



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

16. november 2023 nr 161

**Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

### Detailplaneeringu menetlus

Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 otsusega nr 140 „Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamine“ eesmärgiga muuta Tammenõlva kinnistu sihtotstarve ärimaaks, vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust, näha ette ehitusõigus majutusasutuse ja äriotstarbeliste ehitiste ning neid teenindavate rajatiste rajamiseks. Vahukari maaüksuse sihtotstarve muudetakse elamumaaks ning nähakse ette ehitusõigus Vahukari kinnistule elamu ja abihoonete rajamiseks.

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Manniva küla loodeserval ning selle suurus on ca 23 ha. Juurdepääs alale toimub olemasolevalt avaliku kasutusega Siimo teelt.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeeringu koostaja Ekseeder OÜ on 26.09.2018 sõlminud detailplaneeringu koostamiseks finantseerimise õiguse üleandmise lepingu nr 2-10.12/16-2018.

Keskkonnamõtju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) väljatöötamise kavatsuse (edaspidi VTK) kohta küsis vallavalitsus arvamusi asutustelt ja isikutelt, keda strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõtju tõenäoliselt puudutab oma 02.07.2019 kirjaga nr 7-3/2454. Keskkonnaamet vastas 01.08.2019 kirjaga nr 6-5/147-2.

24.10.2019 kirjaga nr 7-3/2454-2 edastas vallavalitsus KSH VTK Keskkonnaametile arvamuse andmiseks. 20.11.2019 kirjaga nr 6-5/19/147-4 edastas Keskkonnaamet seisukoha, mille kohaselt on KSH VTK asjakohane ja piisav detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasneda võiva keskkonnamõtju hindamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 26.10.2018 ilmunud ajalehes Harju Elu ja oktoobris 2018 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 256. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 22.10.2018 kirjaga nr 7-3/4093.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 13.01.–12.02.2020. Sellest teatati 20.12.2019 ilmunud ajalehes Harju Elu ja detsembris 2019 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 270. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 02.01.2020 kirjaga nr 7-3/12. Eskiisi avalik arutelu toimus 16.06.2020 Jõelähtme vallamajas. Sellest teatati 22.05.2020



ilmunud ajalehes Harju Elu ja mais 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 275. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 28.05.2020 kirjaga nr 7-3/1809.

Eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitasid planeeringulahenduse osas ettepanekuid Sootalu tee ja Sootalu tee 17 kinnistute omanik, kellele vallavalitsus vastas 10.03.2020 kirjaga nr 7-3/294-1 ning Sootalu tee 16 kinnistu omanik, kellele vallavalitsus vastas 09.03.2020 kirjaga nr 7-3/483-1.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek toimus 12.07.–11.08.2021. Sellest teatati 21.06.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja juunis 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 288. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 28.06.2021 kirjaga nr 7-3/2594. Eskiisi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik arutelu toimus 11.01.2022 Jõelähtme vallas. Sellest teatati 17.12.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ja detsembris 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 294. Puudutatud isikuid teavitati vallavalitsuse 28.12.2021 kirjaga nr 7-3/6043.

Detailplaneering on kooskõlastatud Maa-ametiga (01.06.2022 nr 6-3/22/74-3), Terviseametiga (10.06.2022 nr 9.3-4/22 /4784-2), Päästeametiga (26.07.2022), Muinsuskaitseametiga (10.11.2022 nr: 5.1-17.5/1802-1), Politsei- ja piirivalveametiga (16.12.2022 nr 2.1-3/33-3), Keskkonnaametiga (22.12.2022 nr 6-2/22/23678-2), Riigi Kaitseinvesteeringute keskusega (27.12.2022 nr 4-4/22/4925-3) ja Transpordiametiga (28.12.2022 nr 7.2-4/22/27343-2). Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate osühinguga Elektrilevi (27.11.2020 nr 7563327720), Loo Vesi OÜ (23.10.2023) ja külgnevate kinnistute omanikega. Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeritavate kinnistute omanikud.

KSH on kooskõlas õigusaktide ja koostatud VTK-ga. Detailplaneeringu käigus on kaalutud erinevate alternatiivsete asukohtade sobivust piirkonda ja hinnatud parimaks võimalikuks alternatiiviks asukohaalternatiivi I. Detailplaneeringu koostamisel on arvesse võetud keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 25.03.2022 kirjaga nr 6-4/2330 detailplaneeringu rahandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks. Vastavad kooskõlastused on planeeringulahendusele antud.

Jõelähtme Vallavalitsus ja huvitatud isik on 15.11.2023 sõlminud detailplaneeringu järgsete teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise lepingu nr 2-12.12/54-2023.

### **Planeeritav ala, detailplaneeringu lahendus ja meetmed keskkonnamõjude vähendamiseks**

Planeeringuala moodustavad maaüksused Tammenõlva (katastritunnus 24501:001:0544; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 19,28 ha) ja Tammenõlva (katastritunnus 24501:001:0543; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 2 ha), mis moodustavad ühe kinnistu, Vahukari (katastritunnus 24504:004:0260; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 1,37 ha) ning Siimo tee (katastritunnus: 24501:001:0576; sihtotstarve transpordimaa 100%; pindala 6291 m<sup>2</sup>).

Detailplaneeringuga muudetakse Tammenõlva kinnistu sihtotstarve ärimaaks, taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, nähakse ette ehitusõigus majutusasutuse ja äriotstarbeliste ehitiste ning neid teenindavate rajatiste rajamiseks ning muudetakse Vahukari maaüksuse sihtotstarve elamumaaks ning nähakse ette ehitusõigus Vahukari maaüksusele elamu ja abihoonete rajamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga hoonestustingimused, tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.



Planeeritava maa-alal hoonestusalade määramisel on lähtunud kruntide looduslikust olukorrast ning eesmärgist kavandada võimalikult loodusesse sulanduv minimaalse kõrgusega hoonestus, arvestades ka vaatesuundi merele ja merelt. Hoonestuse kõrguse määramisel on lähtunud põhimõttest, et hoonestusmahud jääks olemasolevast kõrghaljastusest madalamaks. Äriüksuse hoonestusena võetakse kasutusele lisaks kavandatavatele hoonetele ka kinnistul paiknevad olemasolevad rekonstrueeritud hooned, mis saavad uue kasutusfunktsiooni. Planeeringu elluviimisel tuleb kavandatava tegevuse puhul vältida tegutsemist lindude pesitsusajal, teha klaaspinnad lindudele kergesti märgatavaks ning kasutada materjale ja meetodeid, mis säilitaksid pesitsemisvõimlused. Säilitada tuleb looduslike metsaelupaiku, kasutada maa seest tulnud kive maastikukujunduses ja püstitada pesakaste. Uued hooned tuleb kavandada kaldaastangust eemale ja vältida ehitustehniliste võtetega nõlva kahjustamist. Pooleliiolev ehitus nõlval tuleb lõpetada võimalikult kiiresti, et peatada edasine süvendite deformatsioon. Puurkaevu rajamisel on arvestatud vajadusega perspektiivis sanitaarkaitseala laiendada.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga kavandatava tegevusega olulisi tugeva negatiivse mõjuga aspekte. Kõikide alternatiivide korral on võimalik olulisi negatiivseid mõjusid leevendada või vältida.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohaselt tuleb planeeringualal seirata joogivee kvaliteeti ja läbi viia ehitusejärgne radoonitaseme mõõtmine kavandatavas peahoones. Planeeringulahendust on seiremeetmete osas täiendatud.

### **Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks**

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalal, kus maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud, tegemist on loodusliku alaga, mets. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks hajaasustusalal kavandatavad uued äriüksused. Antud juhul kavandatakse uue äriüksuse rajamist Tammenõlva kinnistule.

Planeeringuga ei ole kavandatud uue tiheasustusala rajamist, planeeringuala ehitised ja rajatised on kavandatud hajaasustuse põhimõtteid silmas pidades, planeeritavad eraldiseisvad hoonestusalad üksikhoonete või väiksemate hoonegruppide rajamiseks on paigutatud planeeringualale hõredalt ning hajutatult järgides piirkonnale iseloomulikke asustusstruktuuri, avatud ja suletud alade maastikumustrit ning maastikuvaadete säilitamist. Planeeringualal jääb domineerivaks looduslik ala ning äriüksuse üksikute eraldiseisvate hoonestusalade hajutamisel ning asukohavalikul on eesmärgiks sobitada ehitised loodusesse säilitades maa-alal maksimaalselt olemasolevat looduslikku keskkonda, väärtuslikku kõrghaljastust ja väärtuslikku alustaimestikku. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks määrates looduslikule alale ärimaa sihtotstarbe, mis tagaks majutushoonete rajamise võimaluse. Detailplaneeringuga tehakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Antud juhul võib üldplaneeringu muutmine olla põhjendatav avaliku huviga, kuna turismi arendamine võimaldab majanduslikult soikunud piirkondi elustada, annab kohalikele inimestele tööd ning on oluline regionaalse arengu käivitajaks.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jäävad Tammenõlva ja Vahukari kinnistud hajaasustusalale, mille juhtotstarvet ei ole määratud. Detailplaneeringu kehtestamise järel on võimalik koostatavas üldplaneeringus Tammenõlva kinnistule määrata ärimaa juhtotstarve.

Vastuvõetav detailplaneering lähtub Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2023 määrusega nr 30 Jõelähtme valla arengukava 2023-2035 ja eelarvestrateegia 2024-2027 kinnitatus Jõelähtme valla



arengukavast, mille kohaselt strateegiliseks eesmärgiks on muuta Jõelähtme vald pärand- ja loodusturismi sihtkohaks, mis pakub külastajatele elamusi ja loob kohalikele võimalusi. Selleks pöörab vald erilist tähelepanu turismisihtkohtade väljaarendamisele valla peamiste objektide (Rebala keskus-muuseum ja kaitseala, Kostivere karstiaala, Jägala-Joa puhkeala, Linnamäe paisjärve ümbruse, Ruu maastikukaitseala, valla väikesadamate ja rannikupiirkonna) arendamisel.

Vastuvõetav detailplaneering toetab arengukava eesmäärke ja võimaldab luua eeldused turismi terviklikuks arendamiseks ja pakkuda turismiklastris puuduvaid majutus- ja muid olulisi teenuseid. Detailplaneering järgib valla arengupõhimõtteid ja on kooskõlas valla arengusuundadega.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (koostaja Ekseeder OÜ, töö nr 90-18) ning detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande (koostaja Lemma OÜ) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2, keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 42 ja planeerimisseaduse § 134 Jõelähtme Vallavolikogu

#### **o t s u s t a b:**

1. Tunnistada nõuetele vastavaks Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne (koostaja Lemma OÜ).
2. Võtta vastu Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja Ekseeder OÜ, töö nr 90-18) ning suunata avalikule väljapanekule.
3. Detailplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <http://joelahtme.kovtp.ee/detailplaneeringute-avalikud-valjapanekud> ja Jõelähtme vallas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald) vaide haldusmenetluse seaduses § 72 lg 3 toodud juhtudel ühe kuu jooksul, arvates otsusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ühe kuu jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab  
vallavolikogu esimees

