



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

13. märts 2025 nr 233

Neeme küla Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 34 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Huvitatud isik esitas Jõelähtme Vallavalitsusele 13.11.2024 taotluse detailplaneeringu algatamiseks Neeme küla Metsamarja põik 23 ja Metsamarja põik 34 maaüksustel sooviga muuta temale kuuluvate maaüksuste sihtotstarbed elamumaaks ning elamukruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks, juurdepääsude ja tehnovarustuse lahendamiseks ning keskkonnatingimuste seadmiseks planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Ühtlasi on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks leida keskkonda säästev lahendus randa paadisilla ja sillale ning kallasrajale juurdepääsutee rajamiseks.

Kogu planeeritava ala suuruseks on määratud kokku ca 2,9 ha.

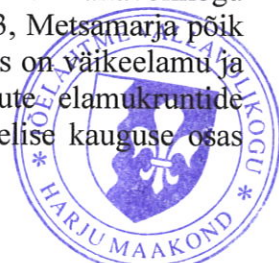
Planeeringualasse on hõlmatud Neeme küla Metsamarja põik 23 (katastritunnusega 24501:001:2157; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 4298,0 m²) maaüksus, Metsamarja põik 34 (katastritunnusega 24501:001:2156; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 21618,0 m²) maaüksus, riigiomandis olev Metsamarja põik 25 (katastritunnusega 24501:001:1890; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 2340,0 m²) maaüksus ning munitsipaalomandis olev Metsamarja põik T23 (katastritunnusega 24501:001:2158; sihtotstarbega transpordimaa 100%; suurusega 712,0 m²).

Metsamarja põik 34 (endine Kollineeme) maaüksusele on väljastatud 22.07.2021 projekteerimistingimused nr 628 elamu ja abihoonete rajamiseks. Projekteerimistingimuste alusel ei ole ehitusprojekte esitatud ega ehitusluba taotletud.

Planeeringuala asub vahetult Ihasalu lahe ääres, kus korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud. Sellest tulenevalt loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1,0 m samakõrgusjoon ja millest ehituskeeluvööndi laius ulatub kuni 200 meetrini ehk ranna piiranguvööndi piirini.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Üldplaneeringuga on määratud, et hajaasustuses metsaalal ei tohi elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja naaberkruntidel paiknevate elamute min omavaheline vahekaugus peab olema 50 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jäävad planeeritavad Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 25 ja Metsamarja põik 34 maaüksused alale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas metsaalal 7000 m², samas elamute omavahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.



Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe, kruntide suuruse ja elamute omavahelise kauguse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud, kuna planeeringuala paikneb tiheasustusalal läheduses, kus lähipiirkonnas on väiksemaid olemasolevaid väikeelamutega hoonestatud maaüksusi, kus paiknevad elamud asetsevad teineteisele lähemal kui üldplaneeringuga ette nähtud 50m ning hooned on rannale lähemal kui 200 m. Avalikust huvist tulenevalt on huvitatud isik oma (endise nimega Kollineeme) 2,64 ha suurusest maaüksusest lasknud välja kruntida Metsamarja põik T23 712 m² suuruse transpordimaa maaüksuse, mis on avalikes huvides tasuta võõrandatud munitsipaalomandisse.

Uute elamute kavandamine ja asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgiks, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid arenevasse piirkonda.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt ei jää planeeringuala ÜVK piirkonda, kuid perspektiivselt on võimalik planeeringuala vesi ja kanalisatsioon lahendada ühisveevärgi baasil.

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuuri 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 § 124 lg 6 ja PlanS § 142 lg 6 kohaselt tuleb algatatava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 4 ja 5 ning 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Lähtuvalt KeHJS § 33 lg 2 p 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktist 3, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul. Lähtuvalt PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6 ning KeHJS § 33 lg 2 p 1 ja p 3 ning § 35 lg 5 viidi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks läbi KeHJS § 33 lg 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (vt lisa 2), 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 algatada KSH koostamine.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt 09.01.2025 Jõelähtme Vallavalitsuse kirjaga nr 6-4/142. Keskkonnaamet asus 06.02.2025 saadetud kirjaga nr 6-2/25/468-2 seisukohale, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2 mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kirjas välja toodud tingimuste ja nõuetega paadisilla rajamise kavandamisel ja ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemiseks.

Jõelähtme vald kaasas riigile kuuluva maaüksuse Metsamarja põik 25 planeeringualasse haaramise ettepanekuga seoses algatamise eelsesse koostöösse ka kinnisasja valitseja Maa-ameti. Maa-amet esitas omapoolse seisukoha 11.12.2024 saadetud kirjaga ja 30.12.2024 saadetud e-kirjaga, milledes amet ei soovita esialgu haarata Metsamarja põik 25 kinnisasja planeeritava ala hulka.



Jõelähtme vald esitas 09.01.2025 kirjaga nr 6-4/142 Maa- ja Ruumiametile otsuse eelnõule seisukoha saamiseks. Maa- ja Ruumiamet esitas omapoolsed seisukohad 23.01.2025 kirjaga nr 6-3/25/436-2, millega palus jätkuvalt Metsamarja põik 25 kinnisasja mitte hõlmata Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 34 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu alasse, sest selle elluviimine esialgselt soovitud eesmärkidel ei pruugi olla võimalik. Sellest tulenevalt on Jõelähtme Vallavolikogu loobunud esialgsest plaanist, mille kohaselt oli kavandatud liita kaks kõrvuti paiknevat maaüksust Metsamarja põik 23 ja Metsamarja põik 25 üheks elamumaa krundiks. Jõelähtme Vallavolikogu leiab, et tervikliku ruumilahenduse loomise eesmärgil on otstarbekas ja vajalik haarata Metsamarja põik 25 maaüksus planeeringualasse, et oleks tagatud tasakaalustatud ning piirkonnale iseloomulik keskkond. Metsamarja põik 25 on kavas säilitada eraldiseisva krundina ja sellele on kavas määrata vastavalt detailplaneeringu kohastele kasutamise sihtotstarvetele haljasala maa (HP) või looduslik maa (HL) sihtotstarve, ilma ehitusõigusega.

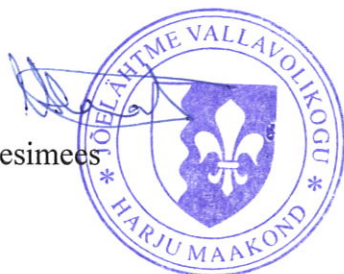
Jõelähtme valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu tehnilise koostaja vahel sõlmiti 04.03.2025 leping nr 2-12/96-2025, mis käsitleb detailplaneeringu tehnilise koostamise finantseerimist huvitatud isiku poolt ning omavalitsuse rolli detailplaneeringu koostamise korraldajana.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 8, § 77 lg 1, § 126, § 142 lg 2 ja 6, KeHJS § 33 lg 2 p1 ja 3, lg 3, 4, 5 ning § 35 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1 Jõelähtme Vallavolikogu

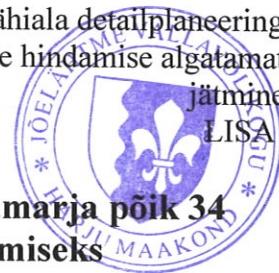
o t s u s t a b:

1. Algatada Neeme küla Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 34 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Neeme küla Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 34 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Neeme küla Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 34 maaüksuste ja lähiala maaüksuste ja lähiala detailplaneeringule.
4. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 2,9 ha vastavalt lähteülesande punktis 8 esitatud skeemile.
5. Detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <https://joelahtme.ee> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa) hiljemalt 30 päeva jooksul algatamisest arvates.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees



Jõelähtme Vallavolikogu 13.03.2025 otsuse nr 233
„Neeme küla Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 34 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu
algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata
jätmine“
LISA 1



Lähteülesanne Neeme küla Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 34 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Asko Pukk

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

Detailplaneeringu koostaja: Osaühing Ekseeder

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:

Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on muuta Metsamarja põik 23 ja Metsamarja põik 34 maaüksuste sihtotstarbed elamumaaks, moodustatavatele elamumaa kruntidele hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja abihoonete rajamiseks juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb leida keskkonda säästev lahendus randa paadisilla ja sillale ning kallasrajale juurdepääsutee rajamiseks. Planeeringu koostamise käigus selgitatakse välja kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmise vajadus ja ulatus. Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 2,9 ha.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab Neeme küla Metsamarja põik 23 (katastritunnusega 24501:001:2157; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 4298,0 m²), Metsamarja põik 34 (katastritunnusega 24501:001:2156; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 21618,0 m²) ning munitsipaalomandis olev Metsamarja põik T23 (katastritunnusega 24501:001:2158; sihtotstarbega transpordimaa 100%; suurusega 712,0 m²) maaüksuse. Algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek haarata planeeringualasse lisaks Metsamarja põik 25 (katastritunnusega 24501:001:1890; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 2340,0 m²) maaüksus, kuid mitte liites seda riigile kuuluvat maaüksust planeeritava Metsamarja põik 23 maaüksusega. Metsamarja põik 25 krundile on kavas säilitada olemasoleval kujul ja suuruses ning määrata vastavalt detailplaneeringu kohastele kasutamise sihtotstarvetele haljasala maa (HP) või looduslik maa (HL) sihtotstarve, ilma ehitusõigusega.

2.2. Planeeritav ala asub Neeme küla lõunaosas.

2.3. Alale juurdepääs on tagatud munitsipaalomandis olevalt Metsamarja põik teelt, mahasõiduga Metsamarja põik T2,3 paiknevalt teelt.

2.4. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:

2.4.1. elektripaigaldise kaitsevöönd (maakaabelliin: AXP.K.4x120);

2.4.2. rannast tulenevad kitsendused: kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeelu- ja piiranguvöönd.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78).

3.2. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40).

3.3. Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62).

3.4. Kehtivad ja koostamisel olevad detailplaneeringud:

3.4.1. Neeme küla Tähe 3 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.01.2009 otsusega nr 452).

3.5. Neeme küla Kollineeme (uue aadressiga Metsamarja põik 34) maaüksuse projekteerimistingimused (väljastatud 22.07.2021 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 628).

3.6. Metsamarja põik tee põhiprojekt (koostaja Reaalprojekt OÜ, töö nr P20013, 2021).

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

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

4.2. Planeering algatatakse kehtivat üldplaneeringut muutvana.

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 paberkandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.4. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, 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 eesvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.

4.4.3. Tugiplaanile, 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. Planeeritavatele kruntidele määrata krundi kasutamise sihtotstarbed. Määramisel lähtuda juhendi "[Nõuded detailplaneeringu koostamiseks](#)" punktis 5.2.6. viidatud maakasutuse tabelist, kus on loetletud detailplaneeringuga määratavad krundi kasutamise sihtotstarbed ja näidatud seosed üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetega.

4.4.5. Tehnovõrkude koondplaanil kajastada koos planeeringulahendusega tehnovõrkudega varustatuse põhimõtted, asukohtade määramisega, vajadusel teha ettepanekuid servituutide seadmiseks võrguvaldaja kasuks. Planeeringu koostamisel lähtuda võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest.

4.4.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked tehnovõrkudega. Parkimise korraldamine näha ette oma krundil.

4.4.7. PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitatakse detailplaneeringu avalikuks väljapanekuks kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks detailplaneeringu lisana vähemalt üks ruumilise lahenduse illustratsioon (3D-visioon vms).

4.4.8. 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 varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud tingimustele.

4.4.9. Vastavalt PlanS § 126 lg 1 ja 2 tuleb detailplaneeringuga mh määrata maaüksusest moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, mis oleks aluseks rajatavate hoonete projektide



koostamisel. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud 0-60 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.

4.4.10. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluse pindade summat.

4.4.11. Vastavalt PlanS § 8 kohaselt on planeerimise üks põhimõtetest elukeskkonna parendamise põhimõte. Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ja turvalise elukeskkonna loomiseks ning sh tuleb esitada ettepanekud haljastuse planeerimiseks.

4.4.12. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademevete- ning drenaažvee 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 PlanS § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.9. 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, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, vastavalt PlanS § 127. Jõelähtme Vallavalitsus, planeerimismenetluse korraldajana, teavitab avalikkust, puudutatud ja huvitatud isikuid planeerimismenetlusest ning korraldab planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja arutelusid.

5.2. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutuste ja ametkondadega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

5.3. Koostöö tegemist ja kaasamist korraldab Jõelähtme Vallavalitsus, kelle ülesandeks on vastavalt PlanS § 127 nimetatud isikuid planeerimismenetlusse kaasata ning neilt seisukohti küsida.

5.4. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu materjal peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127 sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

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.

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 kontaktyööndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.



7.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks ühes eksemplaris paberil ja koos kaasamist kajastavate materjalidega ning digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonetusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

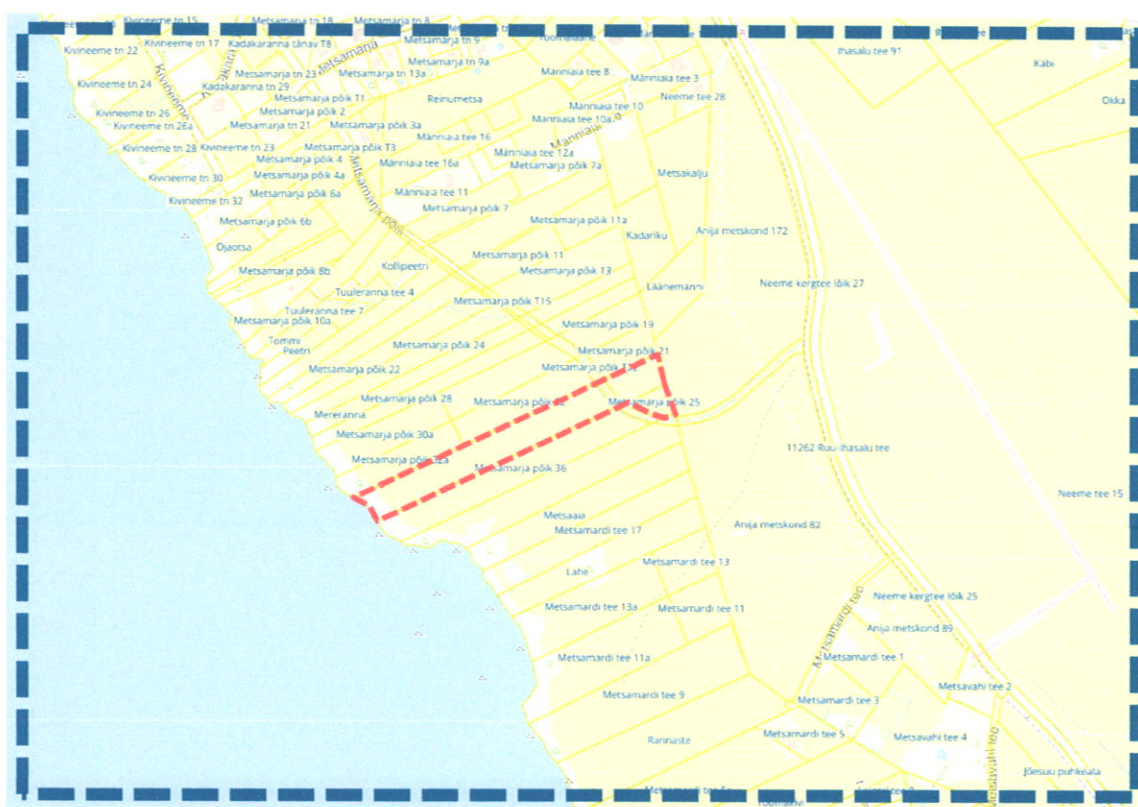
7.1.3. Kehtestamiseks ühes eksemplaris paberkandjal, milles on kogu planeeringu materjal (sh lisad ja menetlusedokumentid) ning digitaalselt. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.

8. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem

Planeeritav ala



Kontaktvööndi piir



Koostaja:
Tiina Skolimowski,
planeeringuspetsialist



Jõelähtme Vallavolikogu 13.03.2025 otsusega nr 233
„Neeme küla Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 34 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu
algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata
jätmine”



Neeme küla Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 34 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)

Metoodika

Võimaliku planeeringuga kaasneva olulise keskkonnamõju hindamisel tuleb lähtuda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Vastavalt KeHJS § 6 lõikes 4 on Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) täpsustatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkonnad, mille kohta peab otsustaja andma eelhinnangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

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 3 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks läbi viia KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine.

KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

Eelhinnangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 –6 toodud nõuetest ning Keskkonnaameti kodulehel olevast juhendist: Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine (Tallinn, 2018).

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Huvitatud isik esitas Jõelähtme Vallavalitsusele 13.11.2024 taotluse detailplaneeringu algatamiseks Neeme küla Metsamarja põik 23 ja Metsamarja põik 34 maaüksustel sooviga muuta temale kuuluvate maaüksuste sihtotstarbed elamumaaks ning elamukruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks, juurdepääsude ja tehnovarustuse lahendamiseks ning keskkonnatingimuste seadmiseks planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Ühtlasi on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks leida keskkonda säästev lahendus randa paadisilla ja sillale ning kallasrajale juurdepääsutee rajamiseks.

Planeeringualasse on hõlmatud Neeme küla Metsamarja põik 23 (katastritunnusega 24501:001:2157; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 4298,0 m²) maaüksuse, Metsamarja põik 34 (katastritunnusega 24501:001:2156; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;

suurusega 21618,0 m²) maaüksuse ning munitsipaalomandis olev Metsamarja põik T23 (katastritunnusega 24501:001:2158; sihtotstarbega transpordimaa 100%; suurusega 712,0 m²) maaüksuse. Algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek haarata planeeringualasse lisaks riigile kuuluv Metsamarja põik 25 (katastritunnusega 24501:001:1890; sihtotstarbega maatulundusmaa 100%; suurusega 2340,0 m²) maaüksus, eesmärgiga liita see planeeritava Metsamarja põik 23 maaüksusega ja määrata moodustatavale elamumaa krundile ehitusõigus elamu ja abihoonete rajamiseks. Metsamarja põik 25 maaüksus on otstarbekas kaasata planeeringualasse, kuna üldplaneeringu kohasest minimaalsest elamumaa krundi suurusest tulenevalt ei ole võimalik Metsamarja põik 23 ja Metsamarja põik 25 maaüksustele eraldiseisvalt hoonete rajamiseks ehitusõigust määrata, sest mõlema olemasoleva maaüksuse suurus on oluliselt väiksem kui üldplaneeringu kohane minimaalne hoonestatav elamumaa suurus.

Planeeritav ala paikneb Neeme küla lõunaosas, millele on tagatud juurdepääs munitsipaalomandis olevalt Metsamarja põik teelt, mahasõiduga Metsamarja põik T23 maaüksuselt. Kogu planeeritava ala suuruseks on määratud kokku ca 2,9 ha.

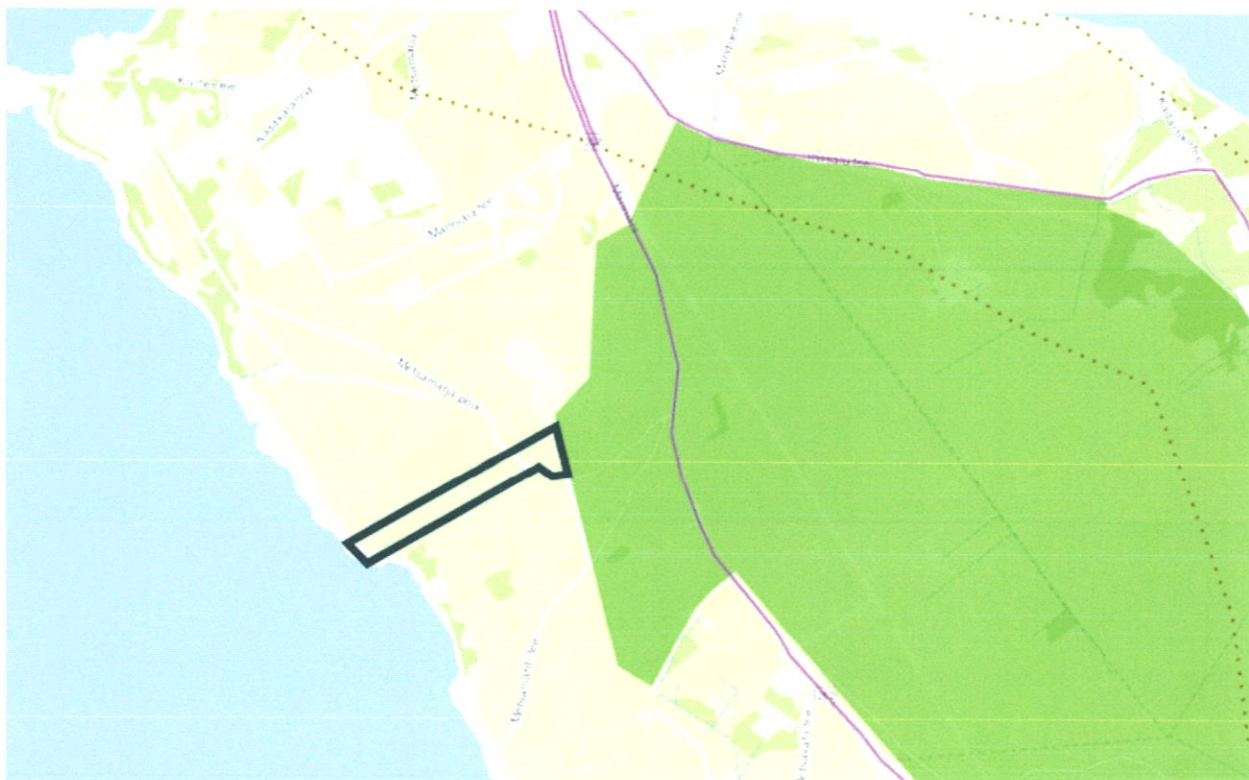
Kahe kõrvuti paikneva Metsamarja põik 23 ja Metsamarja põik 25 maaüksuste liitmise tulemusena oleks võimalik moodustada 6638,0 m² suurune elamumaa krunt, mis vastab ligilähedaselt üldplaneeringuga määratud 7000 m² krundi suurusele. Jõelähtme Vallavalitsus kaasas riigile kuuluva maaüksuse Metsamarja põik 25 planeeringualasse haaramise ettepanekuga seoses algatamise eelsesse koostöösse ka kinnisasja valitseja Maa-ameti. Maa-amet esitas omapoolse seisukoha 11.12.2024 saadetud kirjaga ja 30.12.2024 saadetud e-kirjaga, milledes amet ei soovita esialgu haarata Metsamarja põik 25 kinnisasja planeeritava ala hulka. Jõelähtme Vallavolikogu leiab, et tervikliku ruumilahenduse loomise eesmärgil on otstarbekas ja vajalik haarata Metsamarja põik 25 maaüksus planeeringualasse, et oleks tagatud tasakaalustatud ning piirkonnale iseloomulik keskkond. Samas loobutakse esialgu liitmast Metsamarja põik 23 ja 25 üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Metsamarja põik 25 on kavas säilitada eraldiseisva krundina ja sellele on kavas määrata vastavalt detailplaneeringu kohastele kasutamise sihtotstarvetele haljasala maa (HP) või looduslik maa (HL) sihtotstarve, ilma ehitusõigusega.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

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

Harjumaakonnaplaneering 2030+ kohaselt ei kuulu planeeringuala rohevõrgustiku koosseisu, kuid piirnev sellega. Kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega.



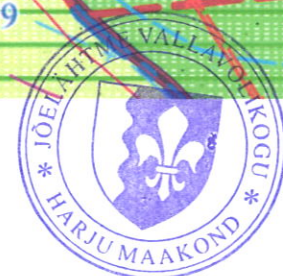


Joonis 1. Väljavõte Harju Maakonna planeeringust 2030+.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala, mets. Üldplaneeringuga on määratud, et hajaasustuses metsaalal ei tohi elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja naaberkruntidel paiknevate elamute min omavaheline vahekaugus peab olema 50 m.



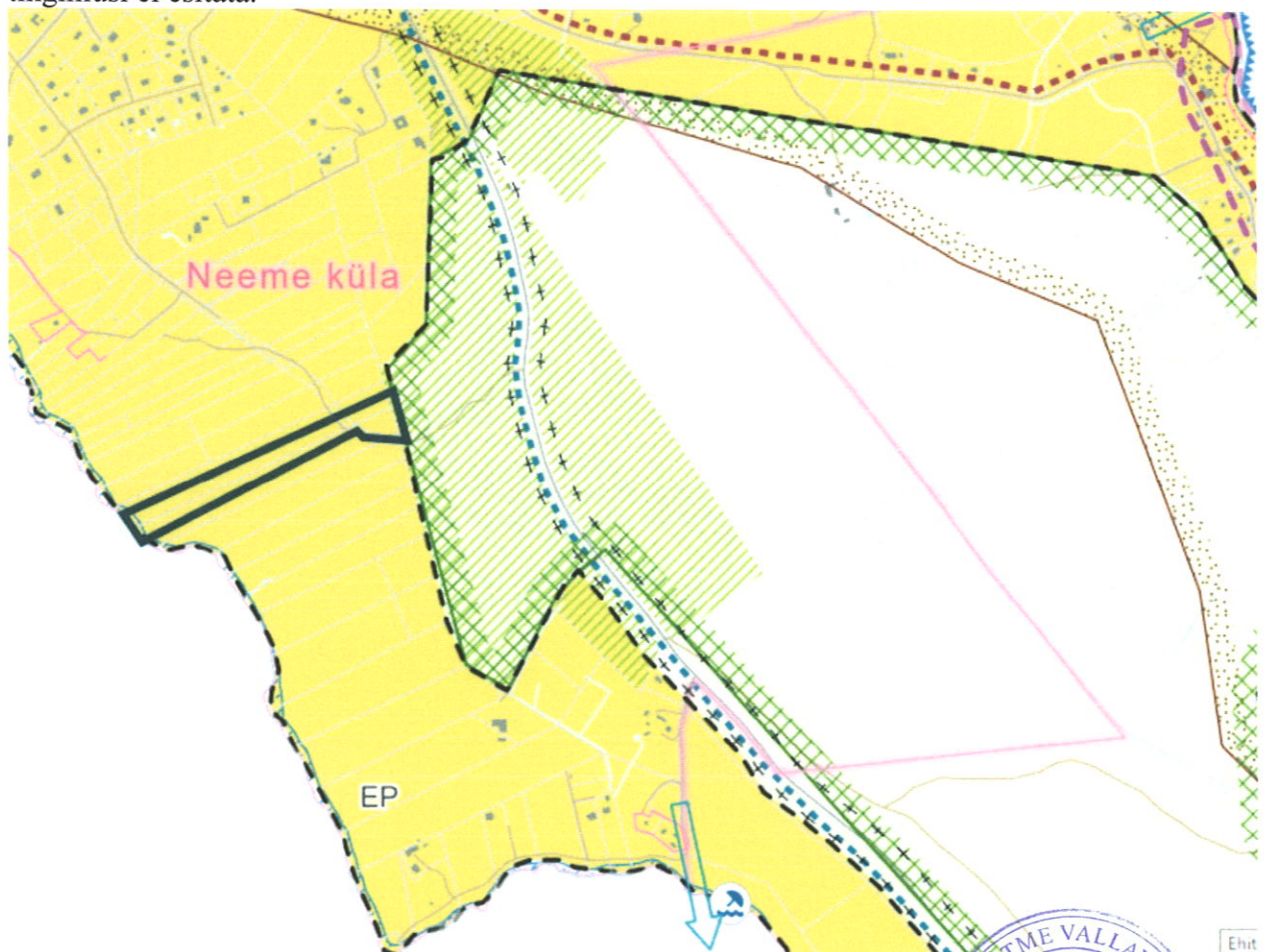
Joonis 2. Väljavõte Jõelähtme valla kehtivast üldplaneeringust.



Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe, kruntide suuruse ja elamute omavahelise kauguse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise võib olla põhjendatud, kuna planeeringuala paikneb tiheasustusala läheduses, kus lähipiirkonnas on väiksemaid olemasolevaid väikeelamutega hoonestatud maaüksusi, kus paiknevad elamud asetsevad teineteisele lähemal kui üldplaneeringuga ette nähtud 50m ning hooned on rannale lähemal kui 200 m. Avalikust huvist tulenevalt on huvitatud isik oma (endise nimega Kollineeme) 2,64 ha suurusest maaüksusest lasknud välja kruntida Metsamarja põik T23 712 m² suuruse transpordimaa maaüksuse, mis on avalikes huvides tasuta võõrandatud munitsipaalomandisse.

Uute elamute kavandamine Neeme külas avalikult kasutatava tee äärde ja asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgiks, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid arenevasse piirkonda.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jäävad planeeritavad Metsamarja põik 23, Metsamarja põik 25 ja Metsamarja põik 34 maaüksused alale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks piirkonnas metsaalal 7000 m², samas elamute omavahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.



Joonis 3. Väljavõte koostatamisel olevast üldplaneeringust.



Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt ei kuulu ala ÜVK piirkonda, kuid planeeringualale on võimalik torustikud vedada.

Lähedal asuvad detailplaneeringud:

- Neeme küla Tähe 3 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.01.2009 otsusega nr 452).

Metsamarja põik 34 (endine Kollineeme) maaüksusele on väljastatud 22.07.2021 projekteerimistingimused nr 628 elamu ja abihoonete rajamiseks. Projekteerimistingimuste alusel ei ole ehitusprojekte esitatud ega ehitusluba taotletud. Maaüksus asub vahetult Ihasalu lahe ääres, kus korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud. Sellest tulenevalt loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1,0 m samakõrgusjoon ja millest ehituskeeluvööndi laius ulatub kuni 200 meetrini ehk ranna piiranguvööndi piirini.

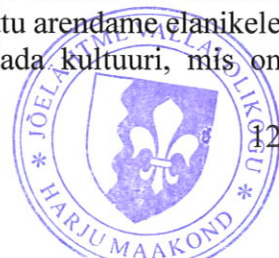
2.2 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

KeHJS on sätestatud põhimõte, et kui detailplaneeringuga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõtjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõte kaaluda keskkonnamõju 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

Jõelähtme valla arengukavas aastateks 2023-2035 kohaselt on Jõelähtme vallal 5 strateegilist eesmärki:

- Looduslähedane keskkond- Jõelähtme elukeskkond on looduslähedane ja vastab kõigi selle piirkondade elanike vajadustele. Majandustegevus on kantud rohelisest ja säästvast mõtteviisist ning sellest tulenev kahju loodusele on viidud miinimumini.
- Turvaline ja inimest hoidev vald- Kodus peab tekkima tunne, et oled seal hoitud ning seal on turvaline olla. Selle tunde kujundamiseks vallas arendame koostööd, ennetustegevusi ja turvalisust valla sotsiaal- ja tervishoiuteenuste pakkumisel ning siseturvalisuse tagamisel.
- Võimestav haridus ja noorsootöö- Noored on valla tulevik ning neist saavad terved, ennastjuhtivad ja ettevõtlikud kodanikud. Selleks tagame hariduse ja noorsootöö uuenduslikkuse ja kogukondlikkuse ja loome atraktiivsed ja toetavad tööttingimused haridus-ja noortevaldkonna töötajatele.
- Looduslähedane ettevõtlus ja turism- Ettevõtlust ja turismi arendatakse, lähtudes valla suurimatest väärtustest- meie inimestest ja loodusest. Soosime ettevõtluse arengut, mis panustab elanikesse ning kujundame Jõelähtme vallast tuntud loodusturismi sihtpaiga.
- Kogukonnakeskne kultuur ja sport- Valla kultuuri, spordi ja vaba aja võimaluste olulisim roll on ühendada kogukonda ja luua elanikes kuuluvustunnet. Seetõttu arendame elanikele võimalusi igas eluetapis neis kodu lähedal osaleda ning kujundada kultuuri, mis on põimitud läbi valla pärandiga.



3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

3.1 Maakasutus

Planeeringuala hõlmab:

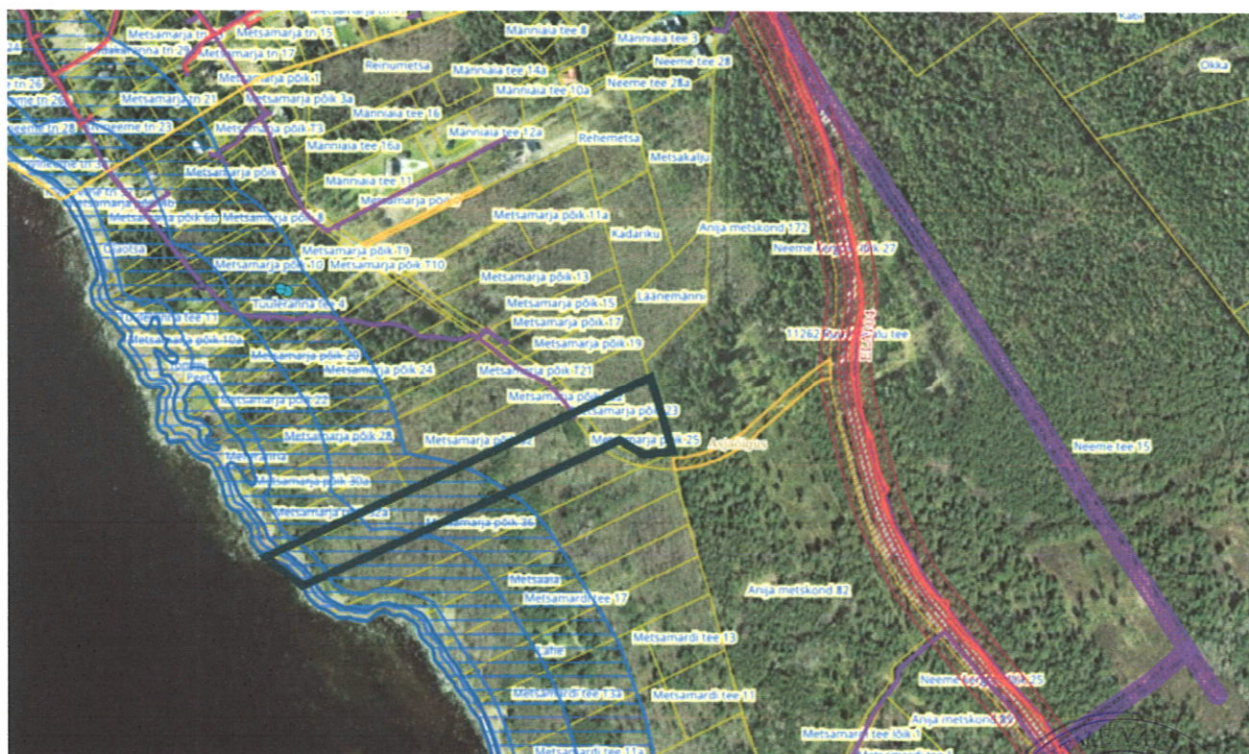
- Neeme küla Metsamarja põik 23 (katastritunnus 24501:001:2157; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; 4298,0 m²), täies ulatuses metsamaa kõlvik;
- Neeme küla Metsamarja põik 34 (katastritunnus 24501:001:2156; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; 21618,0 m²), 20057 m² metsamaa, 552 m² looduslik rohumaa, 1009 m² muu maa.
- Neeme küla Metsamarja põik T23 (katastritunnus 24501:001:2158; sihtotstarve transpordimaa 100%; 712,0 m²), täies ulatuses metsamaa kõlvik;
- Neeme küla Metsamarja põik 25 (katastritunnus 24501:001:1890; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; 2340,0 m²), täies ulatuses metsamaa kõlvik.

3.2 Vee kasutus

Planeeringuala ei asu küll ÜVK-alal, kui alani on võimalik vedada kanalisatsiooni-ja veetorustikud. Teenust osutab OÜ Loo Vesi. 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 ühiskanalizatsioonisüsteemi. Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal.

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

- elektripaigaldise kaitsevöönd (maakaabelliin: AXPk.4x120);
- rannast tulenevad kitsendused: kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeelu- ja piiranguvöönd.



Joonis 4. Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusest.

3.3 Muude loodusressursside kasutus

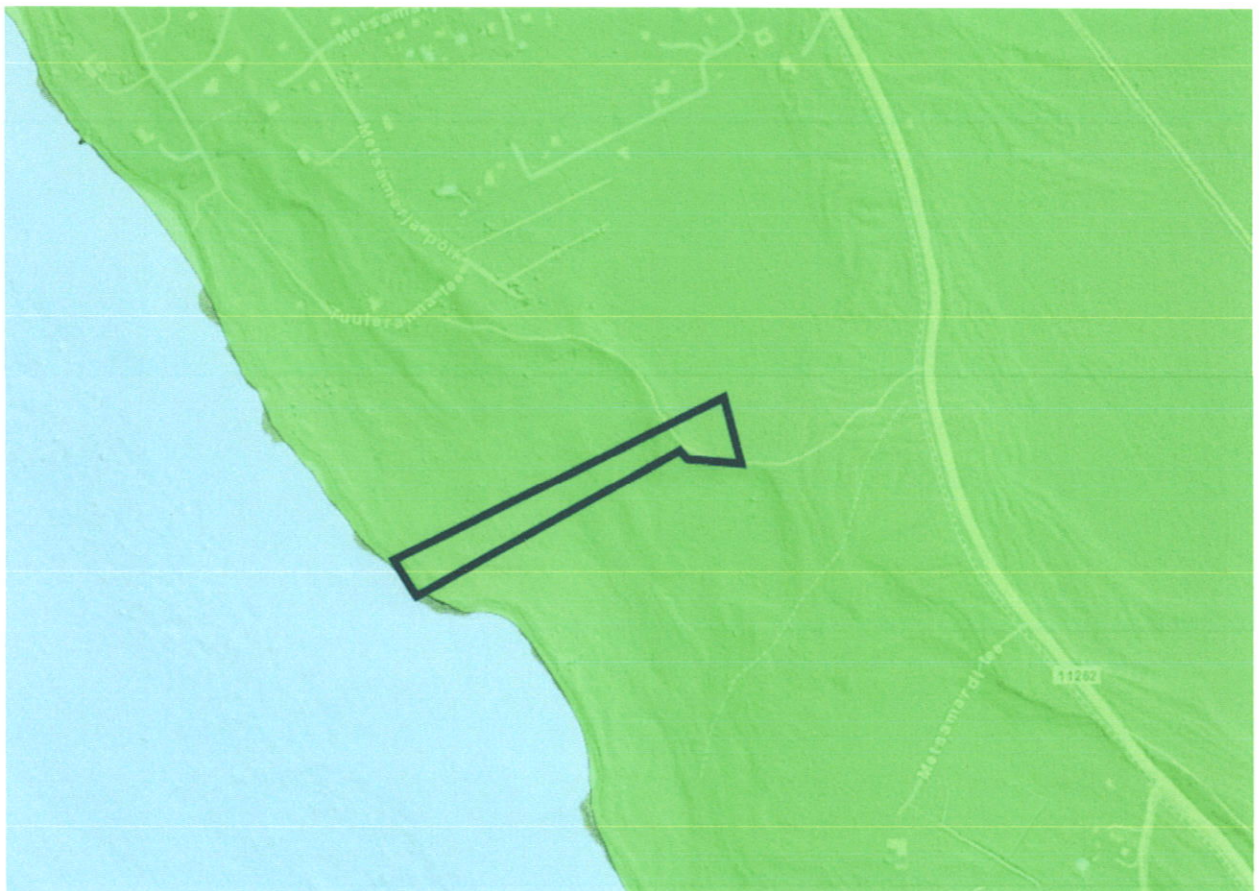
Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine. Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses. Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

3.4 Looduskeskkonna kirjeldus

3.4.1 Pinnas

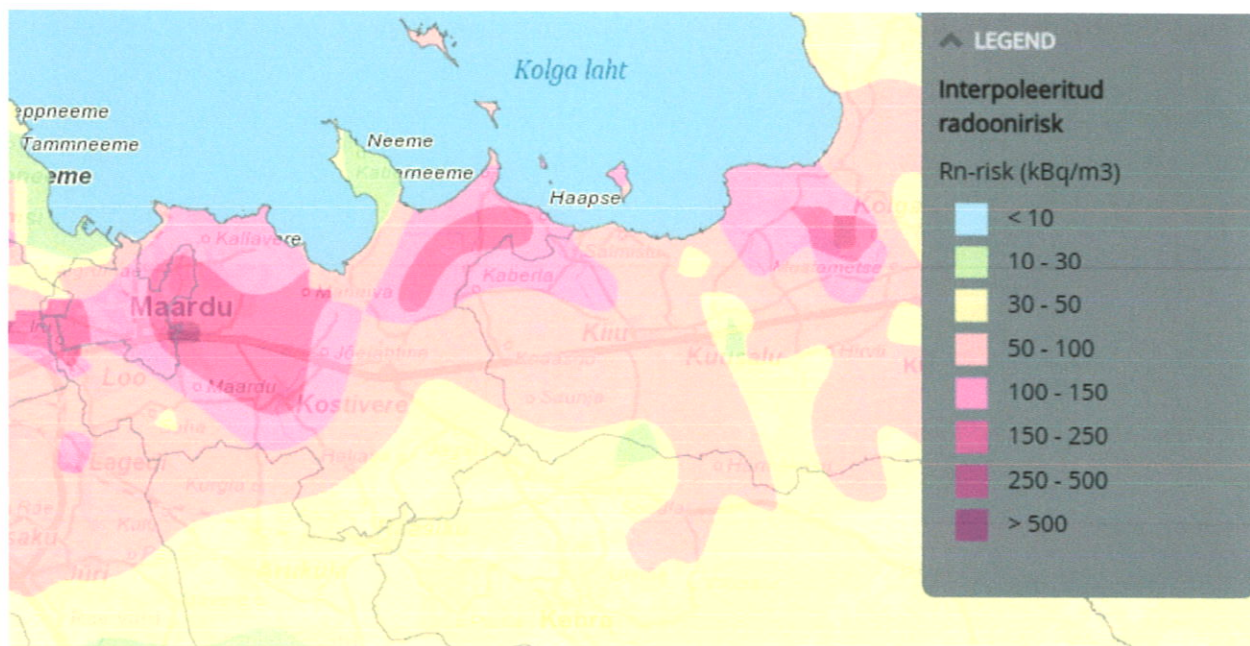
Vaadeldav ala paikneb Põhja-Eesti rannikumadalikul. Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi avaneb aluspõhjas Lontova kihistu (Kambriumi ladestu Terre-Neuve ladestiku Lontova kihistu rohekashall, violetne või kirju savi aleuroliidi ja liivakivi vahekihtidega; Kagu-Eesti vööndis esineb lasumis murenemiskoorik, Cm1ln). Valdav on kruus ning aleuriit valdava terasuurusega 0,063...2 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust.

Planeeringualal on põhjavesi looduslikult hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Maapinna kõrgusmärgid jäävad Metsamarja põik 23 ja 25 kinnistul 5,5-6 m piiresse ning Metsamarja põik 36 kinnistu keskosas 4,5 m piiresse langusega ranna poole.



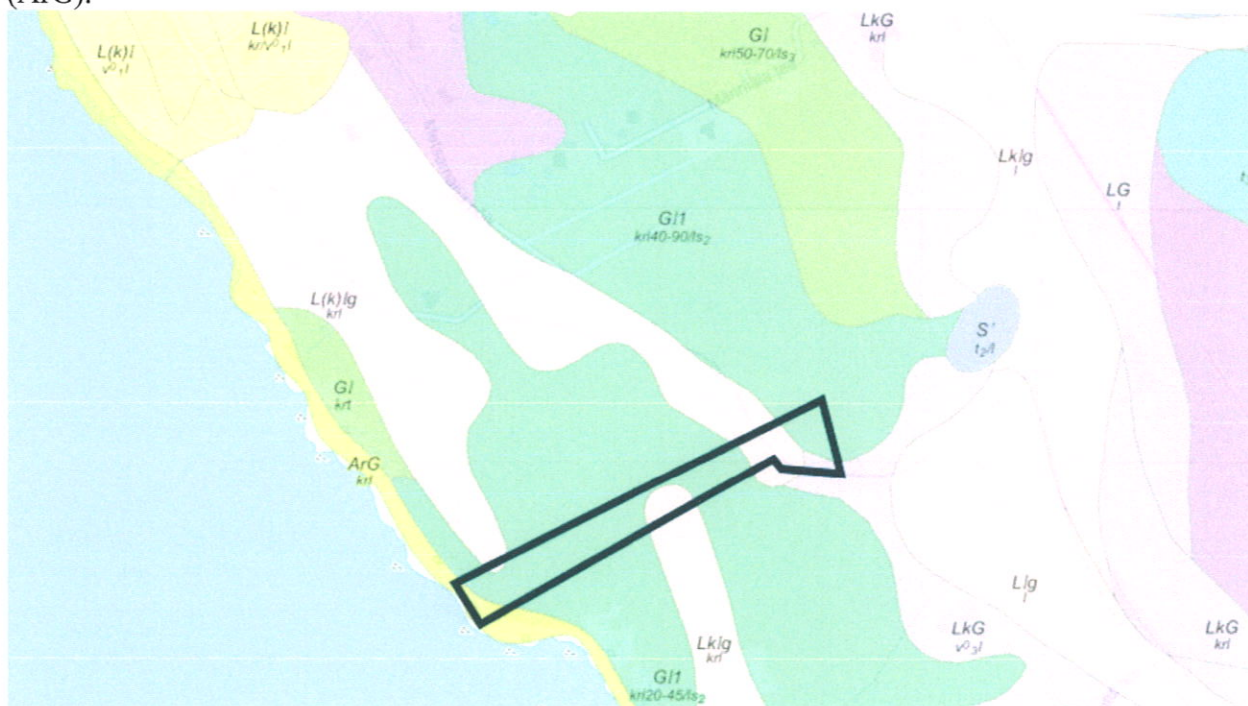
Joonis 5. Põhjavee kaitstus piirkonnas (roheline- hästi kaitstud põhjaveega ala).

Eestis varieerub pinnaseõhus mõõdetud radoonisisaldus enamasti 23–75 kBq/m³ piirides, kuid võib ületada kohati 500 kBq/m³ piiri. Selleks, et Rn-sisaldus majade siseõhus ei ületaks paljudes EL maades tunnustatud viitetaset 200 Bq/m³, ei peaks radoonisisaldus pinnaseõhus ületama 50 kBq/m³. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal madal radoonisisaldusega pinnas (10 - 30 kBq/m³).



Joonis 6. Väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist.

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad alal küllastumata turvastunud mullad (G11) ning nõrgalt gleistunud nõrgalt leetunud huumuslikud leedemuldmullad (L(k)Ig), rannas sooldunud gleimullad (ArG).



Joonis 7. Väljavõte Maa-ameti mullastiku kaardirakendusest.

3.4.2. Taimkate ja loomastik

Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega, valdavalt leidub sanglepeppa ja mände. Tegemist on angervaksa kasvukohatüübiga. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal.

Alal leidub suure tõenäosusega tavapäraseid looma ning linnuliike, kuid väärtuslikke taimekooslusi ega kaitstavaid loomaliike alal ei leidu.



3.4.3. Veestik

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala piirneb Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuveega. Neeme külas 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

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. Planeeringualast ca 300 m kaugusel asub I kaitsekategooria liigi merikotka (*Haliaeetus albicilla*) püsielupaik (KLO9128947).

3.6 Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu kinnistul ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi.

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 asub kaitstud põhjaveega alal ning alale veetakse vee- ja kanalisatsioonitorustikud.. Teenust osutab OÜ Loo Vesi.

Planeeringuala piirneb Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuveega. Lääne-Eesti veemajanduskava 2022-2027 kohaselt on Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuvesi 2019.aastal kesises ökoloogilises ning halvas keemilises seisundis. Keskkonnaportaali pinnavee interaktiivse kaardi andmete kohaselt on Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuvesi ka 2023.aastal kesises ökoloogilises ning halvas keemilises seisundis, koondhindeks on *halb*. Võrreldes 2013.aastaga ei ole seisund paranenud.

Kuigi planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal, tuleb siiski jälgida, et töid teostatakse tehniliselt korras seadmetega ning õigete töövõtetega. Ehitustegevus mõjutab pinnavett põhiliselt



kaevetegevuse ja sõidukitestmehhanismidest lekkida võivate ohtlike ainete läbi. Peamine võimalikku pinnavee reostamist leevendav meede on sobiva kaevetööde aja valimine – parim aeg kaevetööde tegemiseks on sademetevaesed perioodid. 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, millega saab kiiresti peatada reostuse levikut ning koguda kokku väiksem reostus (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jne.). Nende nõuete täitmisel on pinna- ja põhjavee reostumise oht väike. Nii on võimalik ehitusaegseid mõjusid minimeerida.

Eelistada tuleb lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lg-s 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaedadid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimisena. Sademeveest vabanemiseks kaaluda just eelnimetatud looduslähedasi lahendusi. Planeeritu kavandamisega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele.

Planeeringu üheks eesmärgiks on ka leida keskkonda säästev lahendus randa paadisilla ja sillale ning kallasrajale juurdepääsutee rajamiseks.

Paadisild on paatide sildumiseks mõeldud ujuv või aluspostidele/vaiadele/kividele toetuv kerge platvorm, mille eesmärgiks on väiksemate veesõidukite kinnitamine, samuti suplemine, kalastamine ja muu sarnane veekogu kasutus. Paadisild asub veelal ning võib ulatuda maismaale vaid vähimas paadisillale minekut võimaldavas ulatuses. Paadisild ei pea tingimata olema maismaa poolt mootorsõidukiga juurdepääsetav. Üldiselt tohiks paadisilda rajada, kui rajamine ei toimu looduslikel kooslustel (taimkattega alal), rajamiseks ei ole vajalik ehitada täiendavaid ehitisi (nt maismaale rajatav tee, trepp) ega teha pinnasetõid. Paadisilla rajamist ranna ja kalda ehituskeeluvöönd (edaspidi *EKV*) ei piira; paadisilla rajamine või kasutus ei tohi olla vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega (LKS § 38 lg 6).

Kui paadisillale on vaja valada alusposte/vaiasid/ankurdusaluseid, peab taotlema Keskkonnaametilt ka veeloa tahkete ainete paigutamiseks veekogusse (tahkeid aineid üle 100 m³, veeseaduse (VeeS) § 187 p 10) või tegema veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringu (tahkeid aineid 5-100 m³, VeeS § 196 lg 2 p 6).

Ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt on avalikus veekogus ujuvkai ja kaldaga püsivalt ühendatud paadisilla (kuni 10 m²) puhul vajalik koostada ehitisteatis kohalikule omavalitsusele (edaspidi *KOV*), kui paadisild on üle 10 m² on tarvilik ehitusluba (väljastab *KOV*), avalike veekogude hulka mitte kuuluvatel veekogudel antakse ehitusdokumendid vastavalt Ehitusseadustiku lisale 1.

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. Kavandatava tegevuse kasutusel 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.



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

Ehitismüra 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.

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.

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu. Peamiseks õhusaaste allikaks võib olla hoonete soojavarustus, mille lahendamisel kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (õhusaaste, valgusreostus, müra, vibratsioon), mis võivad tekitada ohtu inimese tervisele ei suurene määral, mida saab pidada oluliseks. Samuti on õnnetuste esinemise tõenäosus väike.

Liiklussageduse kasv ei ole tõenäoselt nii ulatuslik, et sellest oleks ette näha liiklusest tulenevat olulist välisõhu saastatuse taseme tõusu. Kiirguse osas ei ole muutusi ette näha.

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, avariilukorrad

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 avariiolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariiolukorrad 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.

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

Nii maakonnaplaneeringu kui ka Jõelähtme valla koostatava üldplaneeringu kohaselt tuleb olemasolevaid asustusalasid tihendada ja laiendada. Planeeringuala ei asu küll kehtiva üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, kuid koostatavas üldplaneeringus on ala tiheasustusalas. Kavandatu sobib olemasolevasse keskkonda.

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. Planeeringu koostamisel arvestada, et likvideerida tuleb haiged ning poolkuivanud puud, millega parandatakse allesjäänud puude olukorda ning valgustingimusi, kuid samas säilitades maksimaalselt olemasolevat haljastust. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualal kultuurimälestisi.

4.9 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

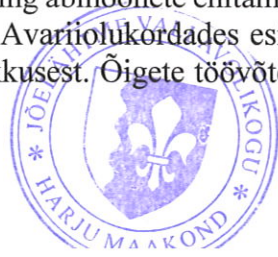
Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringualast va 260 m kaugusel asub I kaitsekategooria liigi merikotka (*Halieetus albicilla*) elupaik. Merikotka kaitse tegevuskava aastateks 2020- 2024 kohaselt ohustavad Eesti merikotkaasurkonda keskkonnamürgid, pliidi sisaldava laskemoona kasutamine, sobivate pesapuude nappus ja pesapaikade hävimine, pesitsusaegne häirimine, toitumisalade kvaliteedi langus, lindude tahtlik tapmine ning hukkumine elektriliinides, teedel ja tuuleparkides. Kavandatav tegevus asub väljaspool püsielupaika, seega ei avalda mõju merikotka elupaigale.

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

Mõjutatav elanikkond on seotud planeeringuala kontaktvööndiga. Planeeringuala läheduses on kehtiv Neeme küla Tähe 3 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.01.2009 otsusega nr 452).

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.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud elamute ning abihoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud. Avariiolukordades esineda võivate mõjude ilmnemise tõenäosus on sellise olukorra võimalikkusest. Õigete töövõtete ja



tänapäevase tehnika kasutamisel ning ohutusnõuete järgimisel on nende esinemise tõenäosus väike. Kavandataval tegevusel puudub eeldatavalt piiriline mõju.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet esitas oma seisukohad kirjaga...

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt, kes esitas oma seisukohad kirjaga...

6. Kokkuvõte

Uue elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üheks eesmärgiks. 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. Eelhindanguga tutvumise aeg ja koht

Eelhindang kuulub detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise materjalide hulka ning eelhindanguga on võimalik tutvuda detailplaneeringu materjalide väljapaneku juures.

Koostaja:
Mailis Ental
keskkonnanõunik

