



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

16. aprill 2020 nr 401

Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Loo Vesi OÜ esitas 21.01.2020 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks OÜ-le Loo Vesi kuuluvatel kinnistutel Biotiigi (24504:002:0494), Vahe tee 2 (24504:002:0362) ja Vahe tee 4 (24504:002:0496) sooviga muuta Biotiigi kinnistul kehtiva detailplaneeringuga kindlaks määratud juurdepääsuteede asukohti ja ehitusõigust ning määrata ehitusõigus Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele.

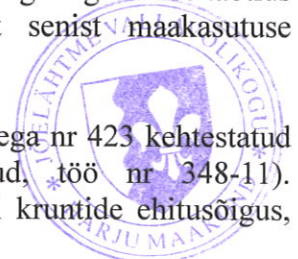
Planeeritava ala suuruseks on ca 3,6 ha. See asub Loo aleviku keskosas, juurdepääs planeeringu alale on Lagedi teelt. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Biotiigi kinnistule 2-3 korruseliste korter/pereelamute püstitamiseks ning Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele ärihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse ala liikluslahendus ja tehovarustus ning seatakse keskkonnanõuanded planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala hõlmab järgnevaid kinnistuid:

- 1) OÜ-le Loo Vesi kuuluvad kinnistud:
 - Biotiigi (katastritunnus: 24504:002:0494, sihtotstarve: jäätmehoidla maa 100%, pindala: 25 379 m²),
 - Vahe tee 2 (katastritunnus: 24504:002:0362, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 2062 m²) ja
 - Vahe tee 4 (katastritunnus: 24504:002:0496, sihtotstarve: tootmismaa 100%, pindala: 3118 m²)
- 2) Munitsipaalomandisse kuuluv kinnistu Vahe tee lõik 1 (katastritunnus: 24501:001:0236, sihtotstarve: transpordimaa 100%, pindala: 971 m²).
- 3) Osa riigiomandis olevast Lagedi teest (ca 2500 m ulatuses) kinnistu nimega 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus: 24504:002:0654, sihtotstarve: transpordimaa 100%, kogupindala: 85 240 m²).

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 tiheasustusosal. Biotiigi kinnistu osas on juhtotstarbeks määratud elamumaa, Vahe tee 2 ja 4 kinnistute ulatuses on üldplaneeringu juhtotstarbeks ärimaa. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtivat üldplaneeringut muutev, kuna muudetakse ulatuslikult senist maakasutuse juhtotstarvet.

Biotiigi kinnistu osas kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017.a otsusega nr 423 kehtestatud „Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering (OÜ Maaplaneeringud, töö nr 348-11). Detailplaneeringuga jagati Biotiigi kinnistu ridaelamukruntidest, määrati kruntide ehitusõigus,



hoonestusala ning juurdepääsuteed koos asjakohaste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõudega.

Vahe tee 2 ja 4 osas kehtib Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48), mille kohaselt on Vahe tee 2 maaüksus määratud ärimaaks ja Vahe tee 4 maaüksuse sihtotstarbeks on määratud tootmismaa. Juurdepääs mõlemale maaüksusele on kavandatud Vahe teelt.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Vastavalt PlanS § 142 lg 6 tuleb PlanS §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktist 4, lõigetest 3, 4, 5 ning § 35 lõikest 5.

Lähtuvalt KeHJS § 33 lõike 2 punktist 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktist 3, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Lähtuvalt PlanS § 124 lõikest 6 ja § 142 lõikest 6 ning KeHJS § 33 lõike 2 punktist 4, lõigetest 3, 4, 5 ning § 35 lõikest 5 viidi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks läbi KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (vt lisa 2) mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algatada KSH koostamine.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes oma 13.04.2020 kirjas nr 6-5/20/4903-2 nõustub eelhindangus esitatud järeldusega, et eeldatavalt ei kaasne detailplaneeringuga kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Samas juhib Keskkonnaamet tähelepanu järgnevale, mis on arvestamiseks planeeringu koostamisel:

1. Vastavalt 01.10.2019 kehtima hakanud veeseaduse § 129 lg-le 1 tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lg-s 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimiseks. Keskkonnaamet soovib sademeveest vabanemiseks kaaluda just eelnimetatud looduslähedasi lahendusi.

2. Planeeringu koostamisel tuleb kindlasti arvestada Saha peakraavi veekaitsevööndist ning Vadioja kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndist tulenevate kitsendustega. Lähteülesande punkt 2.8 vajab selle osas täiendamist. KSH eelhindangus on küll nimetatud kitsendusi mainitud, kuid nendest tulenevaid piiranguid planeeringulahenduse koostamisel ei ole Keskkonnaametile esitatud dokumentides kajastatud.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 4, lg 3, 4, 5 ning § 35 lg 5, Jöelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jöelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, Jöelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:



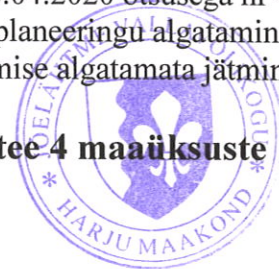
1. Algatada Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringule.
4. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 3,6 ha vastavalt lähteülesande (lisa 1) punktis 7 esitatud skeemile.
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.

Ester Sassi
vallavolikogu liige
vallavolikogu esimehe ülesannetes



Jöelähtme Vallavolikogu 16.04.2020 otsusega nr 401
„Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“

Lähteülesanne Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks



Detailplaneeringu algatamise taotleja: Loo Vesi OÜ
Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jöelähtme Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostaja: AS Kobras
Detailplaneeringu kehtestaja: Jöelähtme Vallavolikogu
Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Biotiigi kinnistule 2-3 korruseliste korter/pereelamute püstitamiseks ning Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele ärihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse ala liikluslahendus ja tehnovarustus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 3,6 ha.

Kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1 Planeeringuala hõlmab järgnevat kinnistuid:

2.1.1 OÜ-le Loo Vesi kuuluvaid Biotiigi (katastritunnus: 24504:002:0494, sihtotstarve: jäätmeoidla maa 100%, pindala: 25 379 m²), Vahe tee 2 (katastritunnus: 24504:002:0362, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 2064 m²) ja Vahe tee 4 (katastritunnus: 24504:002:0496, sihtotstarve: tootmismaa 100%, pindala: 3118 m²) kinnistud;

2.1.2 Munitsipaalomandisse kuuluv kinnistu Vahe tee lõik 1 (katastritunnus: 24501:001:0236, sihtotstarve: transpordimaa 100%, pindala: 971 m²);

2.1.3 Osa riigiomandis olevast Lagedi teest (ca 2500 m ulatuses) kinnistu nimega 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus: 24504:002:0654, sihtotstarve: transpordimaa 100%, kogupindala: 85 240 m²).

2.2 Kehtiva Jöelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusala. Biotiigi kinnistu osas on juhtotstarbeks määratud elamumaa, Vahe tee 2 ja 4 kinnistute ulatuses on üldplaneeringu juhtotstarbeks ärimaa. Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtivat üldplaneeringut muutev, kuna muudetakse ulatuslikult senist maakasutuse juhtotstarvet.

2.3 Biotiigi kinnistu osas kehtib Jöelähtme Vallavolikogu 16.02.2017.a otsusega nr 423 kehtestatud „Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering (OÜ Maaplaneeringud, töö nr 348-11). Detailplaneeringuga jagati Biotiigi kinnistu ridaelamukruntidest, määrati kruntide ehitusõigus, hoonestusala ning juurdepääsuteed koos asjakohaste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõudega.

2.4 Vahe tee 2 ja 4 osas kehtib Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48), mille kohaselt on Vahe tee 2 maaüksus määratud ärimaaks ja Vahe tee 4 maaüksuse sihtotstarbeks on määratud tootmismaa. Juurdepääs mõlemale maaüksusele on kavandatud Vahe teelt.

2.5 Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

2.6 Juurdepääs planeeringu alale on riigiteelt Lagedi tee.

2.7. Biotiigi kinnistu ei ole hoonestatud. Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutel asuvad ehitised.

2.8 Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

2.8.1 Ranna või kalda piiranguvöönd

2.8.2 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

2.8.3 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd

2.8.4 Sideehitise kaitsevöönd

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1 Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);

3.2. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

3.3 Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

3.3.1 Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 423 kehtestatud „Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering

3.3.2 Loo aleviku Spordi- ja tervisekeskuse maa - ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2005 otsusega nr 226);

3.3.3 Jõelähtme valla Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48);

3.3.4 Jõelähtme valla Loo aleviku Kruusimäe tee 2 ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 475);

3.3.5 Jõelähtme valla Loo aleviku Piiburi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.06.2007 otsusega nr 227).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.

4.2. Planeering tuleb koostada kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt.

4.3. Planeeritavale alale tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades 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).

4.4. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugi plaan, põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan. Planeeringulahenduse väljatöötamisel vajadusel kaasata vastavat pädevust omavad spetsialistid.

4.4.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.4.2. Kontaktvööndi plaan 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 tehnovõrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.

4.4.3. Tugi plaanile, mõõdus 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.

4.4.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.



- 4.4.5. Tehnovõrkude koondplaani anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.
- 4.4.6. Liiklusskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked koos tehnovõrkudega. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.
- 4.4.7. 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, tehnovõrkudega varustuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.
- 4.4.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast.
- 4.4.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning dreanažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.
- 4.5. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.
- 4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjekorras.
- 4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.
- 4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjekorras.
- 4.9. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt rahandusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

- 5.1. Vastuvõtmiseks esitav 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 kontaktvõõndi 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 2 (kahes) eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusdokumentidega) 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; menetlusdokumendid, kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.

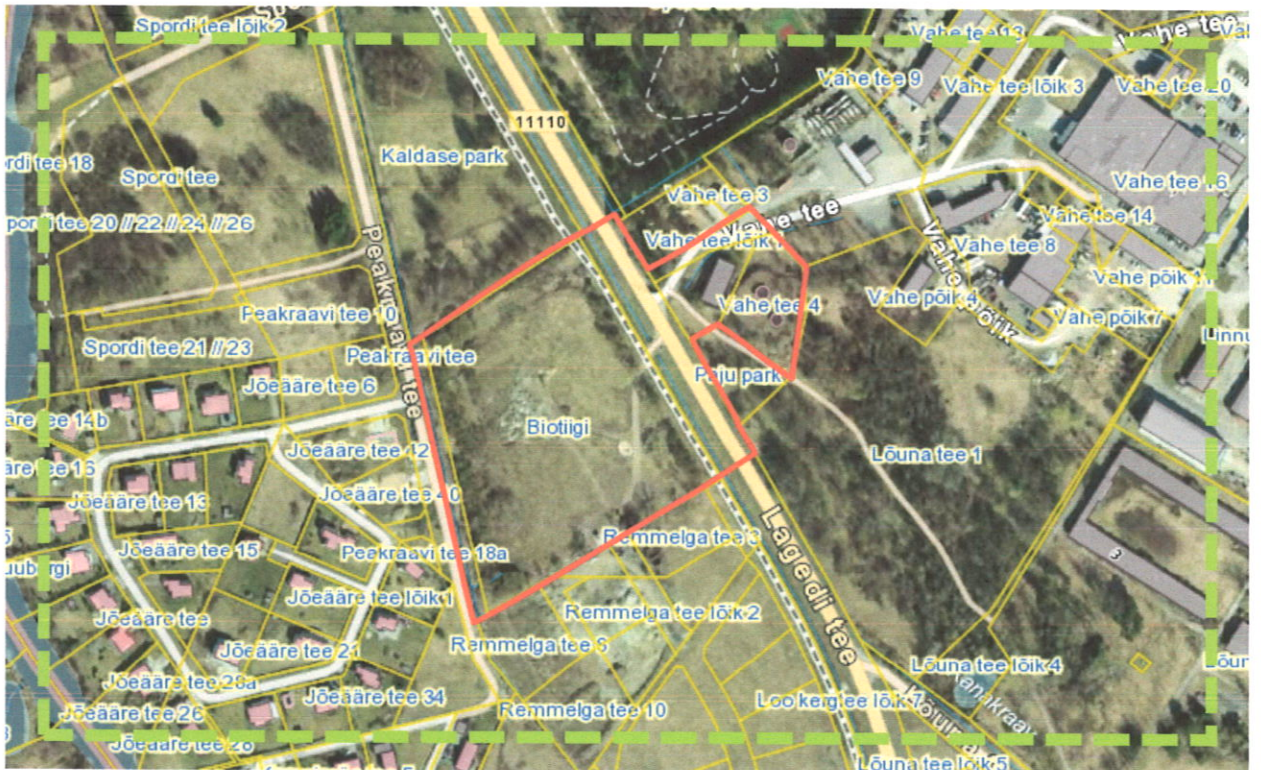


7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala



Kontaktvööndi piir



Koostaja:
Jekaterina Jelizaveta Sibul
planeerimisnõunik



Jõelähtme Vallavolikogu 16.04.2020 otsusega nr 401
„Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“



Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste 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

Planeeringuala hõlmab Biotiigi (katastritunnus: 24504:002:0494, sihtotstarve: jäätmeoidla maa 100%, pindala: 25 379 m²), Vahe tee 2 (katastritunnus: 24504:002:0362, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 2064 m²), Vahe tee 4 (katastritunnus: 24504:002:0496, sihtotstarve: tootmismaa 100%, pindala: 3118 m²) ja Vahe tee lõik 1 (katastritunnus: 24501:001:0236, sihtotstarve: transpordimaa 100%, pindala: 971 m²) kinnistut ning osa Lagedi teest (ca 2500 m ulatuses) kinnistu nimega 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus: 24504:002:0654, sihtotstarve: transpordimaa 100%, kogupindala: 85 240 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine Biotiigi kinnistule kahe kuni kolmekorruseliste korter/pereelamute püstitamiseks ning Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 kinnistutele ärihoonete püstitamiseks, liikluslahenduse, tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 3,6 ha.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

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

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 tiheasustuselal. Biotiigi kinnistu osas on juhtotstarbeks määratud elamumaa, Vahe tee 2 ja 4 kinnistute ulatuses on üldplaneeringu juhtotstarbeks ärimaa. Detailplaneeringu algatamise taotlus

on kehtivat üldplaneeringut muutev, kuna muudetakse ulatuslikult senist maakasutuse juhtotstarvet.

Biotiigi kinnistu osas kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017.a otsusega nr 423 kehtestatud „Biotiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering (OÜ Maaplaneeringud, töö nr 348-11). Detailplaneeringuga jagati Biotiigi kinnistu ridaelamukruntidest, määrati kruntide ehitusõigus, hoonestusala ning juurdepääsuteed koos asjakohaste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõudega.

Vahe tee 2 ja 4 osas kehtib Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48), mille kohaselt on Vahe tee 2 maaüksus määratud ärimaaks ja Vahe tee 4 maaüksuse sihtotstarbeks on määratud tootmismaa. Juurdepääs mõlemale maaüksusele on kavandatud Vahe teelt.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt kuulub ala ÜVK piirkonda.

2.2 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

KeHJS on sätestatud põhimõte, et kui detailplaneeringuga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumendi (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõtjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõte kaaluda keskkonnamõtju strateegilise hindamise teostamist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnavalaste 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 realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega.

2.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Väljavõte Jõelähtme valla arengukava aastateks 2019-2025:

- Jõelähtme valla tulevikunägemus on: Aastal 2025 on Jõelähtme vald parima elukeskkonnaga Tallinna lähedane vald, mida iseloomustab tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng läbi:

Rahvastiku tasakaaluka juurdekasvu, mida vald mõtestatult suunab läbi planeeringute, tagades optimaalse asustustiheduse.

- 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 (isade-emade, vanaemade-vanaisade 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 Biotiigi maaüksust (katastritunnus: 24504:002:0494, sihtotstarve: jäätmeoidla maa 100%, pindala: 25 379 m²), mille kõlvikuline koosseis on 189 m² looduslik rohumaat ja 25 190 m² muu maa. Samuti hõlmab planeeringuala Vahe tee 2 (katastritunnus: 24504:002:0362, sihtotstarve: ärimaa 100%, pindala: 2064 m²; 333 m² looduslik rohumaat ja 1731 m² muu maa), Vahe tee 4 kinnistut (katastritunnus: 24504:002:0496, sihtotstarve: tootmismaa 100%, pindala: 3118 m², 205 m² looduslik rohumaat ja 2913 m² muu maa) ja Vahe tee lõik 1 (katastritunnus: 24501:001:0236, sihtotstarve: transpordimaa 100%, pindala: 971 m²; 57 m² looduslik rohumaat, 729 m² muu maa ning 185 m² metsamaat) kinnistut ning osa Lagedi teest (ca 500 m 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 sattumine ühiskanaliseerimisüsteemi.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

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 Põhja-Eesti rannikumadalikul.

Maapinna kõrgusmärgid jäävad Biotiigi, Vahe tee 2 ning Vahe tee lõik 1 kinnistul valdavalt 29,5 m ja 31 m piiresse ning Vahe tee 4 kinnistul 31 m ning 35 m piiresse. Jälgitav on reljeefi mõningane langus Pirita jõe suunas. Varem paiknesid Biotiigi kinnistul reoveepuhasti biotiigid, mis praeguseks on täidetud aleviku vee- ja kanalisatsioonitrasside rekonstrueerimise käigus ülejäänud pinnasega.

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi avaneb aluspõhjas Väo kihistu. Pindmise kihi moodustab täitepinnas, mis koosneb valdavalt mullast, liiv- ja moreenpinnasest ning erineva suurusega lubjakivitükkidest. Pinnakatte alumise osa moodustab savimõllmoreen, milles esineb rohkesti liiva ja kruusa, samuti erineva suurusega lubjakivitükke.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150 kBq/m³).

3.4.2. Taimkate ja loomastik



Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad alal leostunud gleimullad ning väga õhukesed madalsoomullad. Enamiku planeeringualast moodustab muu maa, vähesel määral rohumaad. Planeeringuala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Vahe tee 4 kinnistul on inventeeritud invasiivne võõrliik Sosnovski karuputk.

3.4.3. Veestik

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Umbes 250 m kaugusel planeeringualast asub Pirita jõgi (KKR kood VEE1089200). Tegemist on vooluveekoguga, mille valgla on 807,8 km². Pirita jõgi on avalikult kasutatav ning see suubub merre. Iru külas puuduvad maaparandussüsteemid.

Biotiigi kinnistule ulatub Saha peakraavi (KKR kood VEE1092800) veekaitsevöönd 1237 m² ulatuses ning Vadioja (KKR kood VEE1092804) 1505 m² veekaitsevöönd ulatuses ning 3372 m² ehituskeeluvöönd ulatuses. Kumbki veekogu pole avalikult kasutatav.

3.4.4 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad

Vastavalt EELIS andmebaasile ei paikne planeeringualal ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte.

3.5 Heited

3.5.1 Müra ja vibratsioon

Ehitamise perioodil esineb kindlasti müra (materjali vedavad autod, vaiade rammimine jne). Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel- 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 eelhindangu 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.

Planeeringualale pääseb mööda Lagedi teed. Seega liikluskoormus Lagedi teel mõnevõrra suureneb, kuid arvestades tegevuse iseloomu jääb liiklussageduse tõus eeldatavalt üsna madalaks.

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 ning konkreetsed tegevused on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga. 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. Biotiigi kinnistul asunud biotiigid on likvideeritud vastavalt OÜ Loo Vesi tellitud tiikide likvideerimise projektile (koostaja: Vensen AS, töö nr 33/10, 2010). Nimetatud projekti koostamise ajal on tiikidest võetud mudaproov, mille näitajate alusel ei ole tegemist reostunud mudaga ja seetõttu ei olnud vaja tiikide täitmisel muda eelnevalt välja kaevata. Keskkonnaamet on projekti kooskõlastuses (21.09.2012 nr 7-2/35677-2) viidanud, et ohtlike ainete sisaldus biotiikide mudas ei ületa elamualal lubatud piirarve.

3.6 Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele (25.03.2020 seisuga) ei asu kinnistul ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi.

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 pinnaveet. 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

Olmereoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni. Sadevete kogumiseks on vajalik planeerida sadeveekanalisatsioon. Planeerituga ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele.

4.1.3 Mõju õhule

Peamiseks õhusaaste allikaks on hoonete soojavarustus, mille lahendamisel kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju õhusaastele. Liiklussageduse kasv ei ole nii ulatuslik, et sellest oleks ette näha liiklusest tulenevat olulist välisõhu saastatuse taseme tõusu.



4.1.4 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. Kavandatava tegevuse kasutusetapis toimub liikluse ja inimeste arvu suurenemine antud alal, kuid otseselt ei ole tegu autode või inimeste arvu suurenemisega, vaid ümberpaiknemisega, mis summaarset kasvuhoonegaaside kogust ei suurenda. Hoone kasutusega kaasneb energia tarbimine nii kütte- kui elektrilahendustes. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele.

4.2 Oht inimese tervisele või keskkonnale

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

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade 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.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt on võimalik, et esineb avariilukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariilukorrad 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. Analoogsete arenduste mõju on enamike tegurite osas ulatunud kuni ca 100 meetri kaugusele tegevusalast. Seega võib eeldada, et ka koostatava detailplaneeringu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus on analoogiline. Lähimad elamud paiknevad Biotiigi maaksuse piirist ca 30 m kaugusel. Ehitusperioodil kõrval kinnistul paiknevate elanike heaolu väheneb, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jne. Ehitustööde tegemisel võtta arvesse sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

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

Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ala väärtusele ja tundlikkusele. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele (25.03.2020 seisuga) ei asu planeeringualas kultuurimälestisi.

4.5 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt EELIS andmebaasile ei paikne planeeringualal ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte. Seega ei avaldata kavandatuga neile ka mõju.



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 Keskkonnaametilt, kes oma 13.04.2020 kirjas nr 6-5/20/4903-2 nõustub eelhinnangus esitatud järeldusega, et eeldatavalt ei kaasne detailplaneeringuga kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Samas juhib Keskkonnaamet tähelepanu järgnevale, mis on arvestamiseks planeeringu koostamisel:

1. Vastavalt 01.10.2019 kehtima hakanud veeseaduse § 129 lg-le 1 tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lg-s 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimisena. Keskkonnaamet soovib sademeveest vabanemiseks kaaluda just eelnimetatud looduslähedasi lahendusi.

2. Planeeringu koostamisel tuleb kindlasti arvestada Saha peakraavi veekaitsevööndist ning Vadioja kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndist tulenevate kitsendustega. Lähteülesande punkt 2.8 vajab selle osas täiendamist. KSH eelhinnangus on küll nimetatud kitsendusi mainitud, kuid nendest tulenevaid piiranguid planeeringulahenduse koostamisel ei ole Keskkonnaametile esitatud dokumentides kajastatud.

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. 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 Virve
keskkonnanõunik

