



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

31. märts 2016 nr 229

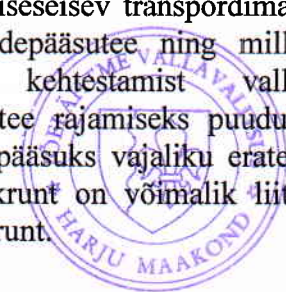
Loo aleviku Kuusiku tee 14a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Jõelähtme Vallavalitsusele on 28.10.2015 esitanud taotluse Kuusiku tee 14a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks MUZ-MUZ OÜ ja OÜ Eurostuudio. Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse Kuusiku tee 14a kinnistule rajada nelja korteriga korterelamu.

Planeeringuala moodustab Kuusiku tee 14a (katastritunnus: 24504:003:0411; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 1757 m²) kinnistu, mis asub Loo aleviku põhjaosas ning juurdepääsu kavandamiseks avalikult kasutatavale teele on planeeringualasse kaasatud osaliselt Pajupea (katastritunnus: 24501:001:0257; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 73,79 ha) maaüksus, mis jääb Liivamäe külla.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Loo aleviku Kuusiku tee 14a kinnistule ehitusõiguse määramine korterelamu rajamiseks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs avaliku kasutusega teele, tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2200 m².

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse esitamisel puudus Kuusiku tee 14a kinnistule juurdepääs avalikult kasutatavalt Kuusiku teelt, hinnati võimalikke juurdepääsu variante. Lähtuvalt Kuusiku tee 14a kinnistu asukohast saaks juurdepääs toimuda ainult läbi eraomandis oleva Kuusiku tee 14/8 kinnisasja või läbi riigile kuuluva Pajupea kinnisasja. Planeeringu koostaja on 09.12.2015 e-kirjaga pöördunud Maa-ameti poole arvamuse saamiseks Pajupea kinnistule juurdepääsutee rajamiseks ja sellele servituudi seadmiseks. Maa-amet andis oma seisukoha 23.12.2015 kirjaga nr 6.1-7/18562. Maa-amet ei nõustu Pajupea kinnistule juurdepääsutee tarbeks servituudi seadmisega, vaid nende hinnangul tuleks Kuusiku tee 14 kinnistu juurdepääsu tagamiseks kavandada Pajupea kinnistule iseseisev transpordimaa sihtotstarbega krunt, kuhu on kavandatud avalikult kasutatav juurdepääsutee ning mille Jõelähtme Vallavalitsus taotleb pärast detailplaneeringu kehtestamist valla munitsipaalomandisse. Kuusiku tee 14a juurdepääsuks kavandatava tee rajamiseks puudub avalik huvi. Planeeringu koostamise käigus tuleb kaaluda, kas juurdepääsuks vajaliku eratee tarbeks Pajupea kinnistust vajaliku maa-ala väljakruntimisel tekkiv krunt on võimalik liita Kuusiku tee 14a kinnistuga või moodustada eraldiseisev transpordimaa krunt.



Pajupea kinnistul paikneb aasnelgi ja kuninga-kuuskjala Loo püsielupaik (KLO3001652). Vastavalt keskkonnaministeeriumi 19.08.2015 määrusele nr 50 „Aasnelgi ja kuninga-kuuskjala Loo püsielupaiga moodustamine ja kaitse-eeskiri“ kuulub kogu püsielupaiga maa-ala kaitsetsooneeringu kohaselt sihtkaitsevööndisse. Looduskaitseseaduse § 14 lõike 1 kohaselt ei või püsielupaigas ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta teostada maakorraldustoiminguid, kehtestada detailplaneeringut, lubada ehitada ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, anda projekteerimistingimusi ja ehitusluba. Sellest tulenevalt pöördus vallavalitsus kaitseala valitseja Keskkonnaameti poole taotlusega kooskõlastada detailplaneeringu algatamise taotluse juurde lisatud juurdepääsulahendus. Keskkonnaamet kontrollis Keskkonnaregistris leiduvat infot kaitstavate liikide kasvukohtade paiknemise osas ja andis oma 30.12.2015 kirjas nr HJR 14-4/15/28748-5 nõusoleku Kuusiku tee 14a detailplaneeringu lahendusele, sest aasnelgi ja kuninga-kuuskjala kasvukohad ei kattu kavandatud juurdepääsuteega hõlmatava alaga.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut üldplaneeringujärgse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna tegemist on olemasoleva korterelamute piirkonnaga. Olemasolevate korterelamute juurde on otstarbekas planeerida ehitisetüübilt sarnaseid elamuid ning uute eluasemekohtadega luuakse eeldused valla elanike arvu kasvuks, mis on üks valla arengu eesmärkidest.

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 seaduse¹ (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 (Lisa 2), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna käesoleval juhul on tegemist olemasoleva elamumaa sihtotstarbega krundiga, millele määratakse korterelamumaa krundi hoonestamise tingimused. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamumaadega, siis olemasolevale elamumaale ühe uue korterelamu rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist

keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Planeeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonilt. Keskkonnaamet on 26.02.2016 saadetud kirjaga nr 6-5/16/69-2 märkinud, et Loo aleviku Kuusiku tee 14a detailplaneeringu elluviimisega (nelja perekonna jaoks rajatava korterelamu ehitamine ning kasutamine) kaasnev keskkonnamõju ei ole eeldatavalt sedavõrd oluline, et ületaks mõjuala keskkonnataluvust või seaks ohtu inimeste tervise või vara. Samuti ei avalda olulist keskkonnamõju ligipääsutee rajamine Pajupea maaüksusele. Keskkonnaamet nõustub korralduse eelnõus ja selle lisas 2 toodud järelدusega ning on seisukohal, et KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isikud MUZ-MUZ OÜ ja Hestmar & Partnerid Osaühing ning planeeringu koostaja Eurostuudio OÜ on 21.03.2016 sõlminud detailplaneeringu koostamiseks finantseerimise õiguse üleandmise lepingu nr 2-10.12/3-2016.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, §126, § 128 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ § 35 lg 1, lg 5, lg 6, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest koos lisadega, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Loo aleviku Kuusiku tee 14a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Planeeritava ala suuruseks määrata ca 2200 m².
2. Kinnitada Loo aleviku Kuusiku tee 14a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Loo aleviku Kuusiku tee 14a kinnistu ja lähiala detailplaneeringule.
4. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
5. Käesoleva korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, korralduse teatavakstegemisest arvates.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem


Leho Kure
vallasekretär

„Loo aleviku Kuusiku tee 14a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“

Lähteülesanne Loo aleviku Kuusiku tee 14a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: MUZ-MUZ OÜ ja Eurostuudio OÜ

Detailplaneeringu tellija: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: Eurostuudio OÜ

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavolikogu

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk: Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Loo aleviku Kuusiku tee 14a kinnistule ehitusõiguse määramine korterelamu rajamiseks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs avaliku kasutusega teele, tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Kehtiv Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (edaspidi üldplaneering) määratleb ala tiheasustusalana, mille maakasutuse juhtotstarve on pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Kavandatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev.

Planeeritava ala suurus on ca 2200 m².

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab Kuusiku tee 14a (katastritunnus: 24504:003:0411; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 1757 m²) kinnistu ja osaliselt Pajupea (katastritunnus: 24501:001:0257; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 73,79 ha) maaüksuse.

2.2. Planeeritav ala asub Loo aleviku põhjaosas.

2.3. Juurdepääs Kuusiku teelt.

2.4. Maaüksused on hoonestamata.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:

2.5.1. Aasnelgi ja kuninga-kuuskjala Loo püsielupaiga sihtkaitsevöönd (KLO3101883).

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

3.2. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209).

3.3. Loo alevik Kolde maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2015 otsusega nr 211).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.

- 4.2. Planeeritavale alale tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan määrdus 1:500, määrdustades ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire ja olemasolevaid hooneid). Kooskõlastatud geodeetiliste töde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paberandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).
- 4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvõõndi plaan, tugiplaad, põhijoonis, tehnovõrkude koondplaan ja liiklusskeem koos tee lõikega.
- 4.3.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.
- 4.3.2. Kontaktvõõndi plaan esitada määrdkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvõõndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas kavandatud ja kehtestatud planeeringud (soovitavalt kavandatud ehitusmahtudega näidates ära planeeritava hoonestuse) ning liitumispunktid tehnovõrkudega. Esitada planeeritavast alast välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust tehnorajatis läbib.
- 4.3.3. Tugiplaadile, määrdkavas 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused. Tugiplaadile kantakse maaüksuste piirid ning aadressid, planeeritud maa-alal asuvate teede ja tänavate nimed, maakatastrisse kantud katastriüksuste sihtotstarbed, eraldi õigusliku aluseta ja õiguslikul alusel püstitatud hooned, seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid ning nende kaitsevõõndid. Tugiplaad esitatakse põhijoonisega samas määrdkavas topo-geodeetilisel alusplaanil.
- 4.3.4. Põhijoonis vormistada määrdkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus. Põhijoonisele kanda olemasolevad ja kavandatud maaüksuste piirid, hoonestusala piirid määrdketiga kavandatud maaüksuste piiridest, hoonestusalale kavandatud hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast, kavandatud hoone suurim lubatud maaapealsete ja vajadusel maa-aluste korruste arv, vertikaalplaneerimise, haljastuse, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste, liikluskorralduse, parkimise, puhke- ja virgestusala põhimõtteline lahendus, kujade, kitsenduste ja servituutide ulatus maaüksustel, avalikuks kasutamiseks määrdatava ala asukoht ja ulatus ning teisi planeeringu ülesannete elluviimiseks kavandatud planeerimislahendusi.
- 4.3.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate tehnilistest tingimustest.
- 4.3.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. 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 ka ehitistele), nõuded piiretele, planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus ning ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalikke nõudeid.
- 4.3.8. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast.
- 4.3.9. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademe- ning drenaaživee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.
- 4.4. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava kinnisasja omanikega, naabermaaüksuste omanikega ning olemasolevate ja kavandavate tehnovõrkude omanike või valdajatega (s.h vajadusel taotleda tehnilised tingimused).
- 4.5. Planeeringus määrdta servituutide seadmise vajadus.
- 4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.
- 4.7. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.



4.8. Planeeringu joonised tuleb esitada koostatuna kehtivas koordinaatsüsteemis ning need peavad olema hästi loetavad. Koostamisel kasutada Rahandusministeeriumi kodulehel olevaid leppemärke, kättesaadavad arvutivõrgus: <http://www.fin.ee/doc.php?112386>.

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

5.1. Vastuvõtmiseks esitav 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:

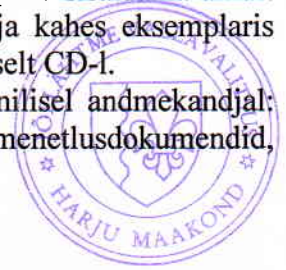
6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

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

6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil (lisaks eraldi lehenä detailplaneeringu põhijoonis avaliku väljapaneku korraldamiseks) ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis).

6.1.3. Kehtestamiseks 5 (viies) eksemplaris paberkandjal (üks eksemplar peab sisaldama ainult detailplaneeringu jooniseid, seletuskirja ja kooskõlastuste koondtabelit) ja kahes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusedokumentidega) digitaalselt CD-l.

6.2. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusedokumendid, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



7. Planeeritava ala skeem



Planeeritav ala
Kontaktvööndi piir



Koostaja:
Evelin Kuusik
planeeringuspetsialist



„Loo aleviku Kuusiku tee 14a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“

LISA 2

Loo aleviku Kuusiku tee 14a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang

Metoodika

Kavandatava tegevuse keskkonnamõtjude olulisuse hinnang on antud lähtudes keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 2 p 3, sest detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 3 sätestatud juhtul.

Hinnangu koostamisel on peamiselt lähtutud KeHJS § 33 lg 3-5 sätestatust. Hinnangus on arvestatud ka keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt koostatud eelhindamise teostamise juhust.

Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Planeeringuala moodustab Kuusiku tee 14a (katastritunnus: 24504:003:0411; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 1757 m²) kinnistu, mis asub Loo aleviku põhjaosas ning juurdepääsu kavandamiseks avalikult kasutatavale teele on planeeringualasse kaasatud osaliselt Pajupea (katastritunnus: 24501:001:0257; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 73,79 ha) maaüksus, mis jääb Liivamäe külla.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Loo aleviku Kuusiku tee 14a kinnistule ehitusõiguse määramine korterelamu rajamiseks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs avaliku kasutusega teele, tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2200 m².

Kavandatava tegevuse seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut üldplaneeringu järgse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna tegemist on olemasoleva korterelamute piirkonnaga. Olemasolevate korterelamute juurde on otstarbekas planeerida ehitistüübilt sarnaseid elamuid ning uute eluasemekohtadega luuakse eeldused valla elanike arvu kasvuks, mis on üks valla arengu eesmärkidest.

Mõjutatava keskkonna lühikirjeldus

Kuusiku tee 14a maaüksus paikneb Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu tiheasustusalal. Ala piirneb nii Loo aasnelgi ja kuninga- kuuskjala püsielupaigaga kui Vão lubjakivimaardla passiivse varuga. Ala hõlmab osaliselt Pajupea maaüksust, mis omakorda kuulub püsielupaiga koosseisu.

Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

1. Alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja vastupanuvõime

Ala vahetus läheduses asub riikliku tähtsusega lubjakivi maardla (passiivne tarbevaru). Kuna maavara ei ole plaanis kaevandada säilib selle vastupanuvõime hea. Samuti säilib loodusvarade vastupanuvõime hea, sest loodusvarasid kasutatakse vaid minimaalselt ehituse käigus.

2. Märgalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Natura 2000 võrgustiku aladesse kuuluvus ja nende vastupanuvõime (sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand, intensiivne maakasutus, eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus)

Planeeringualal ei asu märgalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Küll aga ala hõlmab osaliselt Pajupea kinnistut, millel asub Loo aasnelgi ja kuninga- kuuskjala püsielupaik. Planeeringuga planeeritakse Pajupea maaüksusele asfaltkattega tee ning vee,- soojuse- ja kanalisatsioonitrass. EELISE andmetel asfaltkattega tee ja eelnimetatud trasside asukohas kaitstavaid liike inventeeritud ei ole.

Täpsustav võimalike mõjutuste hinnang püsielupaiga kaitseväärtustele

Põhjalikuma hinnangu andmiseks on kasutatud koostatud juhendmaterjali „Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamisel Eestis“, mis on kättesaadav Keskkonnaameti kodulehel. Tegemist ei ole küll traditsioonilise Natura elupaigaga, kuid nimetatud hinnangu andmise metoodikat on hea kasutada ka kaitse all olevate liikide püsielupaiga mõjutuste hindamiseks.

1) Kas kava või projekt on ala kaitsekorraldusega otseselt seotud või selleks vajalik?

Planeeritav korterelamu ei ole kaitsekorraldusega otseselt seotud ega selleks vajalik.

2) Mõjuala ulatus

Mõjuala ulatus on kogu Kuusiku tee 14a kinnistu ja kinnistuga piirnev maa- ala ning osaliselt ka Pajupea kinnistu, mis on hõlmatud püsielupaigaga

3) Kas on tõenäoline, et kava või projekt avaldab alale olulist mõju?

Nelja korteri ehitamine püsielupaiga vahetus lähedusse tõenäoliselt olulist mõju püsielupaigale ja sealsetele kaitstavatele liikidele ei avalda. Samuti ei avalda olulist mõju asfaltkattega tee ja trasside ehitus, sest antud asukohas EELISE andmetel kaitstavaid taimi inventeeritud ei ole.

4) Hinnake kava või projekti mõjusid ala kaitse- eesmärkide seisukohast



Planeeritavad tegevused ei mõjuta kaitstavate liikide kasvukohti oluliselt

5) Kas kava või projekt mõjub kahjulikult ala terviklikkusele?

Planeeritav juurdepääsutee koos trassidega lõikavad püsielupaiga piiridesse sisse, kuid nimetatud kohas kaitstavaid liike inventeeritud ei ole.

6) Kas on olemas alternatiivseid lahendusi?

Antud alal alternatiivne lahendus on korterelamu mitte ehitamine ja säilitada kinnistu kui puhvertsoon püsielupaiga ja teiste elamute vahel või planeerida alale üks väikeelamu, kus alale elama asuvate inimeste arv on väiksem kui korterelamu puhul. Teoreetiline alternatiiv on rajada juurdepääsutee läbi Kuusiku tee 14/ 8 kinnistu, et mitte sisse lõigata püsielupaika.

7) Kas alal leidub esmatähtsaid elupaigatüüpe või liike?

Alal ei leidu esmatähtsaid liike ega elupaiku

8) Kaitstavate liikide lühiiseloostus

Ala piirneb kui ka osaliselt hõlmab Loo aasnelgi ja kuninga- kuuskjala püsielupaika. Püsielupaik moodustati 31.08.2015 keskkonnaministri määrusega ning kaitseb kahe II kaitsekategooriasse kuuluvate taimede kasvukohti. Aasnelgi säilimist ohustab eelkõige ehitustegevus, karjatamise ja niitmise katkemisel tekkiv karjamaade ja muude kasvukohtade võsastumine ning liigne noppimine. Kuninga- kuuskjalga ohustab eelkõige muuhulgas elupaikade kadumine- niiskete kasvukohtade võsastumine karjatamise ja niitmise lakkamisel ning soode kuivendamine. Planeeringualal kaitsealuseid liike inventeeritud ei ole.

9) Kas kava/projekti puhul on tegu inimeste tervise või ohutuse tagamisega või kaasneb oluline keskkonnakaitseline kasu?

Perspektiivne planeering ei too keskkonnakaitselist kasu. Inimeste tervise või ohutuse tagamisega planeering ei seostu.

10) Mõjude ruumiline ja ajaline ulatus

Planeeritava tegevuse mõju on väga pikaajaline ja sisuliselt pöördumatu.

11) Mõjude kumuleerumine

Perspektiivne planeering kasvatab piirkondlikku aktiivsust ja võib kaasa tuua loodusväärtuste ohustatuse.

12) Kaitse- eesmärkide hävimine või pöördumatu muutmine

Suure tõenäosusega Loo püsielupaigas asuvaid liike planeering ei mõjuta.

13) Kaitse- eesmärkideks olevate elupaigatüüpide ja liikide pindala, arvukuse ja asustustiheduse vähenemine (sh häirivuse suurenemine)

Tõenäoliselt planeering ülaltoodut ei mõjuta



14) Kaitse- eesmärkide killustamine ja isoleerimine

Killustamist ei toimu

15) Veerežiimi või veekvaliteedi muutumine

Ei toimu. Korteralamu ehitus võib ohustada põhjavett, sest tegemist on kaitsmata põhjaveega alaga.

16) Tervikuna ala struktuuris tekkivad võimalikud muutused

Loo püsielupaiga kaitseväärtusi planeering eeldatavalt ei mõjuta. Nelja uue korteri rajamine püsielupaiga vahetus lähedusse võib kaasa tuua võimaliku negatiivse mõju, sest suureneb oht taimede (eriti just aasnelgi) liigne noppimine inimeste poolt. Küll aga nelja korteri rajamine juba olemasolevasse tiheasustusalasse ei tõsta riski märkimisväärselt ega too kaasa olulist keskkonnamõju.

3. Alal esinevad servituudid ja muud kitsendused

Planeeringualal puuduvad muud kitsendused.

4. Alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud

Kavandatava tegevuse maa- ala piires puuduvad teadaolevalt sellised alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud.

5. Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade ning ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõime

Kuusiku tee 14a maatüksus paikneb Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu tiheasustusalal.

6. Loodusvarade kasutamine

Loodusvarasid kasutatakse vaid ehitamise käigus ning minimaalselt, mistõttu on nende vastupanuvõime hea.

7. Vesi ja pinnas

Detailplaneeringu raames tuleb lahendada veevarustus ja heitvee ärajuhtimine. Kui veevarustus ja heitvee ärajuhtimine lahendatakse vastavuses õigusaktidest tulenevate nõuetega, siis veevõtuga ja heitvee ärajuhtimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Heitvee käitlemisel arvestada, et tegemist on kaitsmata põhjaveega alaga.

8. Õhu saastatus

Detailplaneeringuga ei kaasne pöördumatuid muutusi antud piirkonnas.

9. Jäätme- ja energiamahukus.



Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja selle alusel välja antud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Kui jäätmeid käideldakse selliselt nagu planeeringu seletuskirjas kirjas ning jäätmete käitlemisel järgitakse eelnimetatud õigusaktidest tulenevaid nõudeid, siis ei teki olulist keskkonnamõju.

10. Müra

Müratase oluliselt ei muutu. Kui peaks kunagi juhtuma, et Vao lubjakivimaardlal hakatakse kaevandama (vähetõenäoline, sest ala on kaitstud kui II kategooria kaitsealuste taimede püsielupaigana), siis muutub müratase oluliselt planeeringualale elama asuvate inimeste suhtes.

11. Vibratsioon

Häiriv vibratsioon võib tekkida vaid ehituse ajal. Kui peaks kunagi juhtuma, et Vao lubjakivimaardlal hakatakse kaevandama (vähetõenäoline, sest ala on kaitstud kui II kategooria kaitsealuste taimede püsielupaigana), siis muutub vibratsiooni tase oluliselt planeeringualale elama asuvate inimeste suhtes.

12. Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha nimetatud reostust.

13. Muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Kaasneva mõju suurus, ruumiline ulatus (sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond), kestus, sagedus ja pöördumus, toime, kumulatiivsus, piiriülene mõju ja mõju ilmnemise tõenäosus

Olulist keskkonnamõju ei ole. Vahetus läheduses asuvad küll nii püsielupaik kui ka passiivne maardla, kuid kumulatiivset mõju ei teki, sest maardla kaevandamine on vähetõenäoline ja nelja perekonna mõju püsielupaigale on minimaalne. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamumaadega, siis olemasolevale elamumaale ühe uue korterelamu rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Eeldatavalt mõjutatav elanikkond on Loo aleviku elanikud.

Piiriülest keskkonnamõju ei esine.

14. Oht inimese tervisele kaasa arvatud avariilukordade esinemine

Tavapäraselt kõrgemat ohtu ei teki.

15. Mõju kaitsealadele

Võimalik mõju püsielupaigale on minimaalne.

16. Vajalikud kooskõlastused



Keskkonnamõju vajalikkuse hindamise seisukohta tuleb küsida Keskkonnaametilt ja kõigilt teistelt asutustelt, keda strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab.

17. Detailplaneeringu tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

KeHJS on sätestatud põhimõte, et kui detailplaneeringuga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõte kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise teostamist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

18. Detailplaneeringuga kavandatakse tegevust, millele on vaja tulevikus ehitusluba.

Detailplaneeringuga kavandatakse tegevus, millel on tulevikus vaja ehitusluba.

19. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Keskkonnaprobleeme tõenäoliselt ei ole.

Järeldus:

Vastavalt eeltoodule selgub, et detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võivad eeldatavalt kaasa tuua olulist keskkonnamõju.

koostaja:
Kristjan Põldaas
keskkonnanõunik

