



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

17. oktoober 2024 nr 210

Vandjala küla Taaveti maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Vandjala küla Taaveti maaüksuse omanikuna esitas OÜ Lagedi Keskus (rg-kood 16031497) Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks endale kuuluval maaüksusel, sooviga muuta maa sihtotstarve elamumaaks ja osaliselt ühiskondlike ehitiste maaks ning määrata ehitusõigus elamute ja spordirajatiste püstitamiseks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistu elamumaa kruntideks ning määrata kavandatavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused korter- ja ridaelamute rajamiseks, kavandada kruntide juurdepääsud ja tehnovarustuse lahendus ning seada tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 10,5 ha. Detailplaneering on vajalik planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomiseks, kvaliteetse elukeskkonna kavandamiseks ning keskkonnanahoidliku, majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengu tagamiseks.

Planeeringuala hõlmab Vandjala küla maaüksuseid Taaveti (katastritunnus 24501:001:0704; sihtotstarve: maatulundusmaa; pindala: 10,29 ha) ja Vandjala gaasitorustiku lõik 1 (katastritunnus 24504:008:0990; sihtotstarve: tootmismaa; pindala: 181 m²), mis asuvad Vandjala külas Kostivere aleviku lääneküljel. Juurdepääs planeeringualale on riigi kõrvalmaanteelt nr 11307 Kostivere tee Pumbajaama tee kaudu.

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40) kohaselt paikneb planeeringuala hajaasustuses looduslikul maal, osaliselt Rebala muinsuskaitsealal ja osaliselt perspektiivse Kostivere ümbersõidu koridoris. Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrusega nr 21 kehtestatud uue Rebala muinsuskaitseala põhimäärusega on muinsuskaitseala piiri muudetud ja planeeritav ala jääb muinsuskaitsealast väljapoole.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusse, elamumaa juhtotstarbega maa-alale. Kuna üldplaneering on alles koostamisel, võib vajadusel viia üldplaneeringusse sisse täiendusi vastavalt koostatavale detailplaneeringule.

Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe osas, kuna alale soovitakse kavandada korterelamuid. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise võib olla põhjendatud.



kuna taotletavas mahus ehitusõiguse kavandamisel on tekkimas uus arvestatav linnaline keskkond, mis võimaldab suurendada Kostivere aleviku elanikkonna sotsiaalset mitmekesisust. Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgiks. Samuti on riigi üldlõike kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda.

EELIS (Eesti looduse infosüsteemi), Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt ei leidu planeeritaval alal kaitsealuste liikide elupaikasad, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhindang vastavalt KeHJS § 33 lg 2 punktide 1 ja 3, § 6 lg 2 punkt 10, § 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 eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkt. 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.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks viidi läbi KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine, mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algtada KSH koostamine.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes esitas oma seisukohad 17.11.2023 kirjaga nr 6-2/23/21396-3. Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Vallavalitsus esitas detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile PlanS § 81 lõike 2 alusel ettepanekute saamiseks.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on 13.11.2023 kirjas nr 14-3/3010-2. Ministeerium on seisukohal, et Vandjala küla Taaveti maaüksuse detailplaneeringu KSH menetluse algatamine ei ole otstarbekas, kui KSH eelhindangus on põhjendatult leitud, et kavandatud tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ministeeriumi põhjendatud märkustega on arvestatud ja neist tulenevalt on algatamise dokumente täiendatud. Tähelepanekuid, mis ei ole vältimatult seotud detailplaneeringu algatamisega, võetakse arvesse detailplaneeringu koostamise menetluses.

Reguleerimaks osapoolte õigusi ja kohustusi nii planeeringu koostamisel, kui kehtestamise järgselt, on Jõelähtme Vallavalitsus sõlminud asjakohased lepingud detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga (16.10.2024 leping nr 2-12.12/76-2024) ning valinud hankemenetluses detailplaneeringu tehnilise koostaja (17.10.2024 leping nr 2-12.12/75-2024).



Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10 ja § 74 lg 8 § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 1 ja 3 ning § 35 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Vandjala küla Taaveti maaüksuse detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 10,5 ha vastavalt lähteülesande punktis 8 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Vandjala küla Taaveti maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Vandjala küla Taaveti maaüksuse detailplaneeringule.
4. Detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse ning planeeringumaterjalidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <https://joelahtme.ee/algatatud-detailplaneeringud> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees



Jõelähtme Vallavolikogu 17.10.2024 otsuse nr 210
„Vandjala küla Taaveti maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja
keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“

LISA 1

Lähteülesanne Vandjala küla Taaveti maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks



Detailplaneeringu algatamise taotleja: Lagedi Keskus OÜ

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

Detailplaneeringu koostaja: vastavalt hanketele

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 jagada kinnistud elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata kavandatavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused korterelamute ja spordirajatiste rajamiseks, kavandada kruntide juurdepääsud ja tehnovarustuse lahendus ning seada tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suurus on ca 10,5 ha. Detailplaneering on vajalik planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomiseks, kvaliteetse elukeskkonna kavandamiseks ning keskkonnanahoidliku, majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengu tagamiseks.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab järgmisi maaüksusi:

2.2.1 Taaveti (katastritunnus 24501:001:0704; sihtotstarve: maatulundusmaa; pindala: 10,29 ha) ja

2.2.2 Vandjala gaasitorustiku lõik 1 (katastritunnus 24504:008:0990; sihtotstarve: tootmismaa; pindala: 181 m²).

2.2. Planeeritav ala asub Vandjala külas Kostivere aleviku läänepoolsele külale.

2.3. Alale juurdepääs on riigi kõrvalmaanteelt nr 11307 Kostivere tee Pumbajaama tee kaudu.

2.4. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:

2.4.1. riigi kõrvalmaantee nr 11307 Kostivere tee teekaitsevöönd;

2.4.2. Jõelähtme jõe veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd;

2.4.3. Tammemäe maaparandushoiala mõjuala ja eesvoolu kaitsevööndid;

2.4.4. Geodeetiline märk 2066 ja selle kaitsevöönd;

2.4.5. AS LOO ELEKTER elektri õhuliinid alla 1 kV ja 1-20 kV;

2.4.6. Elektrilevi OÜ elektri õhuliinid 1-20 kV;

2.4.7. Elering AS sideehitised;

2.4.8. Elering AS D kategooria gaasitorustik;

2.4.9. AS Gaasivõrk A ja B kategooria gaasitorustik.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40).

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

3.3. Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78).

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. 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).
- 4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan.
- 4.3.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.
- 4.3.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustusstruktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud, teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni) kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib. Samuti esitada kontaktvööndi skeemil olemasoleva asustusstruktuuri analüüs, tuues välja elamukruntide suurused ning põhjendused üldplaneeringu muutmiseks krundisuuruste osas.
- 4.3.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:500 või 1:1000, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.
- 4.3.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500 või 1:1000. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.
- 4.3.5. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude 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, keskkonnatingimusi planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vastavust tuleohutusnõuetele ning tehnovõrkudega varustatuse kirjeldust 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.
- 4.3.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda olemasolevast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluste pindade summat.
- 4.3.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata maapinna tõstmise vajadus.
- 4.3.11. Planeeringus tuua haljastuse lahendus ning lähtuda põhimõttest, et väärtuslik kõrghaljastus tuleb uute hoonete kavandamisel säilitada.
- 4.3.12. Käsitleda planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning näha ette meetmed positiivsete mõjude võimendamiseks ja vajadusel negatiivsete mõjude leevendamiseks või vältimiseks.
- 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: 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. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.



5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

5.1. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud vastavalt PlanS § 127.

5.2. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127, sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti. Planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid korraldab ning PlanS § 127 nimetatud isikute kaasamist korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

5.3. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

6. Detailplaneeringu eeldatav ajakava:

6.1. Planeeringu eskiislahendus tuleb esitada hiljemalt 90 päeval arvates detailplaneeringu algatamisest.

6.2. Kooskõlastamiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada hiljemalt 180 päeval eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise päevast arvates või juhul, kui eskiislahenduse avalikku arutelu ei toimu, siis hiljemalt 180 päeval arvates detailplaneeringu algatamisest.

6.3. vastuvõtmiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada hiljemalt 30 päeval viimase kooskõlastuse saamise päevast arvates.

6.4. kehtestamiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada 15 päeva jooksul pärast töövõtja poolt lõpliku töö valmimist, hiljemalt kahe ja poole aasta jooksul detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu sõlmimise päevast arvates.

7. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:

7.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

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

7.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberil, sh 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.

7.1.3. Kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (koos lisade ja menetlusedokumentidega) digitaalselt CD-l. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga ja läbinud planeeringu jooniste digitaalsete kihtide eelkontrolli riigi infosüsteemi haldussüsteemi registreeritud andmekogus. Planeeringumaterjalidele lisada PLANK automaatkontrolli aruanne, mis kinnitab, et veateateid ei esine.

7.2. Digitaalselt esitatavad materjalid peavad olema salvestatud elektroonilisel andmekandjal: joonised DWG ja PDF formaadis; seletuskiri DOC ja PDF formaadis; menetlusedokumentid kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.



8. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem



Planeeritav ala

Kontaktvööndi piir



Koostaja:

Maike Heido

Planeeringuspetsialist

