

**Jõelähtme vallas Ülgase külas  
Koljunuki detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
eelhinnang**

**Nimetus:** Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

**Töö tellija:** Majaomanike ühistu Koljunuki

**Töö teostaja:** **Adepte Ekspert OÜ**  
Reg nr 11453673  
Tuukri tn 54, Tallinn, Harju maakond, 10120  
Tel +372 5139031, +372 6732244  
E-post [info@adepte.ee](mailto:info@adepte.ee)

**Vastutav koostaja:** Mihkel Vaarik

**Töö versioon:** 29.02.2016

**Töö teostamisaeg:** jaanuar 2016

## Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Osapooled .....	5
2 Kavandatava tegevuse kirjeldus .....	6
3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest .....	12
4 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega .....	13
5 Võimalikud keskkonnamõjud.....	14
5.1 Mõjud Natura aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele .....	14
5.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus .....	16
5.3 Vee ja pinnase saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus.....	17
5.4 Mõju kultuuriväärtustele .....	18
5.5 Avariolukordade esinemise võimalikkus.....	18
5.6 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	18
6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta .....	19
Kasutatud materjalid.....	21

## Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas Majaomanike ühistu Koljunuki tellimisel OÜ Adepte Ekspert (reg nr 11453673) käesoleva aasta jaanuaris. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik (KMH0001).

Planeeringute KSH eelhindamise meetodika pole Eestis seadustega reguleeritud. KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), seaduse alusel Vabariigi Valitsuse 29. 08.2005.a määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise meetodika täpsustamine“.

Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimisel 2015. aastal koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“.

Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Jõelähtme Vallavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti eksperdi erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Töö tulemusena selgitati välja, kas Jõelähtme vallas Ülgase külas Koljunuki detailplaneeringu (DP) algatamisel on vajalik täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine või mitte.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus ning enne otsuse tegemist tuleb küsida (DP algatamise otsuse eelnõu ja KSH eelhindangu põhjal) seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

# 1 Osapooled

**Planeeringust huvitatud isik:**

Majaomanike ühistu Koljunuki

**Strateegilise planeerimisdokumendi koostaja:**

DP algatamiseelse eskiisi on koostanud OÜ Arhitektuuribüroo Ignar Fjuk

**Otsustaja (strateegilise planeerimisdokumendi algataja ja kehtestaja):**

Jõelähtme Vallavolikogu

**KSH eelhinnangu koostaja:**

OÜ Adepte Ekspert

## 2 Kavandatava tegevuse kirjeldus

Eelhindamise objektiks on Koljunuki detailplaneeringu algatamiseelne eskiis. Alal kehtib praegu Koljunuki maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206. Varem on ala samuti planeeritud (Jõelähtme Vallavolikogu 25.01.2000 otsusega nr 2 kehtestatud DP).

Algatatava detailplaneeringu koostamise eesmärgid erinevalt kehtivast DP-st:

- alal asuva Loode tee 1 maaüksuse (katastritunnus 24504:004:0625, pindala 18897 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning sinna ehitusõiguse määramine üksikelamu ehitamiseks olemasoleva vare (positsioon 28) asemele. Väljavõtte planeeringu eskiisist on esitatud joonistel 1 ja 2. Endisaegse raudteega seotud hoone vare on näidatud samuti fotol 1. Loode tee 1 kinnistu ülejäänud maa jagamine maaüksusteks, mida oleks võimalik vajadusel liita olemasolevatele elamukinnistutele.

- sel aastal 50-lt meetrilt 10 meetrile vähendatud olemasoleva puurkaevu (Nuki tee 9 kinnistul, 24504:004:0630) sanitaarkaitseala arvelt sellele ja kõrvalasuvale Koljunuki parkmetsa kinnistule (24504:004:0647) kahe üksikelamukrundi planeerimine ning ülejäänud maa jagamine maaüksusteks, mida oleks võimalik vajadusel liita olemasolevatele elamukinnistutele, jättes siiski ruumi üldmaa krundile laste mänguväljakute ja haljasala tarbeks.

- ühe täiendava üksikelamukrundi planeerimine Nuki tee 1 senisest maatulundusmaa kinnistust (24504:004:0626).

- lisaks ehitusõiguse (sh. hoonestusalade) täpsustamine varem planeeritud elamukrunditel, näiteks Nuki põik 5 (24504:004:0641), seoses ehituskeeluvööndi ulatuse muutmise/korrigeerimise ettepanekuga. Väljavõtte eskiisist on esitatud joonisel 3. Siinkohal on kõrgusmärke ja ja sadama rajamisel tekkinud situatsiooni arvestades tegemist üle viie meetri kõrguse ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleva kaldaastanguga, kus ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja siis ka ehituskeeluvöönd astangu alla kuni veepiirini jäävast alast (vt ka foto 3).

Seoses muutunud olukorraga, mida kinnitas ka 2015. aasta lõpul tehtud ala uus mõõdistamine, on vajalik kehtiva DP muutmise käigus ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, kuna võrreldes kehtiva DP koostamise ajaga on mere veepiir looduses nihkunud sisemaa poole. Hetkel on Maa-ameti kaardirakenduse järgi näiteks kõnealune vare Loode tee 1 maaüksusel ca 25 meetri kaugusel põhikaardile kantud veepiirist (tavalisest veepiirist), tegelikult on veepiir veel lähemal. Ajalooliste aerofotode kohaselt on randa kindlustatud maakividega ajavahemikus 2002-2006. Jõelähtme Vallavalitsuse poolt 31.05.2005 kehtestatud Koljunuki maaüksuse detailplaneeringuga ei kavandatud ranna kindlustamist antud DP alal. Ehitisregistri (<https://www.ehr.ee>) asub Loode tee 1 maaüksusel kaldakindlustus (rannakindlustus), ehitisregistri koodiga 220310777, millele on antud ehitusluba nr 83/2014 (05.06.2014.a). Rannakindlustust iseloomustab foto 2.

Koljunuki maaüksuse kehtiv detailplaneering määrab kinnistute hoonestusalad valdavalt asukohtadesse, mis on vahetult väljaspool ehituskeeluvööndit. Hoonestusalade asukohti ei ole kavandatud ka nüüd muuta, kuid aastate jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist on veepiir liikunud mitmeid meetreid sisemaa suunas ning sellest tulenevalt on situatsioon looduses tänaseks muutunud. See tähendab, et kohati ala loodeosas on 50 m laiuses

ehituskeeluvööndis ka olemasolev Nuki tee. Tegemist on praegu täies ulatuses erateega ning erinevalt avalikult kasutatavatest teedest ei saa see looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõike 5 järgi paikneda ranna ehituskeeluvööndis.

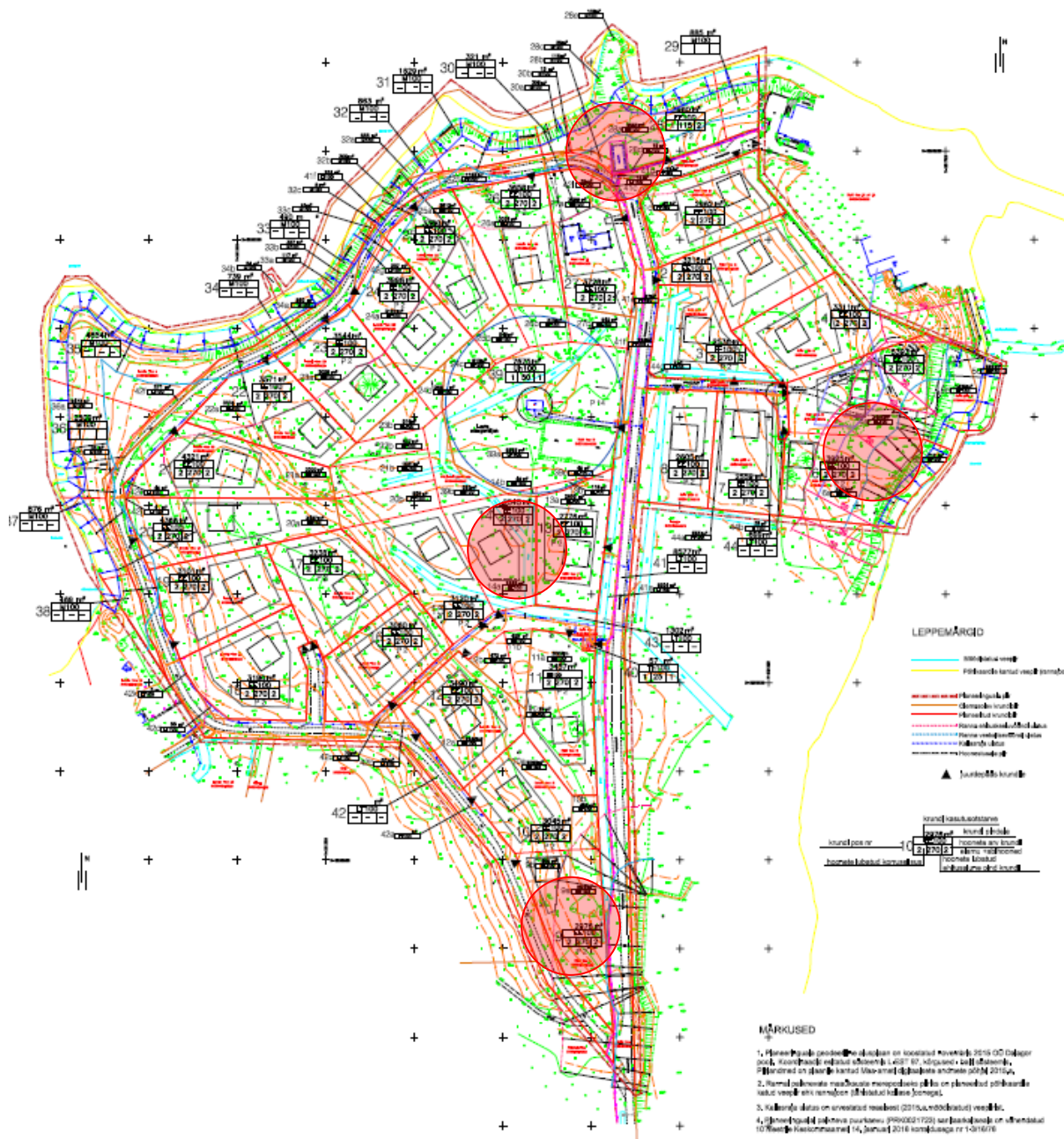
Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse LKS § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna kaitse eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS §-le 34 on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Eelnevalt on Keskkonnaamet kirjutas 29.01.2015 nr HJR 6-5/14/28447-2 asunud seisukohale, et kui Koljunuki detailplaneeringu alal olevatel kinnistutel on võimalik kavandatavad hooned paigutada väljaspoole ehituskeeluvööndit, siis detailplaneeringu muutmine ei ole vajalik. Kui aga kavandatavaid hooneid ei ole võimalik paigutada väljaspoole ehituskeeluvööndit, on vajalik algatada detailplaneeringu muutmine ning taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist.



**Foto 1.** Planeeringualal asuv kõnealune vare





**Joonis 1.** Planeeringuala. Väljavõte DP eskiisjoonisest. Punasega on märgitud olulisemad muudatused võrreldes kehtiva DP-ga (vt ka joonis 7).

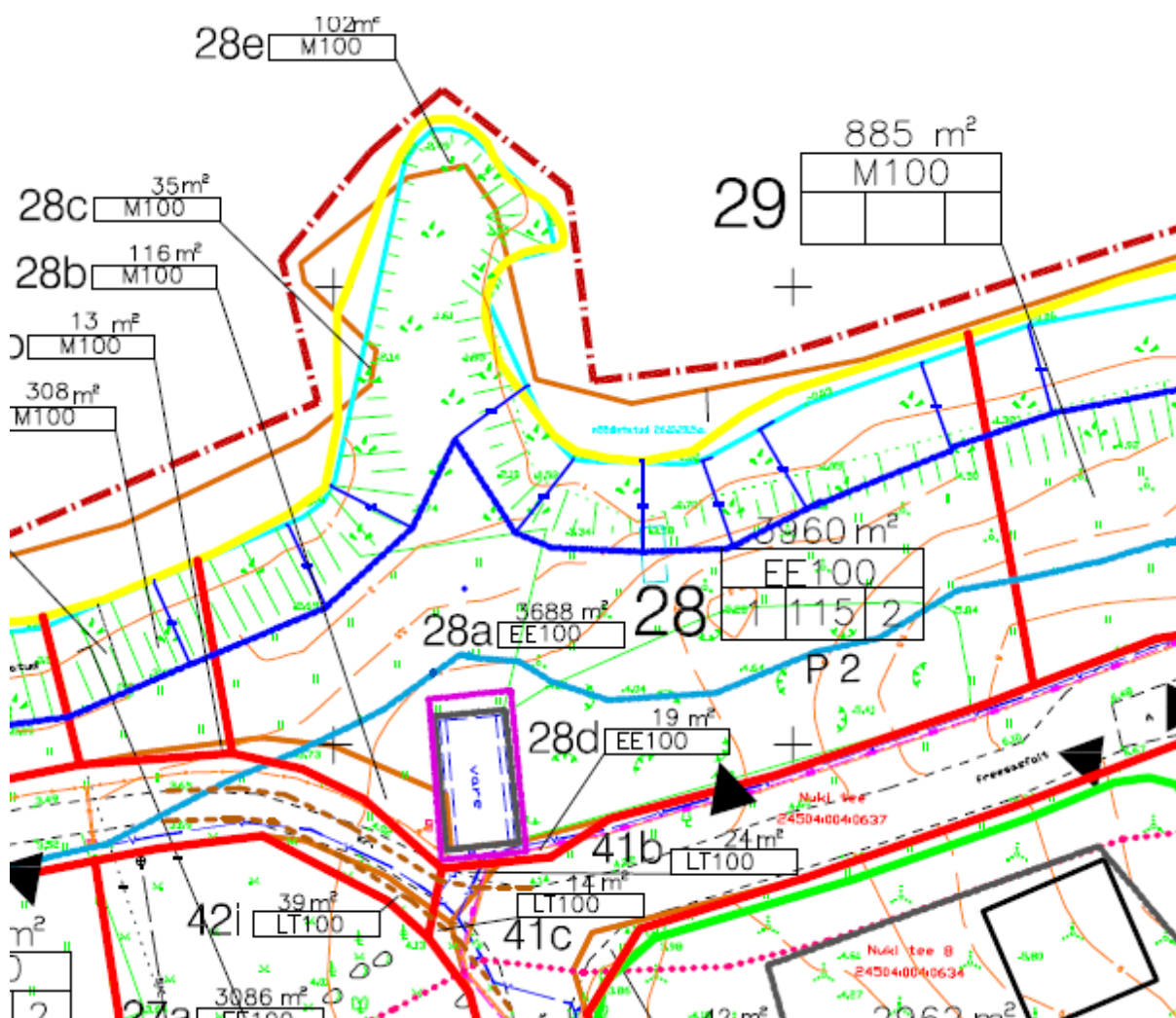




**Foto 2.** Ala põhjaosas rajatud õiguslikul alusel rannakindlustus

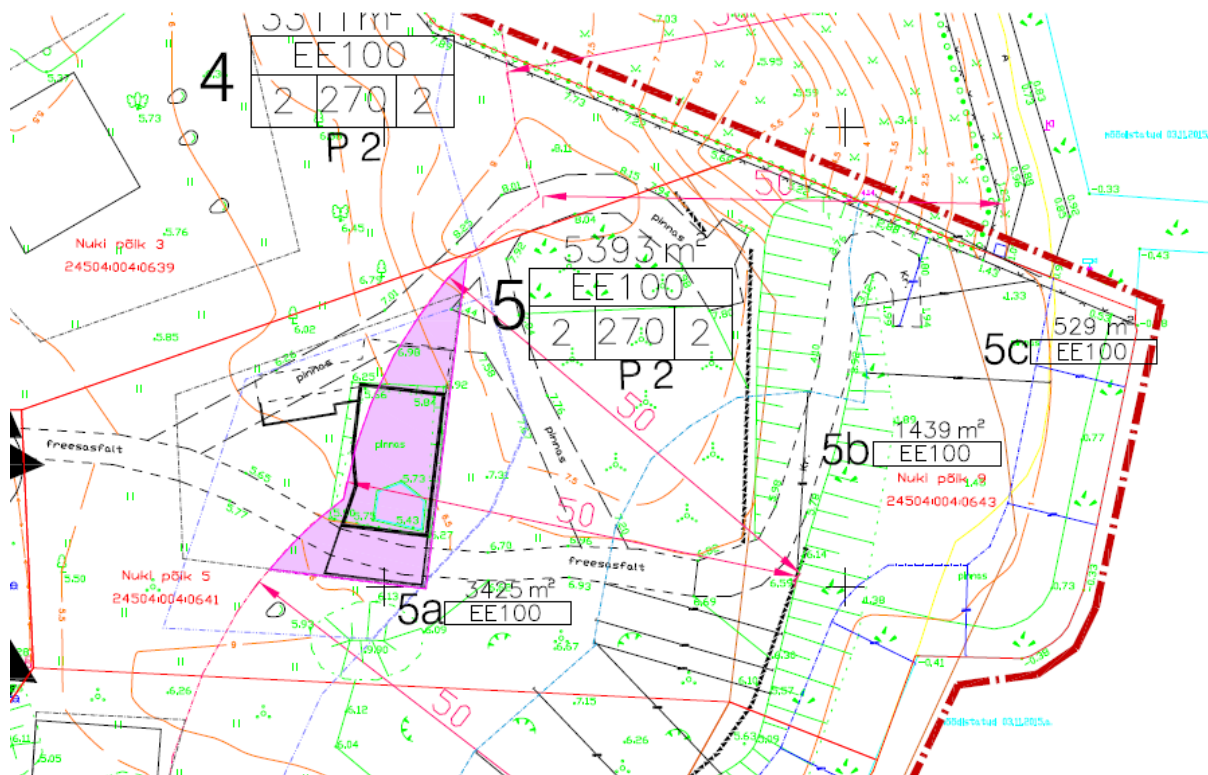


**Foto 3.** Ala idasas sadama kõrval on tegemist kõrgema kaldaastanguga (vt ka joonis 3).



- Mõeldstatud veepiir
- Põhikaardile kantud veepiir (rannajoon)
- Planeeringuala piir
- Olemasolev krundipiir
- Planeeritud krundipiir
- Ranna ehituskeeluvööndi ulatus
- Ranna veekaltsevööndi ulatus
- Kallasraja ulatus
- Hoonetusala piir
- ▲ juurdepääs krundile

Joonis 2. Planeeringuala. Väljavõtte DP eskiisjoonisest, vare krundil positsioon 28.



**Joonis 3.** Planeeringuala. Väljavõtte DP eskiisjoonisest, kaldaastanguga arvestava ehituskeeluvööndi korrigeerimine positsioonil 5.



### 3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Lähtudes 2015.aastal kehtima hakanud PlanS § 1 lõikest 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele PlanS-st tulenevaid menetlusnõudeid. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. KSH algatamist ja algatamata jätmist reguleerib ka planeeringute puhul siiski KeHJS, mille § 33 lõike 2 järgi tuleb KSH algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse:

- detailplaneering olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga;
- detailplaneering, kui sellega muudetakse ulatuslikult üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet, ületatakse üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangut, vähendatakse krundi minimaalsuurust, muudetakse detailplaneeringu kohustuslike alasid ja juhtusid või kui toimub muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine;
- detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud VV määruses nimetatud tegevust.

Detailplaneeringule KSH algatamise puhul lähtutakse seaduse KMH analoogiast ning kui dokumendiga kavandatav tegevus ei kuulu otseselt KeHJS § 6 lõikesse 1, siis tuleb selgeks teha, kas KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusega võib sellegipoolest kaasned oluline keskkonnamõju. Planeerimisdokumendiga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõige 2 alla. Seega tuleb kõigepealt vaadata tegevuse konkreetset iseloomu ja kui selle järgi hinnata, kas tegevusega kaasneb oluline keskkonnamõju või mitte.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on antud juhul üldplaneeringu oluline muutmine. Kohalik omavalitsus on ka ettevaatusprintsibiist lähtuvalt viidanud KSH eelhindamise vajadusele. Eelhindangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasned.

Eelhindamine ei lõppe aga KSH eelhindamise koostamisega. Eelhindamise etapis konsulteerimine vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 on KSH protsessis esimene asjaomaste asutuste kaasamine. Asjaomased asutused igal konkreetsel juhul määratleb planeeringu koostamise algataja (või korraldaja). Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. KeHJS § 23 on toodud ka näidisloetelu asjaomastest asutustest: Kaitseministeerium, Keskkonnaministeerium, Kultuuriministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Põllumajandusministeerium, Rahandusministeerium (ruumilise planeerimise eest vastutaja), Siseministeerium, Sotsiaalministeerium ja nende allasutused, maavalitsused, kohalikud omavalitsused jt. Asjaomaste asutuste hulka kuulub alati ka Keskkonnaamet (KeA) või Keskkonnaministeerium, enamusel juhtudel siiski KeA, kes KeHJS eelmise redaktsiooni järgi oli KSH järelevalvaja.

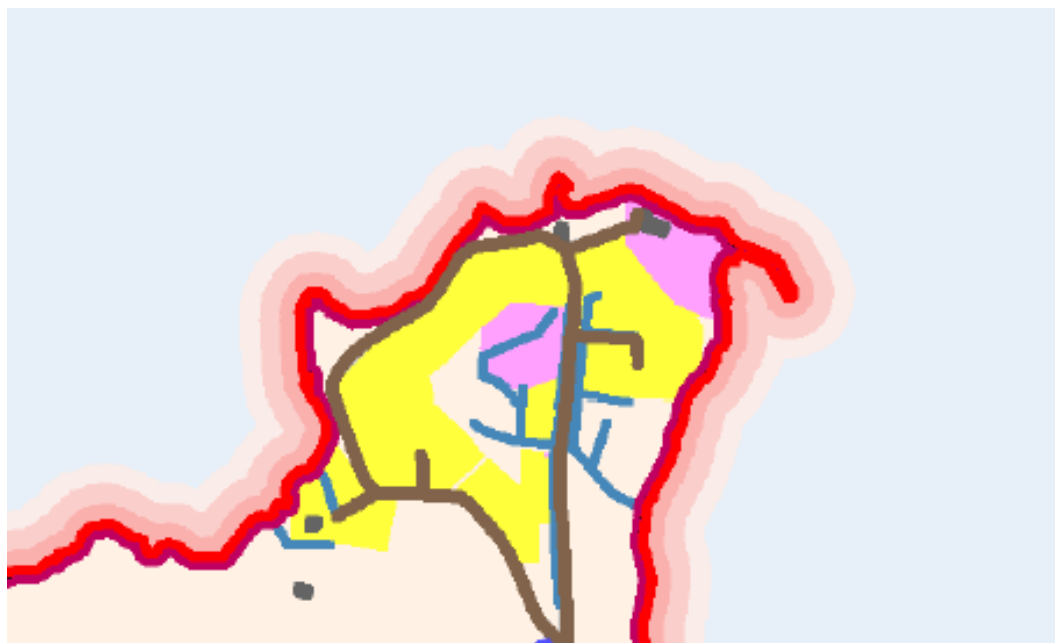
## 4 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Harju maakonnaplaneering (1999) ja Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356 kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ juba vananenuna, aga veel kehtivatena Koljunuki DP alale konkreetseid maakasutuspiiranguid ei sea (näiteks rohevõrgustik, väärtuslikud maastikud jms).

Uue maakonnaplaneeringu koostamine algatati Vabariigi Valitsuse 18.07.2013 korraldusega nr 337 "Maakonnaplaneeringute algatamine". Lähteseisukohad on välja töötatud ja avalikustatud. Koljunuki DP alale konkreetseid uusi piiranguid pole samuti ette nähtud.

Kehtiv DP (joonis 7) on kehtestatud pärast Jõelähtme valla üldplaneeringut (Vallavolikogu 29.04.2003 otsus nr 40) ning on seda muutnud 50 m ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Planeeritava ala asukohast lähtuvalt asjakohast, Jõelähtme Vallavolikogu 22.02.2006 otsustega nr 35 algatatud ja Jõelähtme Vallavolikogu 03.09.2009 otsusega nr 538 vastuvõetud, Rebala muinsuskaitseala miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramise ning nende kaitse- ja kasutustingimuste määramise teemaplaneeringut ei ole aga seni kehtestatud.

Jõelähtme valla uus üldplaneering (koostamine algatati Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012 otsusega nr 294) kavandab Koljunuki ala vastavalt kehtivale DP-le. Detailplaneeringu algatamisel tuleb planeerijal teha koostööd vallavalitsuse tellimusel üldplaneeringut koostavate konsultantidega, et saavutada ÜP kehtestamise ajaks sellega vastavuses olev lahendus.



**Joonis 4.** Väljavõtte koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Kollane: elamumaa, lilla: tootmismaa (puurkaev, Kotinuka sadam)

## 5 Võimalikud keskkonnamõjud

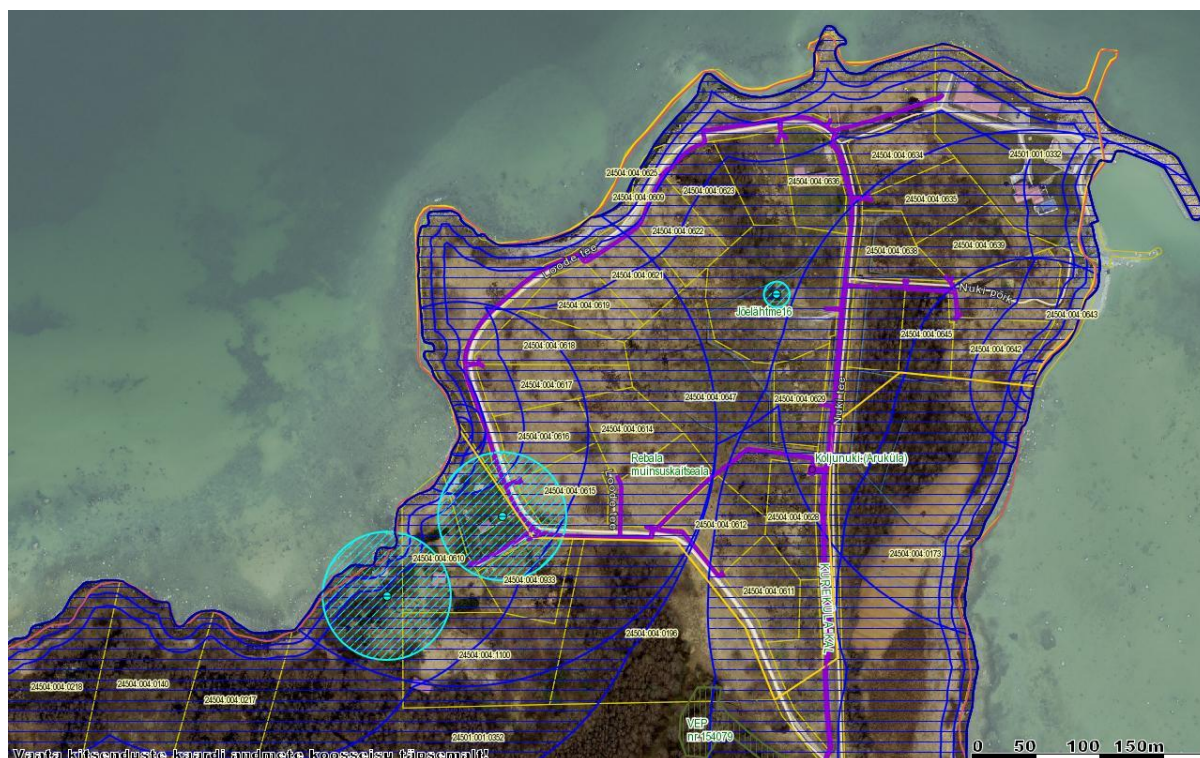
### 5.1 Mõjud Natura aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele

Planeeritavale alale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitsealuseid objekte. Planeeritaval alal ei ole registreeritud Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel kaitsealuste taime- või loomaliikide elupaiku.

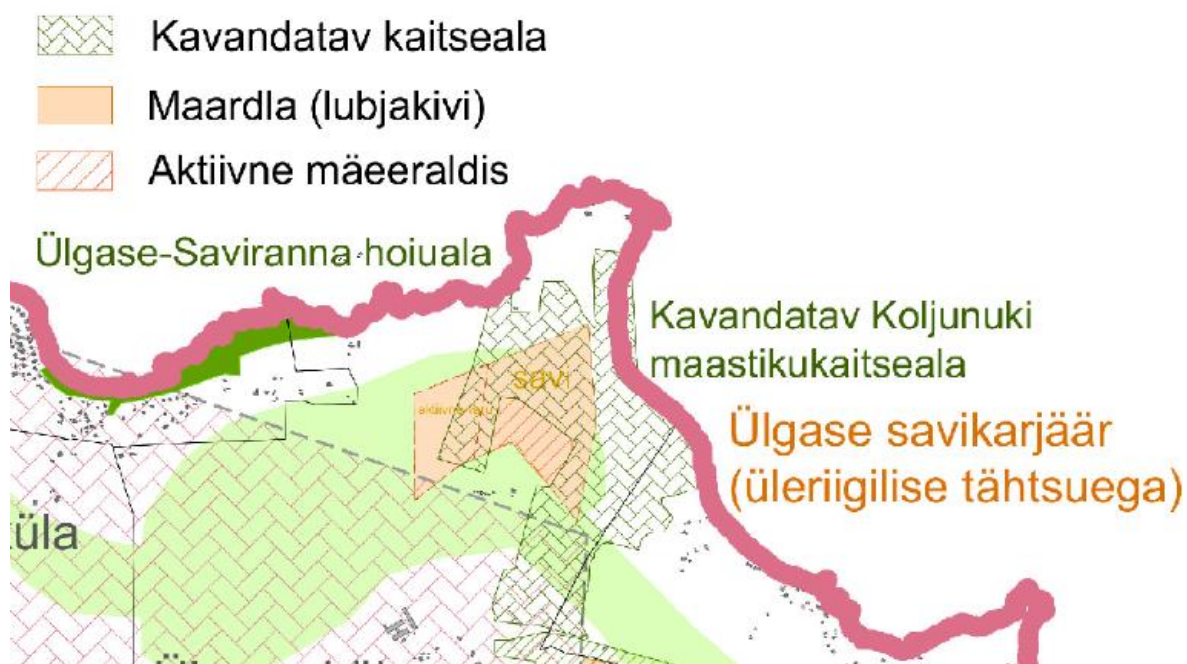
Keskkonnaministeerium on ala lähedusse algatanud Koljunuki maastikukaitseala (kogupindala 84,4 ha, maismaa osa 81,3 ha) loomise 09.02.2006 ministri otsusega nr 143. Praktikas pole jõutud veel konkreetsete tingimuste kehtestamiseni alal (joonis 6).

Kõrghaljastust on alal säilinud suhteliselt vähe, see kuulus maksimaalselt säilitamisele juba kehtiva DP-ga. Täiendav raie tuleb kavandamisele siiski uute seniste maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute arvelt moodustatavate elamukruntide hoonestusalade ja kommunikatsioonide rajamiseks.

Kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele on seega ebatõenäoline.



**Joonis 5.** Olemasolevat seaduslikud kitsendused koondkaardil. Allikas: Maa-ameti geoportaal.



**Joonis 6.** Kavandatav Koljunuki maastikukaitseala. Allikas: Jõelähtme valla uus ÜP.





Joonis 7. Kehtiv DP (2005). Allikas: Ruum ja Maastik OÜ. Punasega on märgitud olulisemad muudatused võrreldes algatatava DP-ga (vt ka joonis 1).

## 5.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurs, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete

käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Jõelähtme Vallavolikogu poolt kehtestatud „Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest.

Samuti kaasneb olmejäätmete teke hoonete kasutusperioodil. Jäätmed antakse üle jäätmekäitlejale. Juhul kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

### 5.3 Vee ja pinnase saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Eelmise Eesti Vabariigi ajal kulges Koljuotsaneeme (Koljunuki poolsaare) tippu Ülgase fosforiidikaevandusest tulev kitsarööpmeline raudteelõik, mida mööda veeti fosforiidijahu sadamasse. Raudteetammi kohal on praegu Koljunuki tee ja Nuki tee.

Osaliselt on kehtiva DP alusel hoonestus ja kommunikatsioonid juba rajatud. Kuna tegemist on looduslikult kaitstud põhjaveega alaga (savi 65 m paksuse kihina) ja puurkaev on juba rajatud, ei ole ette näha täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust. Oluliste üleujutusosalade määratlemiseks ja kaardistamiseks on Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud üleujutusohuga riskipiirkondade kaardid. Koljunuki piirkond ei asu ka korduvalt üleujutataval alal. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üle ujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. LKS § 38 lg 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Olemasolev 2006. aastal rajatud puurkaev registrikoodiga PRK0021723 asub Nuki tee 9 kinnistul (24504:004:0630). Puurkaevu veevõtt on 4,8 m<sup>3</sup> ööpäevas ja see varustab olmejoogiveega 42 inimest. Kaev on 90 m sügav ja avab Kambriumi-Vendi põhjaveekogumi. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatust on 2016. a vähendatud 10 meetrile veeseaduse § 28 lg 4 p 1 alusel (Keskkonnaameti otsus 14.01.2016 8:40:31 nr. 1-3/16/76).

Reovee käitus toimub vastavalt kehtivale DP-le kogumiskaevude baasil, reoveepuhasti rajamist ei ole ette nähtud.

Eelnevast tulenevalt ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevat vee- või pinnasereostuse teket. Detailplaneeringu realiseerimisega ei plaanita juhtida heitvett Läänemerre.

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega. Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liikluskoormuste tõusu. Samas ei saa seda pidada antud ala asukohta silmas pidades oluliseks. Elamute individuaalsetest küttelahendustest põhjustatud olulist välisõhu saaste tasemete tõusu samuti ei ole ette näha.

## 5.4 Mõju kultuuriväärtustele

Koljunuki DP ala asub täies ulatuses Rebala muinsuskaitseala piirides. Rebala muinsuskaitseala on loodud juba 1987. aastal, eesmärgiga kaitsta eelkõige ainulaadset pärandmaastikupilti.

Planeeringualal on pärandkultuuri objektidest mainitud joonobjektina kitsarööpmelist hoburaudteed, punktobjektidena endise Koljuotsa sadama lautreid ehk valgmaid, samuti endise Nõukogude piirivalve vaatluspunkti. Samas pole need olulises osas säilinud.

Muinsuskaitse üksikobjektid planeeringualal ja selle vahetus läheduses seega puuduvad, puudub ka otsene mõju kultuuriväärtustele puudub.

## 5.5 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust.

## 5.6 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Varem piirkonnas kavandatud detailplaneeringute realiseerimisega koos ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist. Algatatav detailplaneering täiendav vaid alale eelnevalt kehtestatud DP lahendust, lähtudes sarnasest maakasutusest.

## 6 Ettepanek KSH algamise/algamata jätmise kohta

Planeeringuga ei kavandata ka tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Planeeringulahendus ei vasta täies mahus kõrgemalseisvale strateegilisele dokumendile (kehtiv Jõelähtme valla üldplaneering) ja DP-ga tehakse seega ettepanek täpsustada kehtivat üldplaneeringut ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata vajaduse korral ka siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi. Antud juhul tekib vajadus täpsustada kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut, kuid kuna uus üldplaneering on koostamisel, on otstarbekas teha planeerimisel koostööd ning esitada ja viia vastav ettepanek juba uude üldplaneeringusse sisse. Oluline on teha koostööd uue valla ÜP koostajatega.

Kohaliku omavalitsuse nõudel hinnati keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhinnangus. **Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:**

- 1) Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju nitraaditundliku piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel esialgse eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus, s.h nelja uue elamukrundi moodustamine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine/korrigeerimine ei põhjusta keskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ja lähipiirkonnas ei ole kaitstavaid loodusväärtusi ning muid tegevust välistavaid või piiravaid tingimusi;
- 4) planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 5) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemetete esinemist;
- 6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine antud asukohas kui kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmine on strateegiliselt oluline planeeringuline muudatus, kuid detailplaneeringu elluviimine sellisel kujul ei kujuta endast olulist täiendavat negatiivset mõju keskkonnale, võrreldes senise kehtiva DP ellurakendamisega. Eelhindamise koostamine on eelkõige ennetusmeede avaliku huvi korral ja oma sisus nagunii vajalik omavalitsuse poolt DP algatamisel igati kaalutletud otsuse tegemisel. Detailplaneeringu koostamise käigus läbiviidava KSH eesmärk oleks antud juhul vaid DP elluviimisel ilmnedavate valla jaoks uute oluliste strateegiliste keskkonnamõjude ja täiendavate maakasutusalternatiivide väljaselgitamine koos kohustuslike leevendusmeetmete väljatöötamisega, mida ei saa pidada antud juhul jätkusuutlikuks ressursi- ja ajakasutuseks. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8. Samuti saab DP koosseisus anda täpsemad põhjendused ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna ja kalda kaitse eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

KSH algatamise või mittealgatamise otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus. Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida DP algatamisotsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt tema pädevuse piires.

Tuleb arvestada, et ehituskeeluvööndi vähendamine on aga erandi tegemine üldkehtivale normile ning see võib toimuda ainult Keskkonnaameti nõusolekul looduskaitseaduse § 40 lg 3 alusel. Looduskaitseadus ei võimalda anda Keskkonnaametil eelseisukohta ehituskeeluvööndi vähendamise osas enne vastu võetud planeeringulahenduse esitamist.

Ehituskeeluvööndi vähendamise üheks eelduseks on edasise veepiiri nihkumise vähendamiseks kaldakindlustuse (rannakindlustuse) rajamine visuaalselt ühtsena ka planeeringuala lääne- ja loodeosa ulatuses. Tugevate põhja- ja loodetuulte korral on rannik rannaprotsessidele avatud ja erinevate tegurite kokkulangemisel tuleb arvestada rannaprotsesside suurema ulatusega kui seda on +1 m samakõrgusjoon. Tormilainetuse intensiivsus sõltub oluliselt rannapiirkonna avatusest valdavale tormilainetusele ja rannalähedase merepõhja reljeefist. Projekteeritav kaldakindlustus peab moodustama selles piirkonnas ühtse terviku, ning samal ajal olema sobilik piirkonna loodusesse. Samuti peab arvestama rannal kallasraja tagamisega, mille laius on keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 2 kohaselt merel 10 meetrit.

## Kasutatud materjalid

### Allikmaterjalid:

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused".

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ eskiis

Jõelähtme valla üldplaneering (2003)

Jõelähtme valla koostatav üldplaneering

Rebala muinsuskaitseala miljööväertusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramise ning nende kaitse- ja kasutustingimuste määramise teemaplaneering (kehtestamata)

Koljunuki maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 2005). Koostaja Ruum ja Maastik OÜ

### Seadused, määrused:

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3)

Looduskaitseseadus (RT I, 23.03.2015, 122)

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87)

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1)

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383)

### Andmebaasid:

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem): <http://loodus.keskkonnainfo.ee>

Keskkonnaregister: <http://register.keskkonnainfo.ee>

Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>