



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

19. juuni 2025 nr 249

Loo alevik Vahe tee 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Kadremer OÜ on esitanud ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine Loo alevik Vahe tee 1 maaüksusel. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on osaliselt üle planeerida Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48 kehtestatud Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering ning määrata Vahe tee 1 maaüksusele ehitusõigus äri- ja tootmishoone rajamiseks ja anda lahendused hoonet teenindava taristu sh liiklus- ja parkimiskorralduse ja haljasalade kavandamiseks. Juurdepääs planeeringu alale on tagatud riigi kõrvalmaanteelt 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee munitsipaalomandis oleva Vahe tee lõik 1 kaudu. Planeeritava ala suuruseks on ca 2000 m².

Planeeringuala hõlmab maaüksusi Vahe tee 1 (katastritunnus: 24504:002:0293, sihtotstarve: ärimaa 50%, tootmismaa 50%, pindala: 2085 m²) ja osaliselt Vahe tee lõik 1 (katastritunnus: 24501:001:0236, sihtotstarve: transpordimaa 100%, pindala: 970 m²).

Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa juhtfunktsiooniga ala.

Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada äri- ja tootmishoone püstitamine. Seega on detailplaneeringu koostamine kirjeldatud eesmärgil kooskõlas kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega. Algatatava detailplaneeringu lahendusest tingituna tuleb vähendada Vadioja ehituskeeluvööndit, mis toob kaasa kehtiva üldplaneeringu muutmise vajaduse. Sellest tulenevalt algatatakse käesolev detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutvana. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks sh ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna Keskkonnaamet on 01.12.2020 andnud nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise menetluses Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vahe tee 1 maaüksusel 5 meetrini veepiirist (Keskkonnaameti nõusolek nr 7 13/20/4570-6).

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala keskuse maa-alale, kus võivad kontsentreeritult asuda elu-, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad. Maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda muuhulgas võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest, tagada avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu, parkimiskohtade



vajadus maa-ala kasutusotstarbest tulenevalt ning võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus. Hoonete lubatud kõrgus Loo alevikus keskuse- või ärihoonete rajamiseks on kuni 35 m. Kavandataval puudub vastuolu koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada planeeringuala lähipiirkonnaga, kus ühel pool paiknevad aleviku keskusele olulised hooned ja rajatised ja teisel pool riigi maanteed elamurajoonid.

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 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, kes asus 11.04.2025 kirjaga nr 6-2/25/5709-2 seisukohale, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² 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.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas KeHJS § 33 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu seisukoha saamiseks Maa- ja Ruumiametile, kes esitas oma seisukohad 12.05.2025 kirjaga nr 6-3/25/4961-2. Lähtudes esitatud materjalidest on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et Loo alevik Vahe tee 1 maatüskuse detailplaneeringu KSH menetluse algatamine ei ole otstarbekas, kui KSH eelhindangus on põhjendatult leitud, et kavandatud tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu seisukoha saamiseks Transpordiametile KeHJS § 33 lg 6 kohaselt. Transpordiamet esitas seisukohad 26.03.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/4516-2. Transpordiametil keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise osas vastuväited puuduvad. Planeeringu koostamiseks esitatud seisukohtadega on lähteülesannet täiendatud.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja sõlmisid 06.06.2025 lepingu nr 2-12/100-2025 detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks ja finantseerimiseks.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 8, § 77 lg 1, § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 2 ja 6, KeHJS §

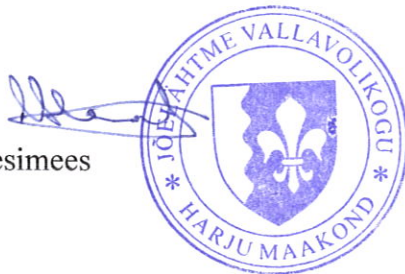


33 lg 2 p1 ja 3, lg 3, 4, 5 ning § 35 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Loo alevik Vahe tee 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Jätta algatamata Loo alevik Vahe tee 1 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Kinnitada Loo alevik Vahe tee 1 maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
4. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 2000 m² vastavalt lähteülesande (lisa 1) 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://joelähtme.ee> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees



LISA 1
KINNITATUD

Jõelähtme Vallavolikogu 19.06.2025 otsusega nr 249
„Loo alevik Vahe tee 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja
keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“

Lähteülesanne Loo alevik Vahe tee 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks



Detailplaneeringu algatamise taotleja: Kadremer OÜ

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

Detailplaneeringu koostaja: hanke alusel

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 koostamise eesmärgiks on osaliselt üle planeerida Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48 kehtestatud Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering ning määrata Vahe tee 1 maaüksusele ehitusõigus äri- ja tootmishoone rajamiseks ja anda lahendused hoonet teenindava taristu sh liiklus- ja parkimiskorralduse ja haljasalade kavandamiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2000 m².

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab järgnevaid kinnistuid:

- Vahe tee 1 (katastritunnus: 24504:002:0293, sihtotstarve: ärimaa 50%, tootmismaa 50%, pindala: 2085 m²) ja osaliselt
Vahe tee lõik 1 (katastritunnus: 24501:001:0236, sihtotstarve: transpordimaa 100%, pindala: 970 m²).

2.2. Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa juhtfunktsiooniga ala.

2.3. Juurdepääs planeeringu alale on tagatud riigi kõrvalmaanteelt 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee munitsipaalomandis oleva Vahe tee lõik 1 kaudu.

2.4. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. Vadioja kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd;

2.5.2. avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;

2.5.3. ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustik koos kaitsevööndiga.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Harju maakonnaplaneering 2030+;

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

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

3.5. Transpordiameti 26.03.2025 kiri nr 7.2-2/25/4516-2.

3.6. Arvestamisele kuuluvad detailplaneeringud:

- 3.6.1 Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48);
- 3.6.2. Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 13.03.2025 otsusega nr 229);
- 3.6.3. Loo alevik Vibeliku tee 21e maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 24.11.2016 korraldusega nr 916).

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 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, 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.
- 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. Vajadusel 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 maatüksusest moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, mis oleks aluseks rajatavate hoonete projektide koostamisel. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud 0-20 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 olemasolevast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse 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.

4.4.13. 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.

4.5. Kinnistu külgneb riigiteega nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee km 2,37-2,41.

4.5.1. Juurdepääs näha ette kohalikult teelt nr 2451020 Vahe tee, mis ristub riigiteega km 2,41. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.

4.5.2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

4.5.3. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole.

4.5.4. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.

4.5.5. Siduda planeeringuala olemasoleva kergliiklusteevõrguga. Näha ette ohutu teeületuskoht.

4.5.6. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

4.5.7. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

4.5.8. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

4.5.9. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademeveet juhtida riigitee alusele maaüksusele.

4.5.10. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

4.5.11. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

4.5.12. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. Võttes aluseks „Täiendavad nõuded topo-geodeetilistele uurimistöödele teede projekteerimisel“ p 2.3, soovitage mõõdistusala laiuseks 50 meetrit tee teljest või lähimate hoonete fassaadideni, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest.

4.5.13. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.

4.5.14. Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

4.5.15. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise

eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.5.16. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

4.6. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.

4.7. Detailplaneeringu lisad: vastavalt PlanS § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

4.8. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.9. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.10. 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 valitsusasutustega, ametkondadega kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

5.3. Koostöö tegemist ja kaasamist korraldab Jõelähtme Vallavalitsus, kelle ülesandeks on vastavalt PlanS § 127 nimetatud isikuid planeerimismenetlusesse 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 kontaktvõõndi 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



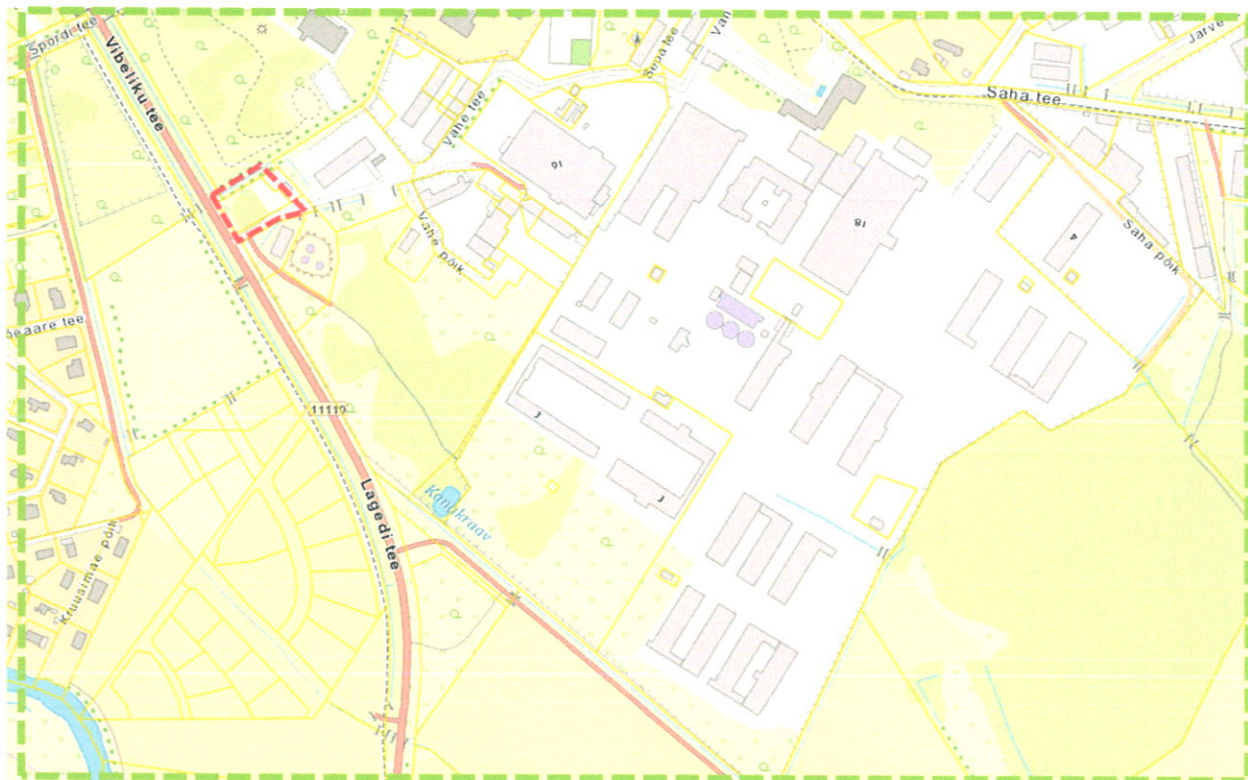
formaadis) ja vastavalt PlanS § 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

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



**Loo alevik Vahe tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)**

Taust

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

Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada äri- ja tootmishoone püstitamine. Seega on detailplaneeringu koostamine kirjeldatud eesmärgil kooskõlas kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega. Algatatava detailplaneeringu lahendusest tingituna tuleb vähendada Vadioja 25 m ehituskeeluvööndit, mis toob kaasa kehtiva üldplaneeringu muutmise vajaduse. Sellest tulenevalt algatatakse käesolev detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutmata.

Planeeringuala hõlmab alljärgnevaid maaüksusi:

- Vahe tee 1 (katastritunnus: 24504:002:0293, sihtotstarve: ärimaa 50%, tootmismaa 50%, pindala: 2085 m²) ja osaliselt
- Vahe tee lõik 1 (katastritunnus: 24501:001:0236, sihtotstarve: transpordimaa 100%, pindala: 970 m²).

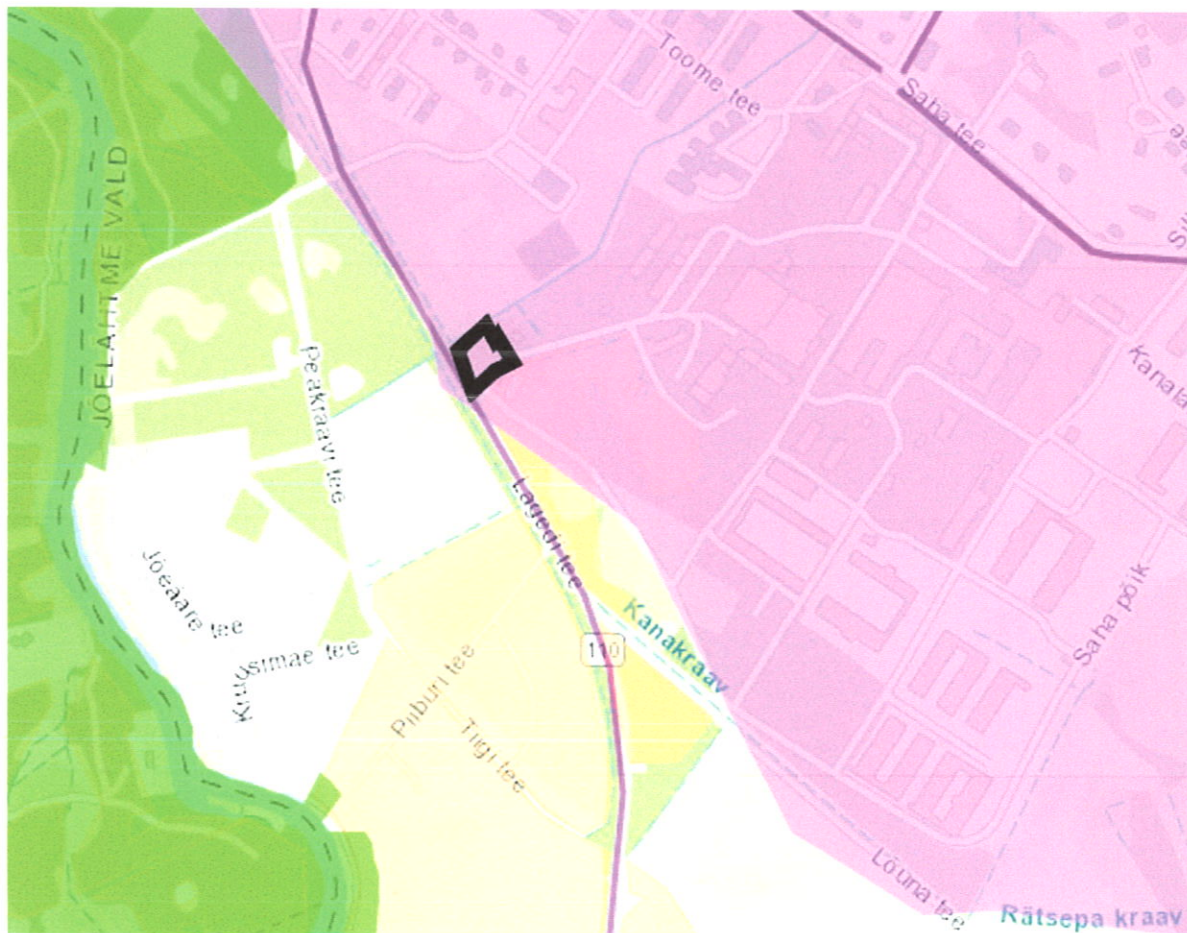
Juurdepääs planeeringu alale on tagatud riigi kõrvalmaanteelt 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee munitsipaalomandis oleva Vahe tee lõik 1 kaudu. Planeeritava ala suurus on ca 2000 m².



2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

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

Harjumaakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub planeeringuala linnalise asustusega alal (kompaktse asustusega arenguks sobilikul alal).

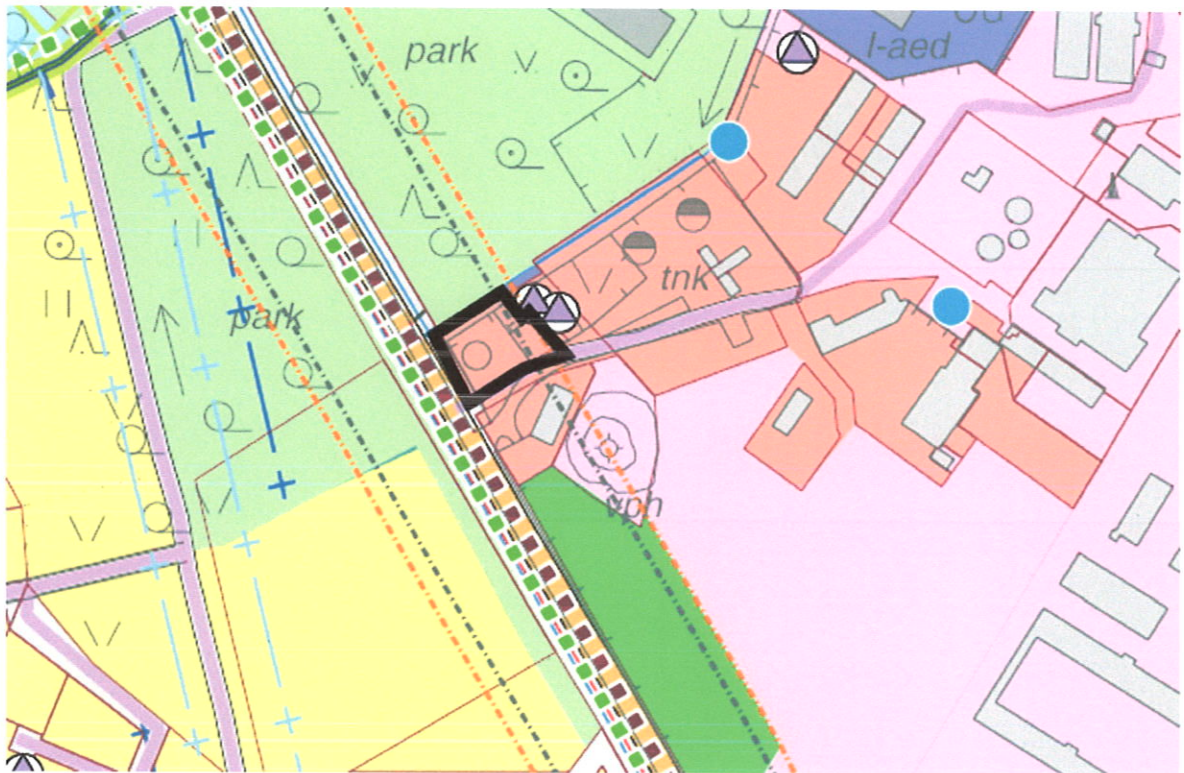


Joonis 1. Väljavõte Harju Maakonna planeeringust 2030+.

Alal kehtiva Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa juhtfunktsiooniga ala.

Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada äri- ja tootmishoone püstitamine. Seega on detailplaneeringu koostamine kirjeldatud eesmärgil kooskõlas kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega. Algatatava detailplaneeringu lahendusest tingituna tuleb vähendada Vadioja ehituskeeluvööndit, mis toob kaasa kehtiva üldplaneeringu muutmise vajaduse. Sellest tulenevalt algatatakse käesolev detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutvana. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks sh ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna Keskkonnaamet on 01.12.2020 andnud nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise menetluses Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamiseks 5 meetrini veepiirist (Keskkonnaameti nõusolek nr 7 13/20/4570-6).

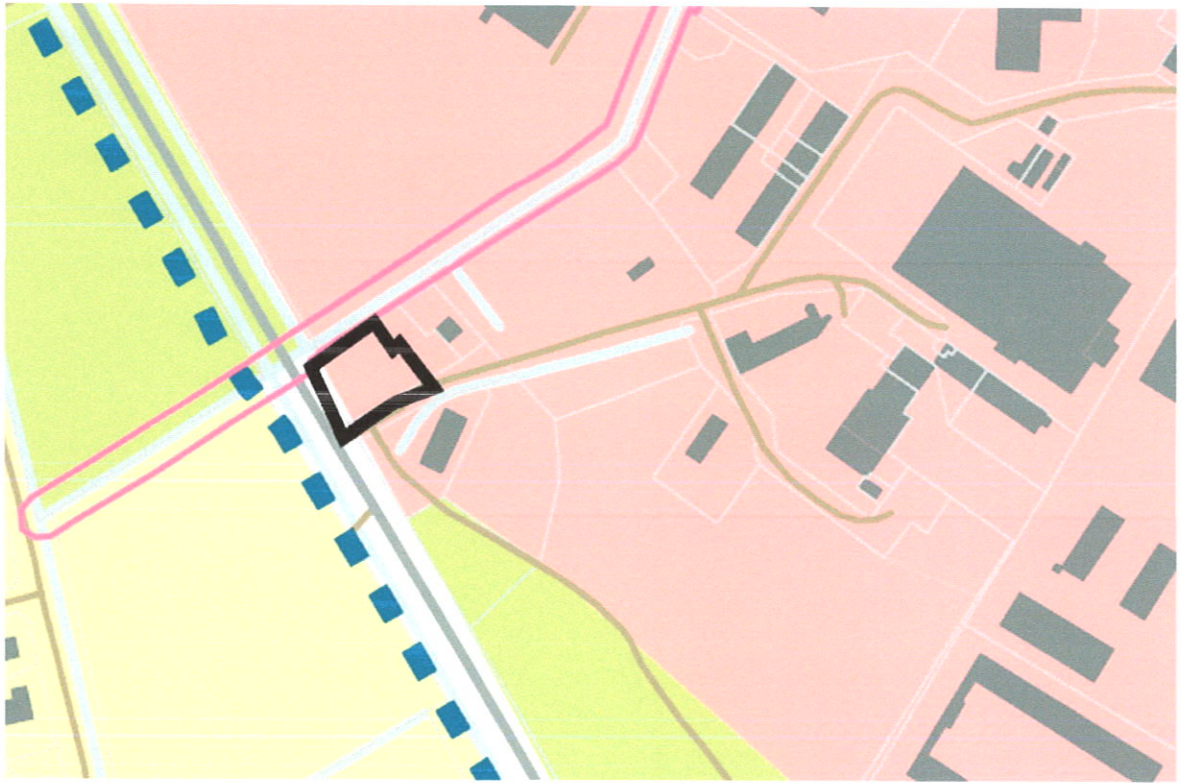




Joonis 2. Väljavõte Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringust.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala keskuse maa-alale, kus võivad kontsentreeritult asuda elu-, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad. Maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda muuhulgas võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest, tagada avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu, parkimiskohtade vajadus maa-ala kasutusotstarbest tulenevalt ning võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus. Hoonete lubatud kõrgus Loo alevikus keskuse- või ärihoonete rajamiseks on kuni 35 m. Kavandataval puudub vastuolo koostamisel oleva üldplaneeringuga.





Joonis 3. Väljavõte koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringust üldplaneeringust.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt kuulub ala ÜVK piirkonda, kus tegutseb valla vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ.

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

KeHJS on sätestatud põhimõtte, et kui detailplaneeringuga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõtte 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 2025-2035 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- Kodu 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, enastjuhtivad ja ettevõtlikud kodanikud. Selleks tagame hariduse ja noorsootöö uuenduslikkuse ja kogukondlikkuse ja loome atraktiivsed ja toetavad töötingimused 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

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti muldade, geoloogia, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste ja maaparandussüsteemide kaardirakenduste ning EELIS, Keskkonnaagentuuri andmetest.

3.1 Maakasutus

Planeeringuala hõlmab alljärgnevaid maaüksusi:

- Vahe tee 1 (katastritunnus: 24504:002:0293, sihtotstarve: ärimaa 50%, tootmismaa 50%, pindala: 2085 m²) ja osaliselt
- Vahe tee lõik 1 (katastritunnus: 24501:001:0236, sihtotstarve: transpordimaa 100%, pindala: 970 m²).

Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega:

- Spordi tee 5 (katastritunnus 24504:002:0402, sihtotstarve: Ühiskondlike ehitiste maa 100%);
- Vahe tee 5 (katastritunnus 24504:002:0780, sihtotstarve: ärimaa 100%);
- Vahe tee 4 (katastritunnus 24504:002:0496, sihtotstarve: tootmismaa 100%);
- Vahe tee 2 (katastritunnus 24504:002:0362, sihtotstarve: ärimaa 100%);
- 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 (katastritunnus 24504:002:0654, sihtotstarve: transpordimaa 100%).

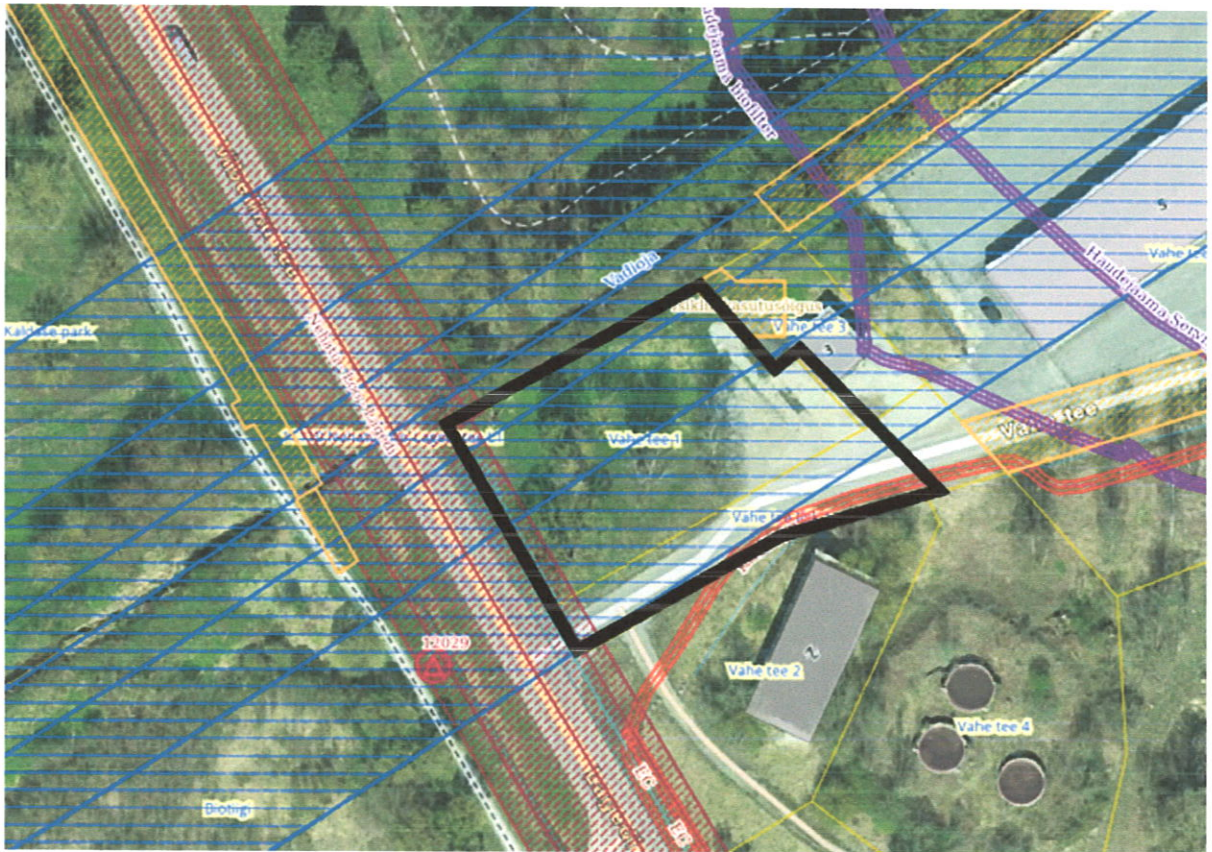
3.2 Vee kasutus ja kitsendused

Planeeringuala asub ÜVK piirkonnas. Piirkonna vee-ettevõtja on Loo Vesi OÜ.

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

- Vadioja veekaitsevöönd; 10 m
- Vadioja ehituskeeluvöönd; 25 m;
- Vadioja piiranguvöönd; 50 m;
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.





Joonis 4. Planeeringuala ja sellel paiknevad kitsendusi põhjustavad objektid (allikas: Maa-amet 2025).

3.3 Muude loodusressursside kasutus

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 õhukese pinnakattega alal. Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi avaneb aluspõhjas Vão kihistu (O2vā; Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Vão kihistu lubjakivi, detritne lubjakivi, dolokivi (ehituslubjakivi). Planeeringu alal on valdav purdsete valdava terasuurusega 0,002...0,063 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust.

Planeeringualal põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Maapinna kõrgusmärgid on planeeringualal 30,5-31 m.



3.4.2. Taimkate ja loomastik

Planeeringuala asub tiheasustusalas ning on 50% ärimaa ning 50% tootmismaa sihtotstarbega. Planeeringualal kasvavad üksikud leht- ning okaspuud Väärtuslikke taimekooslusi alal teadaolevalt ei leidu, samuti ei sobi ala loomastikule elupaigaks.

3.4.3. Veestik

Planeeringualal põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Planeeringuala läbib on 3,8 km² valgalaga ning 3,1 km pikkusega veekogu Vadioja (VEE1092804), mis ei ole avalik ega ole avalikult kasutatav veekogu. Vadioja suubub Saha peakraavi (VEE1092800). Vadioja on Keskkonnaregistrisse kantud alles 2016. aastal. Piirkonnas puuduvad maaparandussüsteemid.

Planeeringualast ca 385 m kaugusel asub Pirita jõgi (VEE1089200).

3.4.4 Nõrgvesi

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

3.5 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad

Planeeringualast ca 70 m kaugusel algab II kaitsekategooria liigi pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*), põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), käabus-nahkhiire (*Pipistrellus pipistrellus*), suurvidevlase (*Nyctalus noctula*) ning veelendlase (*Myotis daubentonii*) toitumisala.

3.6 Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad

Planeeringualal ning selle läheduses puuduvad pärandkultuuriobjektid ning kultuurimälestised.

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 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 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 üvk-alal ning jääb vee-ettevõtja OÜ Loo Vesi teeninduspiirkonda. Tekkivad reoveed kanaliseeritakse ühiskanalisatsiooni ja puhastatakse nõuetekohaselt. Kavandatu ei too kaasa seega lokaalset saasteainete juhtimise vajadust vette või pinnasesse.



Planeeringualal on põhjavesi looduslikult kaitsmata maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Tuleb jälgida, et töid teostatakse tehniliselt korras seadmetega ning õigete töövõtete ja ehitustegevuse mõjutab pinnavee põhiliselt kaevetegevuse ja sõidukitestmehhanismidest lekkida võivate ohtlike ainete läbi. Peamine võimalik pinnavee reostamist leevendav meede on sobiva kaevetööde aja valimine – parim aeg kaevetööde tegemiseks on sademetevaaesel perioodil. Tugevate sadude ajaks tuleks kaevetööd peatada. Teine võimaliku mõju allikas on ehitustöödega seotud mehhanismid. Seadmete juures võib ette tulla rikkeid, mille tulemusena võib keskkonda sattuda masinaõli ja kütust. Selle ohu vältimiseks tuleb tagada, et kasutatavad seadmed-mehhanismid oleksid tehniliselt korras. Samuti tuleb tagada reostustõrje vahendite olemasolu, 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 rohealad, viibetiike, vihmaedasi, imbraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimiseks. Sademeveest vabanemiseks kaaluda just eelnimetatud looduslähedasi lahendusi. Planeeritu kavandamisega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele.

Algatava detailplaneeringu lahendusest tingituna ning funktsionaalselt parima ruumilahenduse saavutamiseks võib tekkida vajadus üldplaneeringu muutmiseks Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Sellest tulenevalt algatatakse käesolev detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutvana.

Keskkonnaamet on 01.12.2020 kirjas nr 7-13/20/4570-6 (edaspidi *Keskkonnaameti kiri*) andnud seisukoha koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Keskkonnaamet on oma kirjas andnud nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava Vadioja ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vahe tee 1 kinnistu osas 5 meetrini põhikaardile kantud Vadioja veepiirist tingimuse, et kinnistutele kavandatakse edasine ehitustegevus ning nende ehitiste kasutamine sellisel, et sellega ei kaasneks negatiivseid mõjusid veekaitsevööndi eesmärkidele;

Keskkonnaameti on oma kirjas öelnud, et Vadioja voolab kõnealuses piirkonnas valdavalt kanaliseerituna hoonestatud kinnistute vahel. Veekaitsevöönd on üldjuhul korrapäraselt hooldatud madalmurune ala, kus looduslikke kooslusi on säilinud vähe. Onni DP piirkond on ette valmistatud ehitustegevuseks, s.t rajatud on juurdepääsutee, tehnovõrgud ning toimunud on maapinna vertikaalplaneerimine, looduslikud kooslused antud asukohas praktiliselt puuduvad (v.a väga väheses ulatuses kitsal ribal kasvav pajupõõsastik vahetult oja kaldal). Suuremal määral on Vadioja kaldad looduslikud ala edelaosas, Saha tee ja Vibeliku tee vahelisel maa-alal, kus oja ääristab üldjuhul kitsas puu- ja põõsarinne, kuid sellest hoolimata on ka seal rohurinde näol tegemist valdavalt hooldatud madalmuruse alaga. Täiendavalt on Saha tee 12 (Loo lasteaed), Vahe tee 1, Vahe tee 3, Vahe tee 5, Vahe tee 9, Vahe tee 11/15 ja Vahe tee 11a kinnistud ääristatud Vadioja poolses osas aiaga, mis paikneb põhikaardile kantud veekogu piirist ~5 m kaugusel, sealjuures jääb oja kallast ääristav puu- ja põõsarinne aia ja oja vahelisele maa-alale. Neil kinnistutel jääb osaliselt EKVsse ka tehiskattega alad (peamiselt kasutusel mootorsõidukite parkimiseks ning kauba ladustamiseks, Loo lasteaia territooriumil käiguteed, mänguväljakud jms rajatised).

Keskkonnaameti hinnangul ei kaasne ehituskeeluvööndi vähendamise ja võimaliku ehitustegevusega täiendavat negatiivset mõju kaldakooslustele. Enamik kinnistuid on hoonestatud ja hooldatud või varasemast inimtegevusest mõjutatud ning looduskooslused (peamiselt põõsastik) on säilinud vaid Vadioja vahetus kaldavööndis.



Puu- ja põõsarinne on veekogude kaldal oluline lähtuvalt veekogude vee- ja kaldavööndite omavahelisest olulisest ökoloogilisest sidususest, kaldapinnase erosiooniohust ja eritüübiliste elupaikade säilimisest, kuid eelkõige väikeveekogude puhul on oluline veekaitseline roll (kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest). Kavandatava ehituskeeluvööndi vähendamise ja edasise ehitustegevusega ei avaldata olulist negatiivset mõju asustusstruktuurile, kuna selle põhijooned on juba formeerunud (või formeerumas, arvestades kehtivate detailplaneeringutega). Ehituskeeluvööndi vähendamine ei tingi hoonestatud aladel olemasolevate kõlvikute ja kinnisasjade piiride muutmist.

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 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.

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

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on 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.

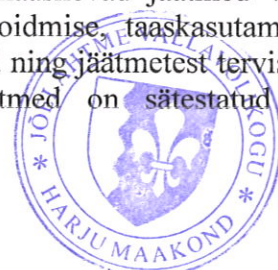
Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kella 21.00 – 7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel- päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Alus keskkonnaministri 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”. Hoonete projekteerimisel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

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 hindamiskiirid“. Piirkonna ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil 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. 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. Konkreetseid 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, avariolukorrad

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

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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 avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariolukorrad 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 avari 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 asub tiheasustusalal ning kavandatu sobib olemasolevasse keskkonda.

Maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala linnalise asustusega ala (kompaktse asustuse arenguks sobilikuks alal). Algatatava detailplaneeringuga eesmärgiks on kavandada äri- ja tootmishoone püstitamine. Kavandatu tõstab piirkonna atraktiivsust ning väärtust.

4.8 Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ala väärtusele ja tundlikkusele. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualal kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte.

4.9 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

Planeeringualal puuduvad kaitstavate taime- või loomaliikide elupaigad. Planeeringualale ega selle lähipiirkonda ei jää väriselupaikasid. Ala jääb ka väljapoole rohevõrgustikku ja väljapoole väärtuslikuks maastikuks määratud ala.

Planeeringualast ca 70 m kaugusel algab II kaitsekategooria liigi pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*), põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), käabus-nahkhiire (*Pipistrellus pipistrellus*), suurvidevlase (*Nyctalus noctula*) ning veelendlase (*Myotis daubentonii*) toitumisala.

Arvestades planeeringuala asukohta ning kavandatavat tegevust ei ole kavandatul ebasoodsat mõju kaitstavatele loodusobjektidele, Natura 2000 võrgustiku aladele ega nende kaitse-eesmärkidele.



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

Mõjutatav elanikkond on seotud planeeringuala kontaktvööndiga.

Planeeringuala läheduses on kehtivad järgmised detailplaneeringud:

- Loo aleviku Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2003 otsusega nr 48);
- Loo alevik Biotiigi, Vahe tee 2 ja Vahe tee 4 maaüksuste detailplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 13.03.2025 otsusega nr 156);
- Loo alevik Vibeliku tee 21e maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 24.11.2016 korraldusega nr 916).

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 uu(t)e hoone(te) ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud. Avariilukordades 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 piiriülene mõju.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt 20.03.2025 Jõelähtme Vallavalitsuse kirjaga nr 6-4/1545. Keskkonnaamet asus 11.04.2025 kirjaga nr 6-2/25/5709-2 seisukohale, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² 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.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 20.03.2025 kirjaga nr 6-4/1545 Maa- ja Ruumiametile KeHJS § 33 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu seisukoha saamiseks. Maa- ja Ruumiamet esitas seisukohad 12.05.2025 kirjaga nr 6-3/25/4961-2. Lähtudes esitatud materjalidest on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et Loo alevik Vahe tee 1 maaüksuse detailplaneeringu KSH menetluse algatamine ei ole otstarbekas, kui KSH eelhindangus on põhjendatult leitud, et kavandatud tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 20.03.2025 kirjaga nr 6-4/1545 Transpordiametile KeHJS § 33 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu seisukoha saamiseks. Transpordiamet esitas seisukohad 26.03.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/4516-2. Transpordiametil keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise osas vastuväited puuduvad.

6. Kokkuvõte

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et laneeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta



keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise jätta algatamata. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

7. Eelhinnanguga tutvumise aeg ja koht

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



Koostaja:
Mailis Ental
keskkonnanõunik

