



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU OTSUS

Jõelähtme

11. oktoober 2018 nr 139

Loo aleviku Ado maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

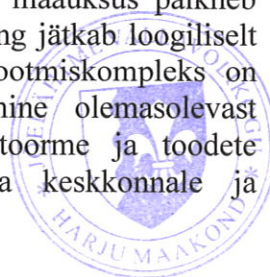
Eesti Traat OÜ esitas 03.07.2018 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Loo alevikus Ado maaüksusel eesmärgiga muuta maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaast äri- ja tootmiskaaks, määrata ala hoonestus- ja ehitustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovarustus ning seada keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala hõlmab Ado maaüksust (katastritunnus: 24504:002:1090; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 5,52 ha), osa Lõune tee lõik 3 maaüksusest (katastritunnus: 24501:001:0089 sihtotstarve transpordimaa, planeeringualasse jääva osa pindala ca 2500m²) ning Ado ja Lõuna tee 10 kinnistuse vahele jäävat reformimata maa-alal (EHAK kood 4496, pindala ca 2670 m²). Planeeringuala asub Loo aleviku lõunaosas ja piirneb põhjas Lõuna tee lõik 3 maaüksusega (24501:001:0089, 100 % transpordimaa), idas Kingu maaüksusega (24504:002:0099, 100 % maatulundusmaa), lõunas Tõnikse maaüksusega (24504:004:0165, 100 % maatulundusmaa) ning läänes Lõuna tee 10 maaüksusega (24501:001:0884, 90% tootmiskaama, 10% ärimaa).

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaast äri- ja tootmiskaaks, määrata ala hoonestus- ja ehitustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovarustus ning seada keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Samuti eraldatakse maa-alast Lõuna tee äärne lõik Lõuna tee perspektiivseks võimalikuks laiendamiseks. Planeeritava ala suuruseks ca 6,04 ha

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Ado maaüksus tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Planeeringuga soovitakse muuta maaüksuse sihtotstarvet äri- ja tootmiskaaks. Planeeritava alal naaberkinnistul asub AS Eesti Traat tootmiskompleks, mida soovitakse laiendada planeeritavale maaüksusele.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maa-ala juhtotstarbe osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise võib olla põhjendatud, kuna Ado maaüksus paikneb samale omanikule (AS Eesti Traat) kuuluva tootmiskaama naaberkinnistul ning jätkab loogiliselt tootmisalade piirkonna kujunemist. Kõrvuti kinnistutel asuv terviklik tootmiskompleks on ruumilise planeerimise aspektist otstarbekas, kuna tootmise laiendamine olemasolevast naaberkinnistul asuvast tootmisest eemale tooks täiendava vajaduse toorme ja toodete transportimise järele, mis põhjustaks täiendavat koormust piirkonna keskkonnale ja



infrastruktuurile. Optimeeritud logistiline lahendus kahe naaberkinnistu vahel aitab vähendada tootmistegevuse ökoloogilist jalajälge.

Krundi lõunaossa on naaberkinnistule analoogselt kavandatud haljastatud puhvertsoon, mis eraldab planeeritavat tootmist perspektiivsest elamualast nii visuaalselt, kui ka võimaliku müra eest. Tootmise laiendamise positiivse küljena saab tuua välja ka täiendavate töökohtade tekkimist lähipiirkonda.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel on alal II kaitsekategooria põldtsiitsitaja (Emberiza hortulana) leiukoht. Planeeringu menetlusse tuleb kaasata linnuekspert, selgitamaks välja linnu olemasolu ning vajadusel tingimused selle ümberasustamiseks.

Vastavalt PlanS § 124 lg 6 tuleb PlanS §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang 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). Eelhinnangus jõuti järeldusele, et arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja 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. Seoses põldtsiitsitaja leiukohaga, tuleb detailplaneeringu menetlusse kaasata linnuekspert. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaameti Põhja regioonilt. Keskkonnaamet on tutvunud esitatud materjalidega ning nõustub oma 17.08.2018 kirjas nr 6-5/18/12966 5/18/12966 -2 KSH eelhinnangus jõutud järeldustega ning on seisukohal, et eeldatavalt ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist keskkonnamõju.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik Raigo Maandi ja töövõtja Optimal Projekt OÜ, keda esindab juhatuse liige Meelis Kähri, on 24.09.2018 sõlminud kokkulepped detailplaneeringu koostamiseks ja kehtestamisejärgseks realiseerimiseks nr 2-10.12/18-2018.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1 ja detailplaneeringu algatamise taotlusest, Jõelähtme Vallavolikogu

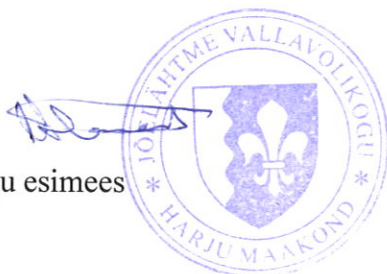
o t s u s t a b :

1. Algatada Loo alevik Ado maaüksuse detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 6,04 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.



2. Kinnitada Loo alevik Ado maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Loo alevik Ado maaüksuse detailplaneeringule.
4. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
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



Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 otsuse nr 139
„Loo alevik Ado maaüksuse detailplaneeringu
algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine“

LISA 1

Lähteülesanne Loo alevik Ado maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Eesti Traat OÜ (Vana-Narva mnt 28G, Maardu linn 74114, e-post: raigo@eestitraat.ee)

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202 Jõelähtme vald, e-post: kantselei@joelahtme.ee)

Detailplaneeringu koostaja: Optimal Projekt OÜ (Keemia tn 4, Tallinn, Harju maakond, 10615, e-post: info@opt.ee)

Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavolikogu (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202 Jõelähtme vald, e-post: kantselei@joelahtme.ee)

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaast äri- ja tootmismaa, määrata ala hoonestus- ja ehitustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovarustus ning seada keskkonnamõju planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 6,04 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud, kuna Ado maaüksus paikneb samale omanikule (AS Eesti Traat) kuuluva tootmismaa naaberkinnistul ning jätkab loogiliselt tootmisalade piirkonna kujunemist. Kõrvuti kinnistutel asuv terviklik tootmiskompleks on ruumilise planeerimise aspektist otstarbekas, kuna tootmise laiendamine olemasolevast naaberkinnistul asuvast tootmisest eemale tooks täiendava vajaduse toorme ja toodete transportimise järele, mis põhjustaks täiendavat koormust piirkonna keskkonnale ja infrastruktuurile. Optimeeritud logistiline lahendus kahe naaberkinnistu vahel aitab vähendada tootmistegevuse ökoloogilist jalajälge. Krundi lõunaosas on naaberkinnistule analoogselt kavandatud haljastatud puhvertsoon, mis eraldab planeeritavat tootmist perspektiivsest elamualast nii visuaalselt, kui ka võimaliku müra eest. Tootmise laiendamise positiivse küljena saab tuua välja ka täiendavate töökohtade tekkimist lähipiirkonda.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab Ado maaüksust (katastritunnus: 24504:002:1090; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 5,52 ha), osa Lõuna tee lõik 3 maaüksusest (katastritunnus: 24501:001:0089 sihtotstarve transpordimaa, planeeringualasse jääva osa pindala ca 2500m²) ning Ado ja Lõuna tee 10 kinnistuse vahele jääv reformimata maa-alal (EHAK kood 4496, pindala ca 2670 m²).

2.2. Planeeritav ala asub Loo aleviku lõunaosas Lõuna tee ääres.

2.3. Alale juurdepääs on Lõuna teelt.

2.4. Maaüksus on hoonestamata, tegu on haritava põlluga.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kinnistu põhja- ja keskosas kulgevatest elektriõhuliinidest (keskpingeliinid), ja ala lõunaosas kulgevast kraavist tulenevad piirangud ja kitsendused.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

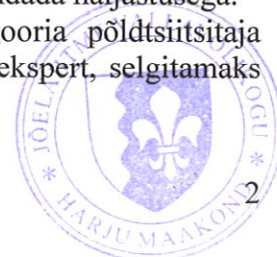
3.1. Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209).

3.2. Kontaktvõõndis kehtivad detailplaneeringud:

- 3.2.1. Lõhe, Künisaare kinnistute ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2017 korraldusega nr 460);
- 3.2.2. Saha küla Miku 1, Miku 2 ja Miku 3 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2007 otsusega nr 161);
- 3.2.3. Lõuna tee 49 maaüksuse detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalituse 02.06.2017 korraldusega nr 495).
- 3.2.4. Talleggi detailplaneering (algatatud Jõelähtme Vallavalituse 10.10.2013 korraldusega nr 605).

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. Planeering peab olema koostatud ajakohasel topo-geodeetilisel alusplaanil mõõdus 1:500, mõõdistatud peab olema ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paber kandjal 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 tehnoorkude koondplaan.
 - 4.3.1. Asukohaskeemil tuleb näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.
 - 4.3.2. Kontaktvööndi plaan tuleb 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 tehnoorkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnoorkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnoorkuga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.
 - 4.3.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:500, on tarvis 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. Tehnoorkude koondplaanil tuleb anda tehnoorkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.
 - 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 ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnoorkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.
 - 4.3.8. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.
 - 4.3.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Planeeritava ehitisealuse 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.
 - 4.3.11. Planeeringus esitada haljastuse põhimõtteline lahendus, parklad liigendada haljastusega.
 - 4.3.12. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel on alal II kaitsekategooria põldtsiitsitaja (Emberiza hortulana) leiukoht. Planeeringu menetlusse tuleb kaasata linnuexperti, selgitamaks välja linnu olemasolu ning vajadusel tingimused selle ümberasustamiseks.



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 tuleb 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. Planeeringu koostamisel palume kasutada: Skolimowski, T. jt koostajad, (2002). *Planeeringute leppemärgid*, Keskkonnaministeerium: Prisma Print

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:

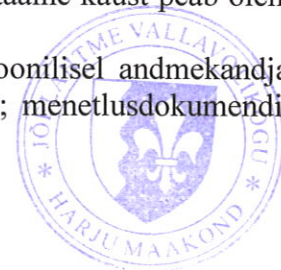
6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

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

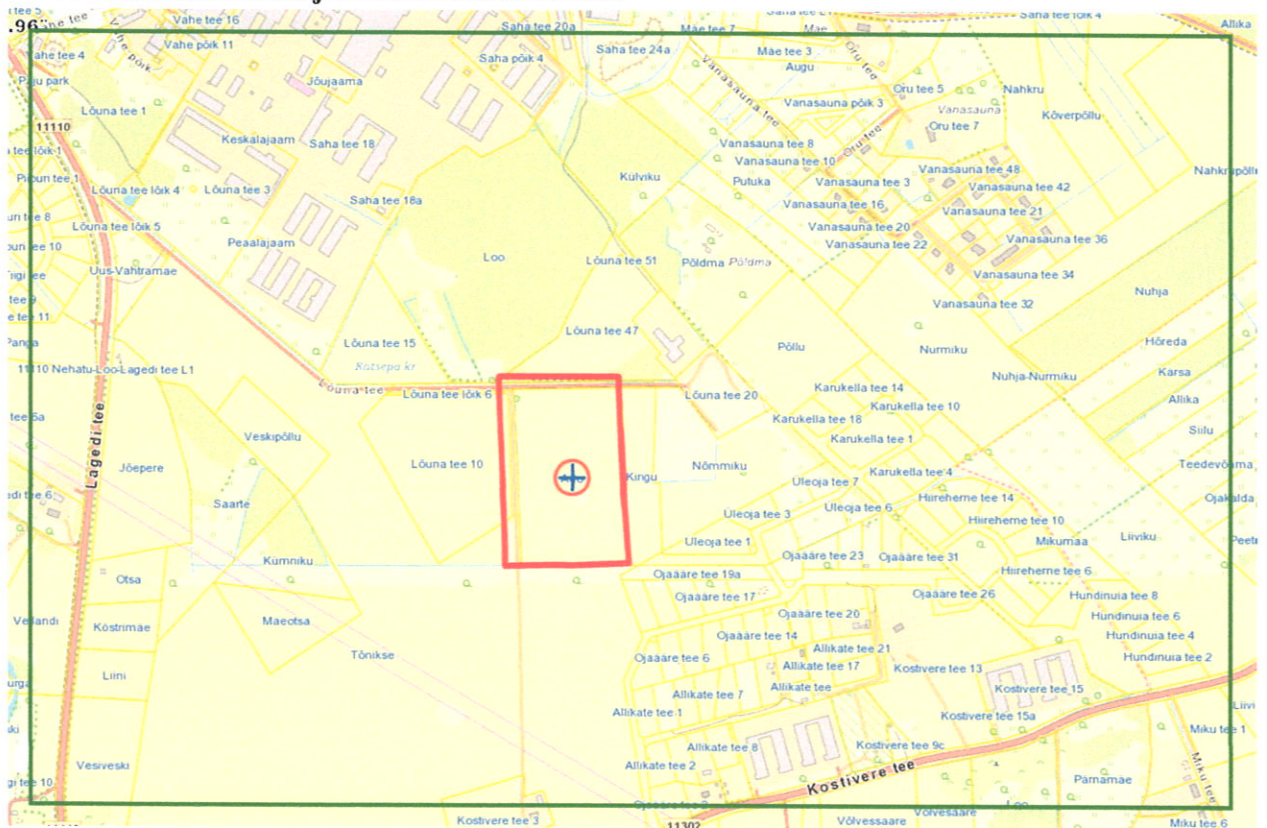
6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil, sh üks eksemplar originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 3 (kolmes) eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusedokumentidega) 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; menetlusedokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem:



Planeeritav ala
Kontaktvööndi piir

Koostaja:
Jekaterina Jelizaveta Sibul
planeerimisnõunik





Loo aleviku Ado maaüksuse ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)

Metoodika

Kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisuse hinnang on antud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt (edaspidi KeHJS). Hinnangus on arvestatud ka keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt koostatud eelhindamise teostamise juhist.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang vastavalt KeHJS § 33 lg 2 punktile 3. KeHJS § 33 lg 3 kohaselt otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

AS Eesti Traat esitas Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Loo alevikus Ado maaüksusel (24504:002:1090, 100% maatulundusmaa) eesmärgiga muuta maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaast äri- ja tootmiskaaks, määrata ala hoonestus- ja ehitustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovarustus ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Soovitakse rajada 6 kahekorruselist hoonet.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

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

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub Ado maaüksus tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Planeeringuga soovitakse muuta maaüksuse sihtotstarvet äri- ja tootmiskaaks.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2026 kohaselt ei kuulu ala ÜVK piirkonda, kuid kõrvaloleva tootmishooneni on trassid veetud.

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. Põhimõtte 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 keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid. Detailplaneeringu realiseerimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega.

2.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnavalalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Väljavõte arengukavast:

Jõelähtme valla piirnemine Tallinna linnaga, kui riigi tähtsaima tööstus transpordi kommunikatsiooni- ja kultuurikeskusega, loob eeldused majanduslikule kasvule. Majandustegevuses domineerivad jae ja hulgikaubanduse ning ehitus- ja teenindusettevõtted. Tallinn-Peterburi maantee, kui suure koormusega rahvusvahelise magistraali kulgemine läbi valla territooriumi mõjutab oluliselt valla arengut. Perspektiivne on maanteeäärse teeninduse ja kaubandusega seotud ettevõtluse arendamine, samuti maa ja ehitustalutluste kasv majandustegevuseks maantee tsoonis.

Jõelähtme vallale on oluline koostöö olemasolevate ja potentsiaalsete ettevõtjatega investeringute kaasamiseks valda, et saavutada olukord, kus valla elanikul on võimalus leida tööd oma vallas kodu lähedal. Teisalt on Jõelähtme vallas hea elukeskkonna säilitamise ja areneva majanduskeskkonna loomise eelduseks see, et vallas asuv tootmine on keskkonnasõbralik, pigem kõrgtehnoloogiline ja teadmistepõhine.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

3.1 Maakasutus

Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on maaüksuse pindala on 5,52 ha, ning kõlvikuline koosseis on 5,20 ha haritav maa, 0,3 ha muu maa. Planeeringuala piirneb põhjas Lõuna tee lõik 3 maaüksusega (24501:001:0089, 100 % transpordimaa), idas Kingu maaüksusega (24504:002:0099, 100 % maatulundusmaa), lõunas Tõnikse maaüksusega (24504:004:0165, 100 % maatulundusmaa) ning läänes Lõuna tee 10 maaüksusega (24501:001:0884, 90% tootmismaa, 10% ärimaa).

3.2 Veekasutus

Hoonete kasutamisel kulub olmevett ja tuleb ära juhtida reovett. Olenevalt hoone kasutamise iseloomust võib vett vaja minna ka tehnoloogilisteks protsessideks. Täpsed kogused ei ole teada ning need selguvad detailplaneeringu menetluse ning hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Detailplaneeringu ala liidetakse Jõelähtme valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga.

3.3 Muude loodusressursside kasutus

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine. Maaüksus on kasutusel haritava põllumaana. 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 Harju lavamaal. Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi on ala pinnakatteks on peenliiv- purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50 % sette mahust. Aluspõhjas avaneb Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikas lubjakivi ja mergel.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150 kBq/m³). Planeeringus on vajalik näha ette meetmed radooni vähendamiseks hoonete kontoriosades.

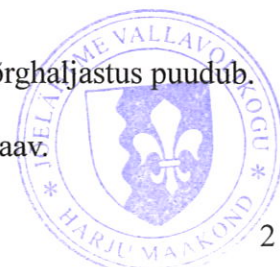
3.4.2. Taimkate ja loomastik

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad kinnistul leetjad gleimullad (GI). Kõrghaljastus puudub.

3.4.3. Veestik

Piirkond on kaitsmata põhjaveega ala. Maaüksuse lõunapiiril on Saha peakraav.

3.4.4 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad



Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel on alal II kaitsekategooria põldtsiitsitaja (Emberiza hortulana) leiukoht. Põldtsiitsitaja on Eestis kohatise levikuga (peamiselt Lääne- ja Põhja-Eestis) väikesearvuline haudelind, kes elutseb üksikute puude, salude või puisteedega põllumajandusmaastikul, loopealsetel, raiesmikel ning pajude või kaskede ja lopsaka taimestikuga niitudel. Põldtsiitsitaja on üks enim kahanenud arvukusega linnuliik Euroopas: viimase 30 aastaga on liigi arvukus langenud 87%, Eestis on arvukuse langus ilmselt ületanud isegi 90% piiri. Põldtsiitsitaja on kaugrändur, talvitusasad asuvad Aafrikas, kuid seni pole täpne talvitumispiirkond teada. Peamiseks liigi arvukuse languse põhjuseks on optimaalsete elupaikade kadumine, eriti suurt mõju avaldab ohtralt taimekaitsevahendeid kasutava intensiivse suurtootmise laienemine. Samuti ohustab liiki valglinnastumine ja asulate kasvamisega seotud üldine häirimine. Eesti punase nimestiku kohaselt on põldtsiitsitaja ohualtis seisus ning on arvatud looduskaitsealuse alusel haruldase liigina II kategooria kaitsealuste liikide hulka.

Vaadeldava ala läheduses on ka II kaitsekategooria linnu kanakulli (*Accipiter gentilis*) elupaik.

3.5 Heited

3.5.1 Müra ja vibratsioon

Ehitamise perioodil esineb kindlasti müra (materjali vedavad autod, vaiade rammimine jne). Arvestades, et objekt paikneb I klassi maantee kõrval, siis ehituse müra ei mõjuta ümberkaudseid objekte. Äri- ja tootmisettevõtete tegevusest tingitud müratase ei tohi ületada 65 dB päevasel ajal ja 55 dB öisel ajal. Alus sotsiaalministri 04.märtsi 2002 a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard “EVS 842:2003Ehitise 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.

3.5.2 Õhusaaste

Eeldatav mõju õhule on lühiajaline ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmed.

3.5.3 Tahked jäätmed

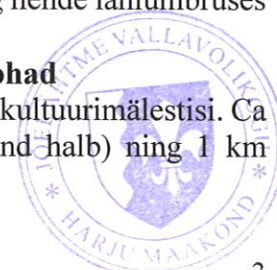
Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete koguseid ei ole teada. Hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt 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. Konkreetsete 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.

3.5.4 Nõrgvesi

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

3.6 Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele (27.07.2018 seisuga) ei asu kinnistul kultuurimälestisi. Ca 200 m kaugusel asub kivikalme (Mälestise registri number- 17628, seisund halb) ning 1 km kaugusel asuvad Lagedi mõisa viinavabrik, vesiveski ning maanteeääd.



4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

4.1 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

4.1.1 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 kasutamise 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.

4.1.2 Mõju veestikule

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele. Edasises planeerimismenetluses on vajalik näha ette meetmed põhjavee kaitseks. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne sademeveeanalüüsi juhtimist puhastada lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid), nende asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

4.1.3 Mõju õhule

Peamiseks õhusaaste allikaks on hoonete soojavarustus, mille lahendamisel kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine kohapealsete väikeste katlamajade abil, mis omakorda eeldab kütuse kasutamist. Kui on selgunud planeeritavate katlamajade võimsus ja vajamineva kütuse kogus ja liik, selgub ka kas on vaja taotleda välisõhu saasteluba või mitte. Välisõhu saasteloa taotluse menetlemise käigus kaalutakse ka keskkonnamõjude hindamise vajadust. Planeeritud kinnistule on kavandatud Eesti Traat OÜ tootmishoone, mille toodanguks on erinevad müüritise ja betooni armeerimise tooted. Tootmistehnoloogias kasutatakse peamiselt armatuurterase lõikamist ja elektrikeevitust, mille käigus keskkonnale ohtlikke heitmeid ei teki.

4.1.4 Mõju kliimale

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju kliimale.

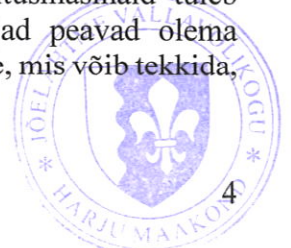
4.2 Oht inimese tervisele või keskkonnale

Planeeringualast lõunas ca 424 m kaugusel asub Vedelgaas OÜ HKScan farmid vedelgaasipaigaldis (Kostivere tee 9), mille ohualaks on määratud 380 m. Ohutüüp soojuskiirgus/ülerõhk. Ohuala ei ulatu planeeringualani.

Planeeringualast lõunas ca 737 m kaugusel asub Vedelgaas OÜ HKScan farmid vedelgaasipaigaldis (Kostivere tee 2), mille ohualaks on määratud 393 m. Ohutüüp soojuskiirgus/ülerõhk. Ohuala ei ulatu planeeringualani.

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

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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 avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega.

4.3 Mõju suurus ja ruumiline ulatus sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond
Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Vaadeldav ala asub tootmispiirkonnas. Hoonestus kinnistul puudub ning praegu on ala kasutuses haritava põllumaana. Kinnistu lõuna osasse on kavandatud kõrghaljastusvöönd, eraldamaks planeeringuala üldplaneeringukohasest pere-, paaris- ja ridaelamumaast. Planeeritud tegevus loob juurde töökohti.

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

Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ala väärtusele ja tundlikkusele. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele (27.07.2018 seisuga) ei asu kinnistul kultuurimälestisi. Ca 200 m kaugusel asub kivikalme (Mälestise registri number- 17628, seisund halb) ning 1 km kaugusel asuvad Lagedi mõisa viinavabrik, vesiveski ning maanteeasild.

4.5 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel on alal II kaitsekategooria põldtsiitsitaja (Emberiza hortulana) leiukoht. Planeeringu menetlusse tuleb kaasata linnuekspert, selgitamaks välja linnu olemasolu ning vajadusel tingimused selle ümberasustamiseks.

4.6 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised. Kavandataval tegevusel puudub eeldatavalt kumulatiivne ja piiriülene mõju.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaameti Põhja regioonilt. Keskkonnaamet on tutvunud esitatud materjalidega ja nõustub KSH eelhinnangus jõutud järeldustega ning on seisukohal, et eeldatavalt ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist keskkonnamõju.

6. Kokkuvõte

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 muutusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise jätta algatamata. Seoses põldtsiitsitaja leiukohaga, tuleb detailplaneeringu menetlusse kaasata linnuekspert. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Eelhinnangu koostaja:

Mailis Virve
Jõelähtme valla keskkonnanõunik

