



Hr Andrus Umboja
Jõelähtme Vallavalitsus
Jõelähtme küla
74202 HARJUMAA

Meie 15.02.2011 nr HJR 6-5/11/5848-2

Jõelähtme vald Kostiranna küla Hindreku kinnistu detailplaneering

Lugupeetud vallavanem

Oleme tutvunud meile planeeringu koostaja Linnaruumi OÜ poolt kooskõlastamiseks esitatud Jõelähtme valla Kostiranna küla Hindreku kinnistu detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering*), töö nr 03/10. Detailplaneeringuga kavandatakse seletuskirja kohaselt Hindreku katastriüksuse (katastritunnus 24504:004:0215) maakasutuse sihtotstarbe muutmist, jagamise võimaluste väljaselgitamist ning elamumaa kruntide moodustamist. Detailplaneering teeb ettepanku ehituskeeluvööndi vähendamiseks kruntidel 10-13.

Planeerimisseaduse § 10 lg 5, lg 6¹ p 2 ja lg 8 kohaselt on planeeringu menetlustoimingute teostaja kohalik omavalitsus, seega esitame planeerimisseaduse kohaselt seisukoha Jõelähtme Vallavalitsusele.

Arvestades, et detailplaneering ei ole planeerimisseaduse § 18 kohaselt vastu võetud, ei ole Keskkonnaametil võimalik võtta seisukohta detailplaneeringus esitatud ehituskeeluvööndi vähendamise suhtes (sh anda eelseisukohti), sest ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus toimub looduskaitseaduse § 40 sätestatud korras, milleks palume kohalikul omavalitsusel peale planeeringu vastu võtmist esitada meile vastavasisuline motiveeritud taotlus.

Planeeringulahenduse kohta esitame järgmised märkused:

- Detailplaneeringu seletuskiri sisaldab ebapiisavat põhjendust ranna ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkuse ja põhjendatuse kohta, esitada põhjendus lähtuvalt looduskaitseaduse § 34 esitatud ranna kaitse-eesmärkidest.
- Ranna veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatuse määratlemisel detailplaneeringujoonistel arvestada looduskaitseaduse § 35 lg 5 sätestatud, sest detailplaneeringujoonisel olevate kõrgusmärkide põhjal on alal tegemist rohkem kui 5 meetri kõrguse rannaastanguga.
- Detailplaneeringu põhijoonise kohaselt on kallasrada suletud piirdeaedadega (vastuolu looduskaitseaduse § 36).
- Detailplaneeringu põhijoonisel ei ole korrektset paiknemist esitatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" tulenevat rohevõrgustiku koridori (<http://195.80.118.50/?id=11544>). Rohevõrgustiku koridori funktsioneerimise

- seisukohast ei ole võimalik koridori ala hoonestada ja kavandada sinna piirdeaedu.
- Detailplaneeringu seletuskiri käsitleb vaheldumisi mõisteid Hindreku kinnistu ja Hindreku maaüksus. Juhime tähelepanu, et Hindreku kinnistu koosseisu kuulub lisaks katastriüksusele 24504:004:0215 ka katastriüksus 24504:004:0216, mis planeeringujooniste kohaselt planeeringualasse ei kuulu. Planeeringu seletuskirjast peab selguma üheselt, millist ala planeering hõlmab.
 - Arvestades, et detailplaneeringuga kavandatakse ühiste tänavate ja tehnovõrkudega kompaktse hoonestusala rajamist Läänemere rannale, on looduskaitseaduse § 41 lg 1 kohaselt planeeringu kehtestamine võimalik Vabariigi Valitsuse nõusolekul uue tiheasustusala loomiseks rannal.
 - Detailplaneeringust ei selgu, millisest põhjavee kihist kavatakse vett võtta. Samuti puudub detailplaneeringu seletuskirjas teave põhjavee kaitstuse kohta ning seos ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavas tooduga.
 - Detailplaneeringu seletuskirja leheküljel 13 küttelahenduse all kirjutatakse, et *planeeritud hoonestuse kütmiseks tuleb kasutada alternatiivseid kütteliike (maasoojuspump, pelletküte jne)*. Peame vajalikuks analüüsida maasoojuspumba kasutamise võimalikkust antud piirkonnas lähtuvalt veeseadusest, ehitusseadusest ning keskkonnaministri 29.07.2010 määrusest nr 37 "Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastamise, rajamise ja kasutusele võtmise taotluste, puurimispäeviku, puurkaevu ja puuraugu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise akti vormid". Analüüsida vee erikasutusloa vajalikkust detailplaneeringu alal lähtudes veeseaduse § 8 lõikest 2 (veevõtt, soojuspuurkaevud).
 - Detailplaneeringus ei ole käsitletud detailplaneeringu lõunapoolse ala liigniiskusega seonduvat. Samuti jääb selgusetuks, kas planeeringuga kavandatud tegevuse realiseerumiseks on vajalik maa kuivendamine. Planeeringu seletuskirjas peab sisalduma sisuline analüüs ning vastavalt vajadusele täiendada jooniseid.
 - Tehnovõrkude koondplaani puuduvad kogumismahutite asukohad. Soovitavalt lisada planeeringu seletuskirja info lähimate purgimiskohtade paiknemisest.
 - Arvestades detailplaneeringuala asumist Rebala muinsuskaitseala territooriumil, teeme ettepaneku käsitleda detailplaneeringu seletuskirjas planeeritaval alal olevate ulatuslike kiviaedade väärtustamise-säilitamise küsimust.
 - Arvestades, et detailplaneeringuga kavandatakse uue tiheasustusala loomist rannale ning taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, on tegemist Jõelähtme valla üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, mis tuleb lähtudes planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2 esitada Harju maavanemale kooskõlastuste määramiseks. See, kas tegemist on üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, peab selguma planeeringu seletuskirjast, antud juhul on planeeringu seletuskirjas välditud sellekohast seisukohavõttu.
 - Jõelähtme Vallavolikogu on 27.05.2010 otsusega nr 75 jätnud algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH). Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõiked 3 - 6 määratlevad hindamiskriteeriumid, mida tuleb kajastada KSH vajalikkuse otsustamisel. Jõelähtme Vallavolikogu otsuses nr 75 ei kajastu kõik hindamiskriteeriumid. Kui detailplaneering

on üldplaneeringut muutev, siis tuleb enne otsuse tegemist planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle küsida seisukohta Keskkonnaametilt ja kõigilt teistelt asutustelt, keda strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab. Eelmises lauses nimetatud asutuste hulka kuuluvad, olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust, muu hulgas Kaitseministeerium, Keskkonnaministeerium, Kultuuriministeerium, Majandus-ja Kommunikatsiooni-ministeerium, Põllumajandusministeerium, Siseministeerium, Sotsiaalministeerium ja nende valitsemisalas tegutsevad valitsusasutused, maavalitsus, kohaliku omavalitsuse organ ning teised asjaomased asutused. Keskkonnaameti dokumendiregistri kohaselt pole Jõelähtme Vallavalitsus küsinud seisukohta KSH algatamise või mittealgatamise kohta Keskkonnaametilt.

Märgime, et lähtudes planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p 2 ning p 4 ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist üle anda huvitatud isikule kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut ning planeering koostatakse ranna või kalda piiranguvööndis looduskaitseaduse tähenduses. Planeerimisseaduse § 10 lg 6 ei sätesta võimalust anda üle planeeringu koostamise korraldamist § 10 lg 8 punktides 2 ja 3 loetletud tegevuste ulatuses, ehk planeeringu koostamise juhtimist ja planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemist. Seega tõstatame küsimuse planeeringu dokumentatsioonis leiduva detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise üleandmise lepingu nr DP-10/10 õiguspärasusest.

Palume kohalikul omavalitsusel tagada, et edaspidi järgitakse planeeringu kooskõlastamiseks esitamisel planeerimisseaduses sätestatud põhimõtteid, sh põhimõtet, et menetlustoimingud teostab kohalik omavalitsus, ning et kohalik omavalitsus planeeringu koostamise korraldajana on kontrollinud planeerimisdokumendi kvaliteeti.

Lugupidamisega



Rein Urman

Keskkonnakasutuse juhtivspetsialist juhataja ülesannetes

Lisa: Detailplaneeringu kaust 1 eks nõudmiseni Keskkonnaameti Harju kontoris (Viljandi mnt 16, Tallinn)

Koopia: Angela@linnaruumi.ee

Elle Valtna 67 44 823, Elle.Valtna@keskkonnaamet.ee

Pilla Vals 67 44 815, Pille.Vals@keskkonnaamet.ee