EELNÕU

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

Jõelähtme 16. märts 2023 nr

**Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine ning keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine**

**Menetluslikud asjaolud**

Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavalitsuse 02.07.2020 korraldusega nr 535.

Planeeringuala hõlmab Peakraavi tee 10 (24501:001:0810), Spordi tee 21//23 (24504:002:0446), Spordi tee 19 (24504:002:0448), Spordi tee (24504:002:0449), Spordi tee lõik 2 (24504:002:0587) Peakraavi tee (24504:002:0589), Spordi tee 20//22//24//26 (24504:002:0447), Spordi tee 18 (24504:002:0445), Peakraavi tee 2//4//6//8 (24504:002:0582) maaüksusi ja osaliselt maaüksusi Loo puhkeala (24504:002:0492), Proosa park (24501:001:0362) ja Pirita tee (24504:002:0602). Planeeritava ala suuruseks on ca 7 ha, see asub Loo aleviku lääneosas, juurdepääs planeeringu alale on Vibeliku teelt.

Spordi tee 20//22//24//26, Spordi tee 21//23, Spordi tee 18 ja Spordi tee kinnistutel kehtib Loo aleviku Vahtramäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud 27.11.2007 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 294), millega on Spordi tee 20//22//24//26 kinnistule kavandatud 4 kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega korterelamut ning Spordi tee 21//23 ja Peakraavi tee 10 kinnistutele kummalegi 1 kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega ridaelamu. Menetletava Jõeääre piirkonna detailplaneeringu kehtestamisel muutub Vahtramäe kinnistu detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 17.07.2020 kirjaga nr 7-3/2728 ja puudutatud ameteid 28.07.2020 elektronkirjaga. Detailplaneeringu algatamisest teavitati 24.07.2020 ilmunud ajalehes Harju Elu ning juulis 2020 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 277.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 16.03.2021 interneti vahendusel. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 04.03.2021 kirjaga nr 7-3/881 ja 19.02.2021 ilmunud ajalehes Harju Elu ning veebruaris 2021 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 284. Avalikul arutelul osalenud isikud soovisid saada lisainformatsiooni kavandatava osas. Kõne all oli plaanitavate hoonete maht ning tehnovõrkude, teede ja sotsiaalse taristu lahendused.

Detailplaneeringu lahendusele on andnud oma kooskõlastuse Päästeamet (26.07.2022), Terviseamet (28.07.2022) ja Transpordiamet (21.11.2022) ning võrguvaldajad osaühing Loo Elekter (03.02.2022), aktsiaselts Telia Eesti (02.22.2022) ja osaühing Loo Vesi (02.22.2022).

Keskkonnaamet asus oma 04.08.2022 kirjas nr 6-2/22/13469-2 seisukohale, et kuigi alal kehtiva Vahtramäe kinnistu detailplaneeringuga on Keskkonnaministri 18.05.2007 kirjaga nr 16-6/17177-2 vähendatud Pirita jõe ehituskeeluvööndit 30-le meetrile, on käesoleva detailplaneeringu menetluses uuesti tarvis taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Eelnevast tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Kuna detailplaneeringut menetletakse edasi üldplaneeringut muutvana, toimus detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik väljapanek 09.01. – 07.02.2023 ning avalik arutelu 14.02.2023. Sellest teavitati puudutatud isikuid vallavalitsuse 29.12.2022 kirjaga nr 6-4/7406 ning 22.12.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu ja detsembris 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 306. Arutelu ettepanekute kohaselt on täiendatud planeeringuala kergliiklusteede võrgustikku, käsitletud elamumaakruntide vertikaalplaneeringut ja ranna-ala ulatust.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lg 6 tuleb PlanS §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 punktile 1, 3 ja 4, § 6 lg 2 punktidele 10 ja 22, § 6 lg 4, PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktile 2 ja § 15 punkt 8. 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.

Keskkonnaamet on oma 06.10.2022 kirjas nr 6-2/22/13469-4 asunud seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 21.10.2022 kirjaga nr 6-4/6247 rahandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta seisukoha küsimiseks. Ministeerium esitas 01.12.2022 kirjaga nr 15-3/8448-2 oma seisukohad planeeringu menetluse osas, kuid ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid kooskõlastusi.

**Planeeringulahendus**

Detailplaneeringu eesmärgiks on anda planeeringualale terviklik elamute ja puhkeala lahendus ning kavandada seda teenindavad teed ja infrastruktuurid. Peakraavi tee 10, Spordi tee 21//23, Spordi tee 19, Spordi tee 20//22//24//26 ja Peakraavi tee 2//4//6//8 kinnistutele on eesmärgiks kavandada hoonestustingimused piirkonda sobivate elamute ja puhkeala rajamiseks. Spordi tee 18 ja planeeringualale jäävatele Loo puhkeala, Proosa park ja Pirita tee kinnistutele kavandatakse avalikult kasutatav haljasala ning selle teenindamiseks vajalikud hooned ja infrastruktuur. Detailplaneeringuga antakse ala põhimõtteline liikluslahendus ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

**Vastavus üldplaneeringule. Põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks**

Kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal. Peakraavi tee 2//4//6//8, Peakraavi tee 10 Spordi tee 21//23 ja Spordi tee 20//22//24//26 kinnistute osas on juhtotstarbeks määratud pere-, paaris ja ridaelamu maa, ülejäänud planeeringuala ulatuses on üldplaneeringu juhtotstarbeks looduslik haljasmaa, puhke- ja virgestusmaa ning haljasala ja parkmetsa maa.

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse ja elamumaa sihtotstarbega kinnistute suuruse osas. Vastavalt planeerimisseadusele § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud, kuna detailplaneeringu lahenduses täpsustatakse pere-, paaris- ja ridaelamute hoonestustingimusi arvestades üldiseid valla ruumilisi arenguid ja käesoleva turu vajadusi. Valla keskkonna üldised arengusuunad näevad ette elurajooni tihendamise, mis suurendab piirkonna elanike arvu ja aitab kaasa keskkonna turvalisemaks muutmisele. Planeeringu ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek järgib täpselt varasemaid ettepanekuid (nii kehtivat detailplaneeringut kui ka vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringut) ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja ei sisalda selles osas mingeid muudatusettepanekuid heakskiidetuga võrreldes.

Detailplaneeringu lahendus on vastavuses koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu lahendusega (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

Olles läbi vaadanud Loo aleviku Jõeääre piirkonna detailplaneeringu (koostaja ConArte OÜ, töö nr DP-2020/285) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 134 ja § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 1, 3 ja 4, § 6 lg 2 p 10 ja 22, § 6 lg 4, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Võtta vastu Loo aleviku Jõeääre piirkonna detailplaneering ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Jätta algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Loo aleviku Jõeääre piirkonna detailplaneeringule.
3. Detailplaneeringuga on võimalik paberkandjal tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa) ning elektrooniliselt Jõelähtme valla veebilehel ([www.joelahtme.ee](http://www.joelahtme.ee)).
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 saama, 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

KINNITATUD

Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2023 otsusega nr \_\_\_

LISA 1

„XXXX“

**Loo alevik Jõeääre piirkonna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)**

**Metoodika**

Kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisuse hinnang on antud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest (edaspidi KeHJS).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang vastavalt KeHJS § 33 lg 2 punktile 1, 3 ja 4, § 6 lg 2 punktid 10 ja 22, § 6 lg 4, PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktile 2 ja § 15 punktile 8. 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**

Detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 02.07.2020 korraldusega nr 535. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda planeeringualale terviklik elamute ja puhkeala lahendus ning kavandada seda teenindavad teed ja infrastruktuurid. Peakraavi tee 10, Spordi tee 21//23, Spordi tee 19, Spordi tee 20//22//24//26 ja Peakraavi tee 2//4//6//8 kinnistutele on eesmärgiks kavandada hoonestustingimused piirkonda sobivate elamute ja puhkeala rajamiseks. Spordi tee 18 ja planeeringualale jäävatele Loo puhkeala, Proosa park ja Pirita tee kinnistutele kavandatakse avalikult kasutatav haljasala ning selle teenindamiseks vajalikud hooned ja infrastruktuur. Detailplaneeringuga antakse ala põhimõtteline liikluslahendus ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

**2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega**

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

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Planeeritav ala kuulub osaliselt määratletud rohevõrgustiku koosseisu.

Kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal. Peakraavi tee 2//4//6//8, Peakraavi tee 10 Spordi tee 21//23 ja Spordi tee 20//22//24//26 kinnistute osas on juhtotstarbeks määratud pere-, paaris ja ridaelamu maa, ülejäänud planeeringuala ulatuses on üldplaneeringu juhtotstarbeks looduslik haljasmaa, puhke- ja virgestusmaa ning haljasala ja parkmetsa maa.

Spordi tee 20//22//24//26, Spordi tee 21//23, Spordi tee 18 ja Spordi tee kinnistutel kehtib Loo aleviku Vahtramäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud 27.11.2007 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 294), millega on Spordi tee 20//22//24//26 kinnistule kavandatud 4 kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega korterelamut ning Spordi tee 21//23 ja Peakraavi tee 10 kinnistutele kummalegi 1 kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega ridaelamu.

Alal kehtiva Vahtramäe kinnistu detailplaneeringuga on Keskkonnaministri 18.05.2007 kirjaga nr 16-6/17177-2 vähendatud Pirita jõe ehituskeeluvööndit 30le meetrile. Käesoleva detailplaneeringu algatamisel eeldati, et nimetatud ehituskeeluvööndi vähendus jääb kehtima. Konsulteerides Keskkonnametiga selgus, et detailplaneeringu menetluses on uuesti tarvis taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse ja elamumaa sihtotstarbega kinnistute suuruse osas. Detailplaneeringu lahendus on vastavuses koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu lahendusega.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt jääb ala küll väljapoole ÜVK piirkonda, kuid planeeringuala piirneb ÜVK-piirkonnaga.

**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. Põhimõte 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 keskkonnaalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid. Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega.

**2.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse**

Väljavõte Jõelähtme valla arengukavast aastateks 2021-2027:

* Jõelähtme valla tulevikunägemus on: Aastal 2026 on Jõelähtme vald parima elukeskkonnaga Tallinna lähedane vald, mida iseloomustab tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng läbi:
* puhta looduse, mis tagab tervisliku ja kvaliteetse elu- ja puhkusekeskkonna;
* hea maine, mis tugineb kaalutletud ressursikasutusel, turvalisusel ning hästi arenenud sotsiaalsel infrastruktuuril;
* rahvastiku tasakaaluka juurdekasvu, mida vald mõtestatult suunab läbi planeeringute
* kaasaegse infrastruktuuri, mida iseloomustavad korrastatud teedevõrk, puhas joogivesi, säästlik energiakasutus ning alternatiivsete energiaallikate kasutamine.
* Jõelähtme valla arengumudel põhineb eeldusel, et visiooni saavutamiseks on vajalikud üheaegsed jõupingutused mitmes võtmetähtsusega tegevussuunas.
* Puhta looduskeskkonna säilitamine ja jätkusuutlik kasutuselevõtt –läbi aruka loodusvarade kasutamise ning kasutusest väljunud tööstusalade taaskasutuselevõtu.
* Elamuehitus – teadlikult suunatud elamuehitus võimaldab peredel valda elama kolida ning seeläbi ennast vallaga siduda.
* Elukeskkond – võimaldab tagada hea elukvaliteedi läbi kehale ja vaimule suunatud teenuste.
* Sotsiaalne turvalisus – annab nii elanikele kui ka sisse kolivatele inimestele kindluse selles, et nende ja vajadusel ka nende sugulaste (isade­emade, vanaemade­vanaisade jt.) sotsiaalsete teenuste vajadused on kergelt ning heal tasemel lahendatavad.
* Uued elamuarendused vallas arenevad eelkõige olemasolevate keskuste ümber ning arvestavad valla sotsiaalse infrastruktuuri võimalusi.

**3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus**

**3.1 Maakasutus**

Planeeringuala hõlmab järgnevaid kinnistuid:

Peakraavi tee 10 (24501:001:0810, pindala 3501 m², elamumaa 100%),

Spordi tee 21//23 (24504:002:0446, pindala 4728 m², elamumaa 100%),

Spordi tee 19 (24504:002:0448, pindala 41 m², tootmismaa 100%),

Spordi tee (24504:002:0449, pindala 2529 m², transpordimaa 100%),

Spordi tee lõik 2 (24504:002:0587, pindala 5181 m², transpordimaa 100%),

Spordi tee 20//22//24//26 (24504:002:0447, pindala 8931 m², elamumaa 1000%),

Spordi tee 18 (24504:002:0445, pindala 14358 m², üldkasutatav maa 100%),

Peakraavi tee 2//4//6//8 (24504:002:0582, pindala 13589, elamumaa 90%, ärimaa 10%)

ja osaliselt järgnevaid kinnistuid:

Peakraavi tee (24504:002:0589, transpordimaa 100%, a 0,4 ha ulatuses),

Loo puhkeala (24504:002:0492, üldkasutatav maa 100%, ca 1 ha ulatuses),

Proosa park (24501:001:0362, üldkasutatav maa 100%, ca o,5 ha ulatuses)

Pirita tee (24504:002:0602, transpordimaa 100%, ca 0,2 ha ulatuses).

**3.2 Vee kasutus**

Hoonete kasutamisel kulub olmevett ja tuleb ära juhtida reovett. Täpsed kogused ei ole teada ning need selguvad detailplaneeringu menetluse ning hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida sade- ja pinnavee sattumist ühiskanalisatsioonisüsteemi. Planeeringuala piirneb vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ tegevuspiirkonnaga. Planeeringuala ei asu reoveekogumisalal.

**3.3 Muude loodusressursside kasutus**

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine. 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 avaneb aluspõhjas Väo kihistu O2vä . Valdav on purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust. Jõeäärsel alal on holotseeni jõesetted Q2\_a, viimase liustiku taandumisjärgsel ajal tekkinud jõesetted (veerised ja munakad, kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, muda). Planeeringuala põhjaosas on õhukese pinnakattega ala. Pirita jõepoolsel alal levivad gleistunud lammimullad (Ag) huumushorisondi tüsedusega 30-40 cm. Mujal planeeringualal levivad leetjad gleimullad ( Gl), leostunud gleimullad (Go) ning gleistunud leetjad mullad ( Klg).

Alal ei esine maavarasid.

Planeeringualal on põhjavesi looduslikult kaitsmata maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Reljeef on valdavalt tasane, väikese langusega Pirita jõe suunas. Maapinna kõrgusmärgid planeeringualal jäävad vahemikku 29.82 - 30.61 meetrit.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 10 kBq/m3). Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

**3.4.2. Taimkate ja loomastik**

Planeeringuala on valdavalt hooldatud ja kõrghaljastatud. Tegu on endise Linnuvabriku töötajate poolt rajatud pargialaga, mis on ajapikku mingil määral täis kasvanud. Ala jõepoolne osa on võsastunud (kasvavad erinevad noored pajulased). Spordi tee ääres on vanem istutatud hariliku hobukastani allee. Rohekoridori jääv ala jääb üldkasutatavaks maaks. Ala ei ole loomastikule sobivaks elupiirkonnaks.

**3.4.3. Veestik**

Planeeringuala läbib Pirita jõgi (VEE1089200), mis kuulub Vaskjala paisust suubumiseni merre „Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse.“

Planeeringuala läbib Saha peakraav (Saha oja , VEE1092800), mille valgala on 15,7 km² . Saha peakraav suubub Pirita jõkke (VEE1089200). Ei ole avalikult kasutatav.

Planeeringualale ulatub Vadioja (VEE1092804) kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Vadioja on alla 10 km2 valgalaga oja, mille kalda ehituskeeluvööndi laius on 25 m. Vadioja suubub Saha peakraavi (VEE1092800). Keskkonnaregistrisse on Vadioja kantud alles 2016. aastal. Ei ole avalikult kasutatav.

**Kitsendused:**

• Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kalda omanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu v.a Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (edaspidi KeÜS) § 39 juhul. Juurdepääs on ette nähtud pos 15 ja pos 17 kavandatud avaliku kasutusega kruntidelt. Veekogu kallasradavastavalt KeÜS §-le 38. Kallasrada on lamekalda põhikaardi veekogu piirist Pirita jõel 4 m.

• Kalda veekaitsevööndvastavalt Veeseaduse §-le 118 on Pirita jõel põhikaardile kantava veekogu piirist 10 m ning Saha peakraavil ja Vadiojal süvendi servast 10 m. Planeeringu elluviimisel arvestada veeseaduse §-s 119 sätestatud kitsendustega.

• Kalda ehituskeeluvööndvastavalt looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) §-le 38 on Pirita jõel põhikaardile kantava veekogu piirist 50 m ja Vadiojal süvendi servast 25 m. Ehituskeeluvöönd ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele (nt pingid, riietevahetuskabiinid, kiiged, rannavolle plats jne). Planeeringus tehakse ettepanek vähendada Pirita jõe ehituskeeluvööndit 30 meetrini, sarnaselt lõuna pool välja kujunenud väikeelamute ehituskeeluvööndi piiriga:

- Vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringu (12.04.2018, otsus nr 62) alusel on Pirita jõe ehituskeeluvööndit vähendatud 30 meetrini;

- Keskkonnaministeerium on oma 18.05.2007 kirjas nr 16-6/17177-2 nõustunud vähendama Vahtramäe kinnistu detailplaneeringu alusel ehituskeeluvööndit 30 meetrini;

- Planeeringualast lõuna suunas on välja kujunenud hoonestus Pirita jõest ca 30 m kauguseni.  
Hoonestataval alal (kehtestatud üldplaneeringu kohaselt väikeelamute alal) ei leidu kaitstavaid taimeliike. Pinnase reljeef on üsna tasane;

- Pirita jõe kaldapoolne maaüksus on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

• Kalda piiranguvööndvastavalt LKS §-le 37 on Pirita jõel põhikaardile kantava veekogu piirist 100 m ja Vadiojal süvendi servast 50 m.

Planeeringualal ning selle läheduses puuduvad maaparandussüsteemid.

**3.4.4 Nõrgvesi**

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

**3.5 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad**

Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt paikneb planeeringualal veekaitseobjekt Pirita jõgi ja Pirita jões III kategooria kaitsealused liigid hink (Cobitis taenia) ning võldas (Cottus gobio). Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada, planeeringualale ei jää.

**3.6 Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad**

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualal kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte. Planeeringualast ca 100m kaugusel asub asulakoht registrinumbriga 17626. Mälestisel on kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates. Kaitsevöönd ei ulatu planeeringualale.

**4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju**

**4.1 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 kasutamisega 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.

**4.2 Mõju veestikule**

Planeeringuala ei asu küll reoveekogumisalal ega jää vee-ettevõtja teeninduspiirkonda, kuid piirneb piirkonna vee-ettevõtte Loo Vesi OÜ teenindusalaga. Moodustatavate kinnistute tarbeks rajatakse vee ja kanalisatsiooni trassid, mis hiljem Loo Vesi OÜ-le üle antakse. Veevarustuse planeerimise aluseks on Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 85/2021. Seega ei kaasne kavandatavatest elamutest tuleneva reoveega olulist keskkonnamõju planeeritaval alal. Kuna planeeringualal on nõrgalt kaitstud põhjavesi, siis tuleb eriti jälgida, et töid teostatakse tehniliselt korras seadmetegea ning õigete töövõtetega. Ehitustegevus mõjutab pinnavett põhiliselt kaevetegevuse ning sõidukitest ja mehhanismidest lekkida võivate ohtlike ainete läbi. Peamine võimalikku pinnavee reostamist leevendav meede on sobiva kaevetööde aja valimine – parim aeg kaevetööde tegemiseks on sademetevaesel perioodil. Tugevate sadude ajaks tuleks kaevetööd peatada. Teine võimaliku mõju allikas on ehitustöödega seotud mehhanismid. Seadmete juures võib ette tulla rikkeid, mille tulemusena võib keskkonda sattuda masinaõli ja kütust. Selle ohu vältimiseks tuleb tagada, et kasutatavad seadmed-mehhanismid oleksid tehniliselt korras. Samuti tuleb tagada reostustõrje vahendite olemasolu (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jne.), millega saab kiiresti peatada reostuse levikut ning koguda kokku väiksem reostus. Nende nõuete täitmisel on pinna- ja põhjavee reostumise oht väike. Nii on võimalik ehitusaegseid mõjusid minimeerida.

Piirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioon. Detailplaneeringuala sademevesi on ette nähtud immutada oma krundil või siis suublasse (Saha peakraavi) juhtimise baasil. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee kooseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Sademevee suublasse juhtimisel tuleb tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks. Sademeveelaskme kaudu võib suublasse juhtida sademevett, mille saastenäitajad ei ületa keskkonnaministri 08.11.2019. a määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ lisas 1 sätestatud piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille koormus on 2000 - 9999 ie, välja arvatud heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l. Juhul kui määruse nr 61 piirnormid ületatakse, kaaluda leevendava meetmena kavandatud parklate sademeve kokkukogumist ning õli-, bensiini- ja liivapüüdurisse juhtimist. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Planeeringualale ulatuvad Pirita jõest (VEE1089200) tulenevad kitsendused. Planeeringuga tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kuni 30 meetrini, arvestades väljakujunenud hoonete paiknemist ja vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringut (12.04.2018 otsusega nr 62). Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse võimaldamaks moodustavate elamumaa kruntide mõistlikku kasutamist ja õuemaale ehitiste rajamist ning arvestades, et tiheasustusalal on juba välja kujunenud kompaktne asustus.

Keskkonnaamet on 03.07.2020 kirjas nr 7-13/20/11317 andnud seisukoha Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Loo alevikus Pirita jõe osas on Keskkonnaamet planeeringualal olevate kinnistute osas olnud ehituskeeluvööndi vähendamisega 30 meetrini nõus.

Loo puhkeala piirkond on praegu ja ka juba varasemalt kasutuses puhke- ja suplusalana. Kuivõrd Loo puhkeala toimib juba käesoleval hetkel avalikkusele suunatud alana, ei kaasne planeeringu realiseerumisega kavandatud puhke- ja rekreatsiooniehitiste rajamisega olemasoleva maakasutuse olulist muutust, kui taristu kavandatakse mõnevõrra jõekaldast eemale.

Vahetult jõega piirneval Spordi tee 18 kinnistul ning osaliselt ka Loo puhkeala kinnistul on säilinud looduslik taimestik, mis on oluline puhver kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ka on puu- ja põõsarinne oluline lähtuvalt veekogude vee- ja kaldatsoonide omavahelisest olulisest ökoloogilisest sidususest, kaldapinnase erosiooniohust ja eritüübiliste elupaikade säilimisest. Loo puhkeala piirkonnas esineb vahetult jõe ääres kohati 10-35 m laiuselt puittaimestik, ülejäänud ulatuses on puhkeala näol tegemist korrapäraselt hooldatava (niidetava) alaga. Proosa park kinnistul kasvavad pargipuud, kuid alal puudub põõsarinne ning rohurinde näol on tegemist korrapäraselt hooldatava alaga. Kokkuvõtlikult on suures osas tegemist alaga, kus korrapärase hooldamise tulemusena esineb vähesel määral looduslikke kooslusi (v.a vahetus kaldavööndis), pigem on ala näol tervikuna tegemist korrapäraselt hooldatud piirkonnaga.

Detailplaneeringu realiseerumisega tõenäoselt ei kaasne Pirita jõe ääres olulisi negatiivseid mõjusid kalda looduskooslustele. Planeeringulahenduse realiseerimisel ei ole oodata ebasoodsate mõjude esinemist kaitstavate loomaliikide leiukohale tingimusel, et intensiivne ehitustegevus ja ala kasutamine ei toimu vahetult veekogu kaldal.

Planeeringuala läbib Saha peakraav (Saha oja , VEE1092800), mille valgala on 15,7 km² , mis suubub Pirita jõkke (VEE1089200). Saha peakraavi veekaitsevöönd on 10 m ning selle ulatusse ehitisi ega rajatisi ei kavandata, seega eeldatavalt mõju Saha peakraavile puudub.

Planeeringualale ulatub Vadioja (VEE1092804) kalda ehituskeeluvöönd. Vadioja on alla 10 km2 valgalaga oja, mille kalda ehituskeeluvööndi laius on 25 m. Planeeritav hoonestusala jääb väljapoole ehituskeeluvööndit, seega eeldatavalt ei mõjuta kavandatu Vadioja negatiivselt.

**4.3 Mõju kliimale**

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb ehitusmaterjalide tootmine ja tarbimine, mille käigus emiteeritakse muuhulgas õhku kasvuhoonegaase. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele. Hoonete kasutusega kaasneb energia tarbimine nii kütte- kui elektrilahendustes. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele.

**4.4. Müra, vibratsiooni, valguse ja õhusaaste mõju, sh lõhn ja kiirgus**

Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset- päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Alus keskkonnaministri 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise 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.

Juurdepääsutee planeeringualale on kavandatud 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (edaspidi Vibeliku tee) kõrvalmaanteelt, kus lubatud piirkiirus on 50 km/h. Peakraavi tee puhul on tegemist kvartalisisese teega, kus lubatud piirkiirus on 50 km/h. Planeeringuga tehakse ettepanek piirkiirust vähendada 30 km/h. Mõlemad teed on asfaltkattega. Peakraavi tee on ette nähtud rekonstrueerida (plan. asfaltkattega, tee ulatusega 5,5 m).

Jõelähtme Vallavalitsuse tellimusel on teostatud liiklusmüra mõõtmised, mida teostas Terviseohutuslabori Tallinna labor (töö nr. 6/4-6-2/1960). Mõõtmised viidi läbi Jõelähtme vallas Loo alevikus kolmes mõõtepunktis: Loo tee 11, Saha tee 1 ja Vibeliku tee 11. Mõõtmised teostati ajavahemikus 22.04-23.04 ning 29.04-30.04, mõlemad mõõtmised kestsid 24h. Mõõtmised tuvastasid, et Saha tee ning Vibeliku tee ristist aleviku suunas liikus ööpäevas 2206 autot ning välja 2247 autot.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“(edaspidi KeM määrus nr 71) kohaselt peavad elamualadele ulatuvad liiklusmüra tasemed jääma nimetatud määruse lisas 1 toodud II kategooria piirväärtuste piiresse. Seega võib päevasel ajal liiklusmüra tase ulatuda kuni 60 dB (teepoolsele küljele kuni 65 dB) ning öisel ajal kuni 55 dB (teepoolsele küljele kuni 60 dB). Lisaks võivad KeM määrus nr 71 §6 lg 3 kohaselt liiklusmüra maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ulatuda päeval kuni 85 dB ning öösel kuni 75 dB.

Uuringud tuvastasid, et piirkonnas esinevad päevasel ajal suhteliselt kõrged liiklusmüra tasemed, maksimaalsed helirõhutasemed on kõrged nii öösel kui päeval ning kahes mõõtepunktis ületavad ka lubatud tasemeid (Saha tee 1 ja Loo tee 11). Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega on oodata mõningast liikluskoormuste tõusu.

Terviseamet soovitab kasutusele võtta sobivad liiklusmüra leevendavad meetmed nagu erinevad kiirust piiravad ja/või kontrollivad vahendid, rasketranspordi liikluse piiramine või ümbersuunamine. Antud piirkonda sobivate meetmete väljaselgitamiseks tuleks teha koostööd Transpordiametiga.

Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“. Piirkonna ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne ning edaspidi hoonete ekspluatatsiooniperioodil kütteseadmetest tulenevalt. Praeguses etapis ei ole teada küttesüsteemi lahendus, vältida tuleks fossiilsete kütuste kasutamist.

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende  
ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

**4.5 Jäätmekäitlus ja energiamahukus**

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. Konkreetsed 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.

**4.6 Mõju inimese tervisele või keskkonnale, avariiolukorrad**

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

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis 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.

**4.7 Mõju suurus ja ruumiline ulatus sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond**

Juba enne planeeringu algatamist on kaasatud mõjutatav elanikkond ehk kohalik kogukond. Kohaliku kogukonna ootuste ja vajaduste väljaselgitamiseks Jõeääre piirkonna planeeringuala osas korraldas vallavalitsus ideekorje, mille raames laekus 4 ettepanekut kokku 16lt inimeselt.

Ettepanekutes toodi välja erinevaid ideid, kuidas luua kohalikele elanikele silmailu pakkuv looduslik ja turvaline koht sportimiseks, jalutamiseks ja lastele mängimiseks, kus leiduks tegevust igal aastaajal ning uus elamupiirkond, mis arvestaks nii Loo ülejäänud elanike vajadustega, olemasoleva loodusega, kui ka pakuks uutele elanikele inimsõbralikku ja hästi läbimõeldud elukeskkonda.

**Kogukonna ettepankuid on liigitatud järgnevalt:**

**Aktiivse puhkuse ala.** Antud ala puhul peeti oluliseks täiendada kõrg- ja madalhaljastust, sulgedes sellega vaated Spordi tee poolt logistikakeskustele ning raudteetammile sh tehti ettepanek rajada kogukonna õunaaed. Samuti tehti ettepanek kavandada jalakäijate liikumisteed koos vastava pargiinventariga ning sildadega kraavide ületamiseks. Kohalik kogukond tõi välja ka vajaduse tagada alal aktiivse sportimise võimalused. Tehti ettepanek näiteks discgolfi, ronilate, välijõusaali ja seiklusradade rajamiseks. Samuti tehti ettepanek kavandada alale grillimiskohad, täiendavad ujumiskohad, külakiik ja laululava. Lisaks peeti oluliseks rajada jõest eemale murupinnale liivasaared, kus päevitada ja piknikku pidada.

**Ujumiskoht ja spordiplatsi ala**. Kohaliku kogukonna jaoks on oluline säilitada ranna- ja puhkeala piirav looduslik haljastus ning keelata tule tegemine ujumikohas, suunates selle eraldi ettenähtud jaanitule platsile. Ranna-alast veidi kaugemale pandi ette rajada laste mänguväljak, kus oleks atraktsioone nii pisematele kui ka suurematele lastele. Oluliseks peeti säilitada rannavolle ala ning lisada võimalus mängida tänavakorvpalli.

**Üksik-, paaris-, ja ridaelamute ala.** Tsoneerimiskavas hele-oranžiga märgitud alale peeti sobivaks üksik-, paaris-, ja ridaelamute rajamist, korterelamute kavandamist ei peetud piirkonda sobivaks. Peeti oluliseks tagada üldine läbipääs jõeni (märgitud rohelisega), jätta Spordi tänav jalakäijate alaks olemasolevas ulatuses ning tagada läbiv jalakäijate liikumise võimalus.

Samuti peeti oluliseks näha puhkealale ette külamaja, kohviku ja parkimisplatsi kavandamise võimalus (plaanil märgitud oranžiga), kavandada Peakraavi tee äärde kergliiklustee, tuua pargiala piirini kommunikatsioonitrassid ning rajada pargiala külastajatele kasutajasõbralikud loodusesse sobiva välimusega WC-d.

Jõeääre ala tsoneerimiskava avaliku arutelu käigus peeti oluliseks tuua välja järgnevat:

* säilitada tuleb olemasolev kastaniallee;
* on oluline tagada mugav jalakäijate liikumisvõimalus jõe ääres ja elamualal;
* pargialale tuleb koostada haljastusprojekt koos istutuskavaga;
* suurendada roheala osakaalu jõe rektreatsiooniala ja elamuala piiril jõe ääres;
* kaaluda grillimiskohtade rajamise otstarbekust;
* elamuala realiseerimiskava ja tasuvuse analüüsi vajadus;
* pargiala rajamise realiseerimiskava vajadus;
* arutleti sobivaima elamutüübi üle, kas ridaelamu, paariselamu või üksikelamu. Kõlasid erinevad seisukohad, ühisele seisukohale ei jõutud. Planeeringus on tarvis analüüsida erinevaid kombinatsioone ja esitada piirkonda ja kohalikku kogukonda optimaalseimalt arvestavad linnaehituslikud lahendused, mis on ka majanduslikult elujõulised.

**4.8 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 ei asu planeeringualal kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte.

**4.9 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale**

Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt paikneb planeeringualal veekaitseobjekt Pirita jõgi ja Pirita jões III kategooria kaitsealused liigid hink (Cobitis taenia) ning võldas (Cottus gobio).

Harilik võldas on Eestis III kategooria kaitsealune liik ja kuulub EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisasse. Eesti punase raamatu andmetel on liiki hinnatud ohuväliseks. Öise eluviisiga võldas vajab eluks kruusast-kivist põhja ja jahedat hapnikurikast vett („Eesti kalad”, Tiit Hunt 2012). Võldas on väike, tõlvja keha ja lameda peaga kala, kes kasvab tavaliselt kuni 13 cm pikkuseks. Võldasel puuduvad soomused, keha on osaliselt kaetud väikeste ogadega. Iseloomulikud on suured ümarad rinnauimed. Võldas on põhjaeluviisiga kala ja asustab tavaliselt veekogude kivise põhjaga alasid. Võldast leidub ka liivasel ja kruusasel põhjal, kus ta varjub tühjadesse karbikodadesse, taimestiku vahele või kaldauuretesse. Asustab püsivalt kõrge vee hapnikusisaldusega veekogusid. Eestis on võldas paljudes jõgedes tavaliseks liigiks, kuid mõnedes jõestikes ta levikutõkete tõttu puudub. Liik on hapnikunõudlik ja seetõttu puudub reostatud ja tugevalt eutrofeerunud jõeosades. Kuna liik on paikse eluviisiga ja rändeid ei tee, siis hävimise korral ta veekogusid ise taasasustada ei suuda. Võldase arvukas esinemine on tavaliseks tõendiks selle kohta, et veekogu vee kvaliteet on püsivalt piisavalt hea ning võimaldab kõigi veekvaliteedi suhtes tundlike liikide esinemist jões. Pirita jões on võldas tavaliseks asukaks kogu jõe kesk- ja alamjooksu ulatuses. Peamisteks ohuteguriteks võldasele on vee kvaliteedi halvenemine (reostumine, eutrofeerumine), jõgede süvendamine, paisutamine ja sirgeks kaevamine. Kuna planeeringuga eelpool nimetatud tegevusi ei kavandata ning elamutest tekkivad reoveed kogutakse kokku ning puhastatakse, siis tõenäoselt planeeringuga kavandatul puudub mõju võldasele.

Harilik hink (Cobitis taenia) on Eestis III kaitsekategooria liik ja kuulub EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisasse. Eesti punase raamatu andmetel on liik puuduliku andmestikuga. Hink elab enamasti selgeveelistes veekogudes, liivase või savise põhjaga aladel. Jõgedes valib ta elukohaks aeglase vooluga sopid ja vanajõgede suudmealad. Eestis elab hink mitmes jões ja järves ning rannikumeres, kuid tema levik on lünklik. Asurkondade tegelik arv ja arvukus on teadmata, sest põhjalikud uuringud liigi leviku ja ökoloogia alalt puuduvad. Peamiseks ohuteguriks järvedes on veetaseme muutmine, jõgedes lisaks veetaseme muutmisele ka nende süvendamine ja sirgeks kaevamine. Kuna planeeringuga ei kavandata Pirita jõe süvendamist ega veetaseme muutmist, siis tõenäoselt planeeringuga kavandatul puudub mõju hinkile.

Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada, planeeringualale ei jää.

**4.10 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju**

Varem piirkonnas kavandatud muude arendustega koos ei ole oodata seonduvat olulist mõjude kumuleerumist või koosmõjude esinemist. Eeldatavalt olulist kumulatiivset mõju planeeringuga kavandatav tegevus ei oma. Kavandatul puudub ka piiriülene mõju. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud. Avariiolukordades esineda võivate mõjude ilmnemise tõenäosus oleneb sellise olukorra võimalikkusest. Õigete töövõtete ja tänapäevase tehnika kasutamisel ning ohutusnõuete järgimisel on nende esinemise tõenäosus väike.

**5. Asjaomaste asutuste seisukohad**

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes oma 06.10.2022 kirjas nr 6-2/22/13469-4 asunud seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

**6. Kokkuvõte**

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väga väike. 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 muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise jätta algatamata. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

**7. Eelhinnanguga tutvumise aeg ja koht**

Eelhinnang kuulub detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise materjalide hulka ning eelhinnanguga on võimalik tutvuda detailplaneeringu materjalide väljapaneku juures.

Koostaja:

Mailis Ental

keskkonnanõunik