JÕELÄHTME VALLAVALITSUS TEATAB:

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek

Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) aruande eelnõu avalik väljapanek toimub 12.07–12.08.2021.

Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 otsusega nr 140. KSH eesmärgiks on arvestada keskkonnakaalutlusi detailplaneeringu koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tammenõlva kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, majutusasutuse ja äriotstarbeliste ehitiste ning neid teenindavate rajatiste rajamine. Detailplaneeringuga kavandatakse Tammenõlva kinnistutele aastaringselt kasutatava puhkekeskuse rajamist, kus külastajatele pakutakse järgmisi teenuseid: majutus, toitlustus, saun, konverentsid ja koolitused. Vahukari kinnistul, puhkekeskuse naabruses kavandatakse maakasutuse sihtotstarbe muutmist elamumaaks ning pereelamu ja abihoone rajamiseks ehitusõiguse seadmist.

Materjalidega saab tutvuda Jõelähtme valla kodulehel (joelahtme.kovtp.ee) ning kaardirakenduses EVALD (http://service.eomap.ee/joelahtmevald/). Jõelähtme vallamajas kohapeal materjalidega tutvumiseks võtke eelnevalt ühendust telefonil 605 4851.

DETAILPLANEERINGU AVALIK ARUTELU

Kaberneeme küla Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimub Jõelähtme vallamajas 13.07.2021 kell 15:00.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 12.04–11.05.2021 Jõelähtme vallamajas.

KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD

Jõelähtme Vallavolikogu on kehtestanud 17.06.2021 otsusega nr 499 Loo alevik Saha tee 25 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu.

Loo alevik Saha tee 25 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 13.04.2017 korraldusega nr 344. Planeeringuala suuruseks määrati ca 11 ha.

Detailplaneeringuga liidetakse Saha tee 25 ja Järve tee 4 maaüksused üheks kompaktseks 103 181 m² suuruseks tootmis- ja ärimaa krundiks. Detailplaneeringuga nähakse ette ehitusõigus neljakümne ühe (41) kuni 14,5 m kõrguse ja kuni kolmekorruselise hoone rajamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 33 160 m². Sealhulgas säilivad kõik käesoleval ajal Saha tee 25 kinnistul paiknevad hooned ning hoonete arvu sisse on arvestatud ka alla 20 m² ehitusaluse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned.

Planeeringuga on ette nähtud katta Järve tee asfaltiga, et tekiks kvaliteetne ja suuremat koormust taluv sõidutee osa. Lahendatud on ka Järve tee ja Saha tee ristmik, mis arvestab kuni 16,5 m pikkuste sadulautorongide liikumisega. Järve tee äärde on ette nähtud asfaltkattega kergliiklustee, mis on plaanis ühendada vallavolikogu 30.05.2013 otsusega nr 394 kehtestatud Liivamäe küla Kärsa ja Peetri kinnistute detailplaneeringuga kavandatud kergliiklustee ning Saha tee äärse perspektiivse kergliiklusteega.

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud ärimaa. Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ärimaast äri- ja tootmismaaks.

Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on põhjendatud tulenevalt soovist laiendada olemasolevat tootmist, mis omakorda suurendab töökohtade arvu ja seeläbi elavdab majandust ning piirkonda üldiselt.

Otsusega saab tutvuda Jõelähtme valla kodulehel dokumendiregistris (joelahtme.kovtp.ee) ja kaardirakenduses EVALD (http://service.eomap.ee/joelahtmevald/).

Jõelähtme Vallavolikogu on kehtestanud 17.06.2021 otsusega nr 500 Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneeringu.

Neeme küla Ranniku maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 30.04.2015 korraldusega nr 320. Planeeringuala suuruseks määrati ca 0,7 ha.

Planeeringuga on kavandatud Ranniku (katastritunnus 24505:001:1110) maaüksuse jagamine kaheks üksikelamu krundiks. Kavandatud elamumaa kruntidele on ette nähtud ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise 9 m kõrguse üksikelamu ja kahe ühekorruselise kuni 5 m kõrge abihoone kavandamiseks.

Tulenevalt sellest, et planeeringuga kavandati sildumisrajatisi (muul ja slip), tekkis vajadus detailplaneeringu algatamise korraldusega nr 320 määratud planeeringuala suurust (ca 5100 m²) laiendada avaliku veekogu arvelt. Kuigi sildumisrajatise kavandamisest on menetluse käigus loobutud, oli mõistlik siiski planeeringuala suurendada ja määrata selle lõplikuks suuruseks ca 0,7 ha tulenevalt sellest, et planeeringuga nähakse ette taastada lautrikohad oma algsel kujul.

Planeeringuga vähendati ehituskeeluvööndit kaldatreppide rajamiseks 44,9 m² võrra, 43,5 kuni 38,7 meetrit olemasolevast ehituskeeluvööndi piirist. Lisaks vähendati ehituskeeluvööndit kaldtee rajamiseks rannanõlvale 53,8 m² ulatuses.

Trepid ja juurdepääsutee on vajalikud ohutuks ligipääsuks lautrikohale. Ilma treppideta oleks pääs taastatavatele lautrikohtadele raskendatud, kusjuures meelevaldsetest kohtadest rannanõlvalt laskumine ei seaks ohtu mitte ainult liiklejate tervise, vaid ohustaks ka rannanõlva terviklikkust. Treppide rajamine ei lähe vastuollu ka veekaitsevööndi eesmärgiga, kuna sellega ei kaasne reostust veekogule.

Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks elamumaa kruntide suuruste, elamute omavahelise kauguse osas ning ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Neeme külas on välja kujunenud korralik infrastruktuur, mistõttu uute elanike lisandumine piirkonda ei kurna olemasolevat taristut.

Otsusega saab tutvuda Jõelähtme valla kodulehel dokumendiregistris (joelahtme.kovtp.ee) ja kaardirakenduses EVALD (http://service.eomap.ee/joelahtmevald/).

DETAILPLANEERINGU OSALISE KEHTETUKS TUNNISTAMISE AVALIK VÄLJAPANEK

Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Ämma tee 75 ja 77 kinnistute osas.

Jõelähtme valla Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 12. septembri 2006 otsusega nr 106.

Detailplaneeringuga on moodustatud Ämma tee 75 ja 77 krundid, määratud kinnistutele ärimaa sihtotstarve ning Ämma tee 75 kinnistule ehitusõigus kuni kaks kahekorruselise hoone ehitamiseks. Detailplaneering on osaliselt realiseeritud, moodustatud on detailplaneeringu kohased krundid ja Ämma tee 75 kinnistul on realiseeritud ehitusõigus. Suurem osa Ämma tee 77 kinnistust jääb üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu järgsesse perspektiivse Rail Baltic raudteekoridori kaitsevööndisse, kuhu on lubatud ehitada kaks ajutist hoonet detailplaneeringus määratletud hoonestusalale. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmärgiks on suurendada Ämma tee 75 krunti Ämma tee 77 kinnistu arvelt piiride nihutamise teel ilma raudteekoridori kahjustamata, et rajatud maaküttepuurkaevud ning juurdepääsutee jääksid Ämma tee 75 kinnistu piiridesse. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eelnõu avalik väljapanek toimub 12.07–12.08.2021 Jõelähtme valla kodulehel.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE AVALIK VÄLJAPANEK

Liivamäe küla, Suurekivi tee 11 maaüksuse projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 02.07–16.07.2021. Projekteerimistingimuste eelnõu on kättesaadav Jõelähtme valla kodulehel.

Suurekivi tee 11 maaüksuse osas kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 246 kehtestatud Liivamäe küla Suurekivi I kinnistu detailplaneering. Projekteerimistingimustega suurendatakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 alusel Suurekivi tee 11 maaüksuse detailplaneeringu järgset hoonestusala kuni 10% ulatuses.

DETAILPLANEERINGU AVALIK VÄLJAPANEK

Jõelähtme Vallavolikogu 13.05.2021 otsusega nr 494 uuendati Loo aleviku Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringu menetlus eesmärgiga viia kehtiv detailplaneering kooskõlla looduskaitse seaduse regulatsiooniga. Menetluse uuendamise eesmärgiks on Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal ulatuses, mis võimaldaks kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud ehitusõiguse realiseerimist.

Jõelähtme Vallavolikogu 28.12.2006 otsusega nr 137 kehtestatud Loo aleviku Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringuga kavandati ca 3,56 ha suurusele maa-alale kahe ridaelamu ja viieteistkümne ühepereelamu ehitamine. Samuti nägi planeeringulahendus ette planeeringuala läbiva kraavituse ümbertõstmist, mis tänaseks on realiseeritud. Detailplaneeringu kehtestamise hetkel ei esinenud detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal looduskaitselisi piiranguid.

2016. aastal kanti Loo alevikus ja Liivamäe külas kulgev Vadioja veekoguna Keskkonnaregistrisse ning seetõttu tekkisid planeeringualale Vadiojast tulenevad looduskaiste seaduse kohased piirangud nagu veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Keskkonnaamet on 01.12.2021 kirjaga nr 7-13/20/4570-6 nõustunud vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel detailplaneeringuala ulatuses Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamisega ca 6 meetrini. Samas sätestab looduskaitseseaduse § 40 lõige 6, et ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub alles üldplaneeringu kehtestamisest. Jõelähtme valla üldplaneering ei ole käesoleval ajal kehtestatud ning selle täpne kehtestamise aeg pole teada, kuna see eeldab erinevate menetlustoimingute tegemist, mis ei sõltu üksi kohalikust omavalitsusest.

Haldusmenetluse seaduse § 44 näeb ette, et haldusorgan uuendab menetlusosalise taotlusel haldusmenetluse, kui kehtiva haldusakti andmise hetkel esinenud asjaolud on oluliselt muutunud ning eksisteerib objektiivne vajadus muutunud faktilised asjaolud haldusakti sisse viia. Arvestades haldusmenetluse seaduse § 5 lõikes 2 sätestatud haldusmenetluse üldpõhimõtteid, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele, on otstarbekas viia ehituskeeluvööndi vähendamise regulatsioon Loo aleviku Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringusse sisse ilma menetluses oleva üldplaneeringu kehtestamist ära ootamata.

Loo aleviku Onni I ja Hallikivi maaüksuste detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 19.07–17.08.2021.