle läheduses puuduvad maaparandussüsteemid. Planeeringualast va 165 m kaugusel läänesuunas asub Pirita jõgi (VEE1089200), mis kuulub Vaskjala paisust suubumiseni merre „Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse.“ Lääne-Eesti veemajanduskava aastateks 2022-2027 eelnõu kohaselt on Pirita jõgi selles osas heas ökoloogilises seisus kuid halvas keemilises seisus. Koondseis sellel jõelõigul (Pirita\_4) on halb.

**3.4.4 Nõrgvesi**

Kavandatava tegevusega eeldatavalt nõrgvett ei kaasne, kuna kinnistutel ning nende lähiümbruses teadaolevalt jäätmeid ladestatud ei ole ning pinnase reostust ei esine.

**3.5 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad**

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

**3.6 Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad**

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualal kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte. Planeeringu alast ca 315 m kaugusel asub Lagedi mõisa viinavabrik, mille lähedal asub ka Lagedi mõisa vesiveski ja maanteesild. Planeeringualast 120 ja 160 m kaugusel lõunasuunas asuvad kivikalmed ( registrinumber: 18763 ja 18764).

**4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju**

**4.1 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 kasutamisega haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. 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.

**4.2 Mõju veestikule**

Planeeringuala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetud alal. Hoonete varustamine veega ning olmereovee kanaliseerimine toimub rajatud võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Ühisveevõrguga liitumisel ei ole oodata joogivee nõuetele mittevastavust või veetarbimisest tulenevat olulist keskkonnamõju. Tekkiv reovesi puhastatakse käitlemisjaamas nõuetekohaselt, sellega ei kaasne reoveega olulist keskkonnamõju planeeritaval alal.

Kuna planeeringualal on nõrgalt kaitstud põhjavesi, siis tuleb eriti jälgida, et töid teostatakse tehniliselt korras seadmetegea ning õigete töövõtetega. Ehitustegevus mõjutab pinnavett põhiliselt kaevetegevuse ja sõidukitestmehhanismidest lekkida võivate ohtlike ainete läbi. Peamine võimalikku pinnavee reostamist leevendav meede on sobiva kaevetööde aja valimine – parim aeg kaevetööde tegemiseks on sademetevaesel perioodil. Tugevate sadude ajaks tuleks kaevetööd peatada. Teine võimaliku mõju allikas on ehitustöödega seotud mehhanismid. Seadmete juures võib ette tulla rikkeid, mille tulemusena võib keskkonda sattuda masinaõli ja kütust. Selle ohu vältimiseks tuleb tagada, et kasutatavad seadmed-mehhanismid oleksid tehniliselt korras. Samuti tuleb tagada reostustõrje vahendite olemasolu, millega saab kiiresti peatada reostuse levikut ning koguda kokku väiksem reostus (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jne.). Nende nõuete täitmisel on pinna- ja põhjavee reostumise oht väike. Nii on võimalik ehitusaegseid mõjusid minimeerida.

Sademeveest vabanemiseks tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lg-s 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealasid, 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. Detailplaneeringu realiseerumisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile.

**4.3 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. Kavandatava tegevuse kasutusetapis toimub liikluse ja inimeste arvu suurenemine antud alal, kuid otseselt ei ole tegu autode või inimeste arvu suurenemisega, vaid ümberpaiknemisega, mis summaarset kasvuhoonegaaside kogust ei suurenda. Hoone kasutusega kaasneb energia tarbimine nii kütte- kui elektrilahendustes. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele.

**4.4 Müra, vibratsiooni, valguse ja õhusaaste mõju, sh lõhn ja kiirgus**

Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset- 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 eelhinnangu tegemisel teave puudub.

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. Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistes kontsentratsioonides piirdub tee-alaga ning selle vahetu ümbrusega, ka suure liikluskoormusega tänavate ääres küündib normväärtuse ületamise ala harva kümmekonnast meetrist kaugemale. See on eelkõige tingitud heitgaaside väljalaskeavade madalast kõrgusest maapinna suhtes. Edasi toimub saasteainete oluline hajumine (saastekontsentratsioonide lahjenemine) välisõhus, mistõttu kontsentratsioonid näiteks 20-30 m kaugusel teest on juba tagasihoidlikud, saasteained on reeglina hajunud nii horisontaal- kui ka vertikaalsuunas.

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 hindamispiirid“. Piirkonna ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne ning edaspidi hoonete ekspluatatsiooniperioodil kütteseadmetest tulenevalt. Praeguses etapis ei ole teada küttesüsteemi lahendus, vältida tuleks fossiilsete kütuste kasutamist. Liiklussageduse kasv ei ole tõenäoselt nii ulatuslik, et sellest oleks ette näha liiklusest tulenevat olulist välisõhu saastatuse taseme tõusu.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (100 - 100 kBq/m3). Elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Vastavalt EVS 840:2017 alapeatüki 4.1 Radoon ja selle allikad“ järgi tuleb muuhulgas elamutele teha alati pinnase mõõtmised. Seega tuleb planeeringu koostamise käigus teha radooniuuring ning näha ette meetmed radoonikaitseks eluruumides. Kõrge radoonitaseme tõttu tuleb kindlasti arvestada radooni kaitsega ehk kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida ja tagada hea ventilatsioon.

**4.5 Jäätmekäitlus ja energiamahukus**

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. Konkreetsed tegevused 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.

**4.6 Mõju inimese tervisele või keskkonnale, avariiolukorrad**

Planeeritava elluviimisega ei kaasne eeldatavalt ohtu inimese tervisele või keskkonnale, sh ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade 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 avariiolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda. Reostusohtu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega.

**4.7 Mõju suurus ja ruumiline ulatus sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond**

Nii maakonnaplaneeringu kui ka Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringu kohaselt tuleb olemasolevaid asustusalasid tihendada ja laiendada. See aitab tugevdada polüfunktsionaalsete asustusalade teket, mis loob võimalusi luua piirkonda paremaid võimalusi igapäeva teenuste kättesaadavuse parandamiseks. Nii saab vähendada elanike sundliikumisi kaugematesse keskustesse, tagades võimalikult paljude sotsiaalsete hüvede (nt lastehoid, haridus, tervishoid, kaubandus) kättesaadavus kodukoha lähedal.

**4.8 Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus**

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti, seda nii kavandatavate ridaelamute kui ka ärihoone tõttu praegu hoonestamata alale. Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks elamute rajamisele, sest planeeringualal asub hoonestatud kinnistute vahel. Planeeringus määratakse arhitektuursed tingimused, mis tagavad hoonete sobitumise olemasolevasse hoonestuspilti.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualas kultuurimälestisi.

**4.9 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale**

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

**4.10 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju**

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on pigem positiivne suurendades piirkonna atraktiivsust. Ala mõjutatav elanikkond on seotud planeeringuala kontaktvööndiga. Planeeringualale pääseb mööda Lagedi-Kostivere teed 11302. Kuid vaadata tuleb ka riigitee Nehatu-Loo-Lagedi tee 11110 liikluskoormust.

2021.aastal on Inseneribüroo Stratum poolt koostatud töö „Jõelähtme vald, Vanasauna asumi ja lähiala detailplaneeringute liiklusanalüüs.“ Töö on tehtud Liivamäe küla ja Loo alevikus asuvate detailplaneeringute liiklusmõjude hinnanguks. Liiklusloendus tehtud ka teede 11110 – 11302 ristmikul.

Töös on välja toodud 2020.aasta liiklussagedused teel 11110 Nehatu-Loo-Lagedi, mis on 2140 sõidukit/ööpäevas (sõiduautode osa 95%, veoautode ja busside osa 4%, autorongid 1%) ning teel 11302 Lagedi-Kostivere 462 sõidukit/ööpäevas (sõiduautode osa 91%, veoautode ja busside osa 6%, autorongid 3%). Andmed pärinevad teeregistrist. Vaadates viimase 10 aasta liikluskoormuse kasvu, siis vastavalt metoodikale on kasvukoefitsient teele 11110 järgmiseks 20 aastaks 1,34 ning teele 11302 on kasvukoefitsient 1,11. Seega prognoositakse töös, et tee 11110 Nehatu-Loo-Lagedi perspektiivne liiklussagedus (AKÖL) saab aastal 2040+ olema 2868 a/ööpäevas ning tee 11302 Lagedi-Kostivere liiklissagedus 513 a/ööpäevas.

Töös on jõutud järeldusele, et olemasolev teedevõrk koos arendusalade teedega, sh. perspektiivsed ristmikud, suudavad töö ala arendusalade liikluse teenindada heal tasemel. Oluline on parandada kergliikluse liikumisvõimalusi (otseteed Loo aleviku keskusesse) ning piirata arendusaladest läbisõiduvõimalusi. Arendusalade siseteedel ei ole soovituslik planeerida pikki sirgeid, vaid kasutada liikluse rahustamise võtteid. Seega eeldatavalt ei tõsta kinnistu hoonestamine ning elamukohtade tekitamine oluliselt piirkonna liikluskoormust.

Varem piirkonnas kavandatud muude arendustega koos ei ole oodata seonduvat olulist mõjude kumuleerumist või koosmõjude esinemist. Eeldatavalt olulist kumulatiivset mõju planeeringuga kavandatav tegevus ei oma. Kavandatul tegevusel puudub eeldatavalt ka piiriülene mõju. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud. Avariiolukordades esineda võivate mõjude ilmnemise tõenäosus oleneb sellise olukorra võimalikkusest. Õigete töövõtete ja tänapäevase tehnika kasutamisel ning ohutusnõuete järgimisel on nende esinemise tõenäosus väike.

**5. Asjaomaste asutuste seisukohad**

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta on küsitud arvamust Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet esitas 18.03.2022 (kirjaga nr 6-5/22/3299-2) oma seisukohad ja täiendusettepanekud, millega on vastavaltka arvestatud.

**6. Kokkuvõte**

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärkidest. Avariiolukordade 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 Ental

keskkonnanõunik