



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

13. detsember 2018 nr 163

### **Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine**

22.11.2016 esitasid Mart Bormeister ja DP Büroo OÜ Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Ihasalu külas Ihasalu tee 42 maaüksusel sooviga muuta maa sihtotstarve elamumaaks, piiritleda hoonestusalad ja määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks.

02.01.2018 esitasid Taavi Aare ja Plaan OÜ Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Ihasalu külas Ihasalu tee 46 ja Vaba maaüksustel sooviga jagada maaüksus kuni kolmeks elamumaa krundiks ning määrata ehitusõigus elamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks.

Tulenevalt sellest, et naabermaaüksustele esitati samasisulised detailplaneeringu algatamise taotlused leidis kohalik omavalitsus, et mõistlik ja otstarbekas on kõrvuti asetsevad planeeringuid käsitleda üheskoos ning tegi vastavasisulise ettepaneku taotlejatele 19.04.2018 kirjaga nr 7-3/45-3. Planeeringust huvitatud isikud Mart Bormeister ja Taavi Aare andsid 14.09.2018 saadetud kirjaga teada, et soovivad, et kohalik omavalitsus menetleks Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste taotlusi ühise planeeringuna.

Planeeringuala hõlmab Ihasalu tee 42 (katastritunnus: 24501:001:0665; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 7246 m<sup>2</sup>), Ihasalu tee 46 (katastritunnus: 24501:001:0640; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 8382 m<sup>2</sup>), Vaba (katastritunnus: 24505:001:0060; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 0,85 ha), Ihasalu tee lõik 13 (katastritunnus: 24501:001:0666; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 279 m<sup>2</sup>), Ihasalu tee lõik 15 (katastritunnus: 24501:001:0641; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 620 m<sup>2</sup>) ja Ihasalu tee 31 (katastritunnus: 24501:001:0664; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 587 m<sup>2</sup>) maaüksused, mis asuvad Ihasalu küla idaosas Ihasalu tee ja Kaberneeme lahe vahelisel alal.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste jagamine ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnanõuete seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,6 ha.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on perspektiivne väikeelamumaa, mets rannal. Samuti jääb planeeringuala miljöökaitsealale. Miljöökaitsealal ja metsaga tiheasustusalal ei kuulu alla 1,0 ha



suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha ja elamute minimaalne vahekaugus on 50 m. Miljöökaitsealal peab erilist tähelepanu pöörama rajatava hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda.

Detailplaneeringu algatamise taotlus teeb ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks kavandavate elamumaa kruntide suuruse ja elamutevahelise kauguse osas. Samuti teeb taotletav detailplaneering ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 28.11.2018) 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 tuleb PlanS §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Vastavalt KeHJS § 33 lõike 2 punktile 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktile 3 koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Lõike 3 kohaselt otsustatakse KSH vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks on läbi viidud KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (lisa 2), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, siis tuleb KSH koostamine algatada.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaameti Põhja regioonilt, kes 15.10.2018 kirjaga nr 6-2/18/16101-2 nõustub et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Mh juhtis Keskkonnaamet oma kirjas tähelepanu, et *ehituskeeluvööndi vähendamine on erandiks üldnormist, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis ehitamine üldjuhul keelatud. Erandeid, sh ka ehituskeeluvööndi vähendamist, võib lubada vaid siis, kui see on avalike huvide seisukohast vajalik (mitte võimalik). Keskkonnaamet soovib detailplaneeringu lahendus töötada välja selliselt, et puuduks vajadus ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemiseks, kuivõrd kinnistute piirid võimaldavad hoonestust paigaldada ka väljapoole ehituskeeluvööndit.*

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isikud Taavi Aare ja Mart Bormeister ning töövõtja OÜ Eurostudio, keda esindab juhatuse liige Maksim Petrunja, on 12.12.2018 sõlminud Ihasalu küla



Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ning lähialadetailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-10.12/23-2018.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 6, 10, § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 6 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1, lg 3, 4 ja 5, § 35 lg 5 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, Jõelähtme Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Algatada Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 2,6 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ning lähiala detailplaneeringule.
4. Planeeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa).
5. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Jõelähtme Vallavolikogule (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab  
vallavolikogu esimees





LISA 1  
KENNITATUD

Jõelähtme Vallavolikogu 13.12.2018 otsusega nr 163  
„Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine,  
lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“

## Lähteülesanne Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

**Detailplaneeringu algatamise taotlejad:** Mart Bormeister ja Taavi Aare

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

**Detailplaneeringu koostaja:** OÜ Eurostuudio (Tiigi tee 15, Uusküla 74120 Jõelähtme vald, e-post: [info@eurostuudio.ee](mailto:info@eurostuudio.ee))

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavolikogu (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202 Jõelähtme vald, e-post: [kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee))

**Lähteülesanne on kehtiv:** 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

### 1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste jagamine ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 2,6 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev.

### 2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab Ihasalu tee 42 (katastritunnus: 24501:001:0665; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 7246 m<sup>2</sup>), Ihasalu tee 46 (katastritunnus: 24501:001:0640; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 8382 m<sup>2</sup>), Vaba (katastritunnus: 24505:001:0060; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 0,85 ha), Ihasalu tee lõik 13 (katastritunnus: 24501:001:0666; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 279 m<sup>2</sup>), Ihasalu tee lõik 15 (katastritunnus: 24501:001:0641; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 620 m<sup>2</sup>) ja Ihasalu tee 31 (katastritunnus: 24501:001:0664; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 587 m<sup>2</sup>) maaüksused.

2.2. Planeeritav ala asub Ihasalu küla idaosas, Ihasalu tee ja Kaberneeme lahe vahelisel alal.

2.3. Alale juurdepääs on Ihasalu teelt ja läbi eraomandis oleva Ihasalu tee 40 maaüksuse.

2.4. Ihasalu tee 46 maaüksusele on väljastatud ehitisluba nr 1712271/26922, teised planeeringualas hõlmatud maaüksused on hoonestamata.

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

2.5.1. veekogu kallasrada;

2.5.2. ranna veekaitsevöönd;

2.5.3. ranna ehituskeeluvöönd;

2.5.4. ranna piiranguvöönd;

2.5.5. elektripaigaldise kaitsevöönd;

2.5.6. sideehitise kaitsevöönd.

### **3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:**

- 3.1. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- 3.2. Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud:
  - 3.2.1. Ihasalu küla PRII MAAT I maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 127);
  - 3.2.2. Ihasalu küla Eigisauna 1 ja Allika kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.12.2000 otsusega nr 68);
  - 3.2.3. Ihasalu küla Kajaka maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.10.2014 otsusega nr 124)
  - 3.2.4. Ihasalu küla Ihasalu tee 38 ja 40 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 04.05.2017 korraldusega nr 408).

### **4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:**

- 4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.
- 4.2. Planeeritavale alale tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paber kandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).
- 4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis ja tehnoorkude koondplaan.
  - 4.3.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.
  - 4.3.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning vajadusel liitumispunktid tehnoorkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnoorkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnoorkuga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnorajatis läbib.
  - 4.3.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:500, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.
  - 4.3.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500. Joonisel esitada tabelina kruntide ehitusõigus, kruntide moodustamine kinnistutest.
  - 4.3.5. Tehnoorkude koondplaanil anda tehnoorkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.
  - 4.3.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Arvestada Ihasalu küla Ihasalu tee 38 ja 40 maaüksuste detailplaneeringuga. Uue mahasõidu kavandamisel Ihasalu teelt anda mahasõidu tehniline lahendus (pikilõige). Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.
  - 4.3.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuurset nõudeid ehitistele, nõudeid piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnoorkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.
  - 4.3.8. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealusepinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.
  - 4.3.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluse pindade summat.
  - 4.3.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.



4.3.11. Anda põhjendused kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks ja esitada detailplaneeringu koosseisus üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek vastavalt PlanS § 142 lg 7.

4.3.12. Töötada planeeringulahendus välja selliselt, et puuduks vajadus ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemiseks. Kui planeeringu realiseerimiseks on siiski vajalik ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine, esitada ranna ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused vastavalt looduskaitseaduse § 34 kalda kaitse eesmärkidele.

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

4.5. Detailplaneeringu lisad: vastavalt PlanS § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjekorras.

4.6. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

4.7. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjekorras.

4.8. Planeeringu koostamisel palume kasutada: Skolimowski, T. jt koostajad, (2002). *Planeeringute leppemärgid*, Keskkonnaministeerium: Prisma Print

## **5. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:**

5.1. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127, sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti.

5.2. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

## **6. Detailplaneeringu esitamine menetlemiseks:**

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus Jõelähtme Vallavalitsusele:

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

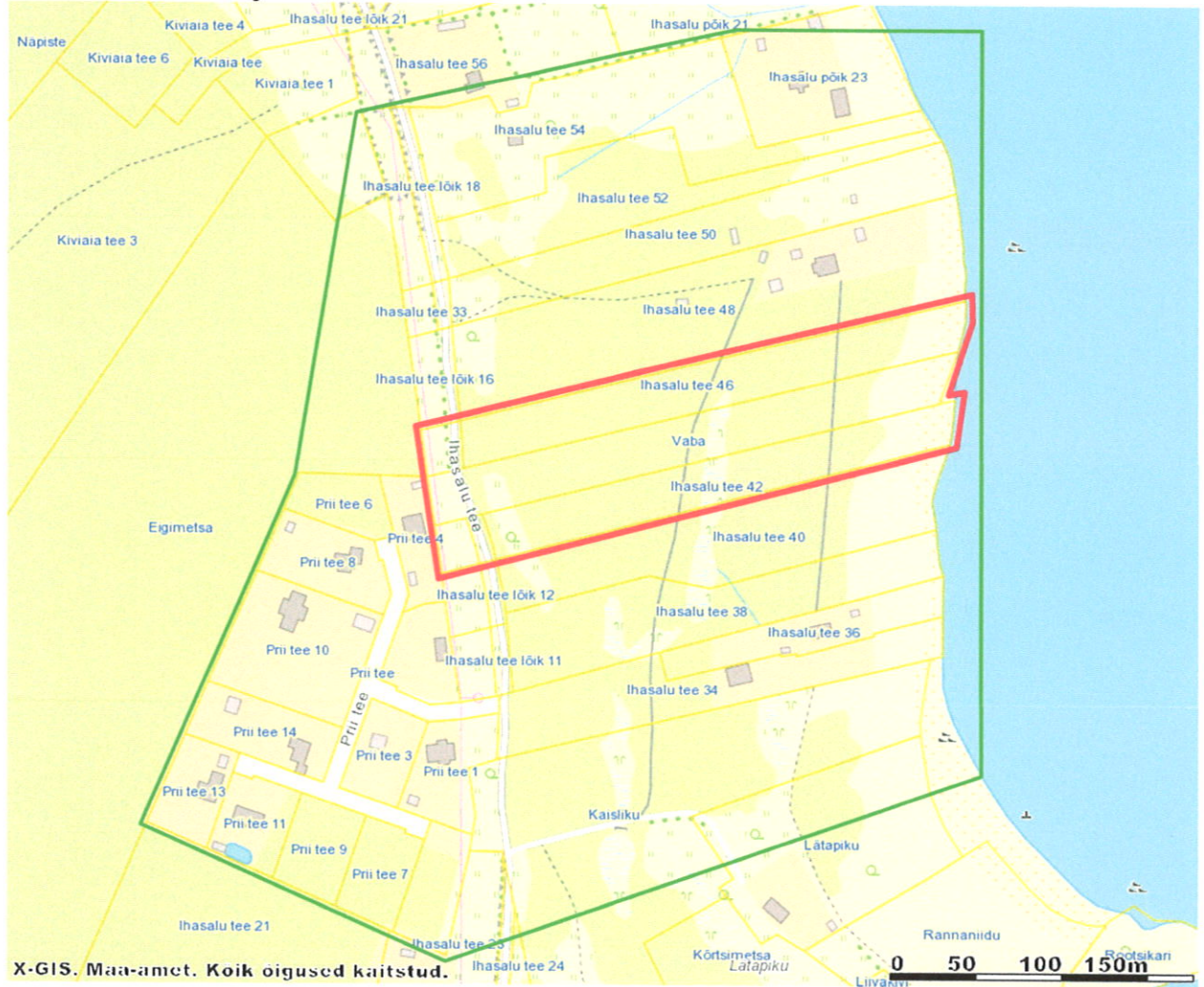
6.1.2. Vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberil, sh üks eksemplar originaalkooskõlastuste ja kaasamist kajastavate materjalideganing digitaalselt (joonised PDF, DWG ja seletuskiri DOC formaadis) ja vastavalt PlanS§ 135 lg 4 kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

6.1.3. Kehtestamiseks 3 (kolmes) eksemplaris paberikandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (sh koos lisade ja menetlusdokumentidega) digitaalselt CD-l. Digitaalne kaust peab olema identne paberkaustaga.

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



## 7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem



Planeeritav ala  
Kontaktvööndi piir



Koostaja:  
Evelin Kuusik  
planeeringuspetsialist





Jõelähtme Vallavolikogu 13.12.2018 otsusega nr 163  
„Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine,  
lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

## **Ihasalu küla Ihasalu tee 42, 46 ja Vaba maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)**

### **Metoodika**

Kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisuse hinnang on antud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt (edaspidi KeHJS). Hinnangus on arvestatud ka keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt koostatud eelhindamise teostamise juhust.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõige 6, § 142 lõige 6 ning KeHJS § 33 lg 2 punktile 3. KeHJS § 33 lg 3 kohaselt otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

### **1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus**

22.11.2016 esitasid Mart Bormeister ja DP Büroo OÜ Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Ihasalu külas Ihasalu tee 42 maaüksusel sooviga muuta maa sihtotstarve elamumaaks, piiritleda hoonestusalad ja määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks.

02.01.2018 esitasid Taavi Aare ja Plaan OÜ Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Ihasalu külas Ihasalu tee 46 ja Vaba maaüksustel sooviga jagada maaüksus kuni kolmeks elamumaa krundiks ning määrata ehitusõigus elamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste jagamine ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 2,6 ha.

### **2. Seotus teiste strateegiliste planeerimis-dokumentidega**

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



Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on perspektiivne väikeelamumaa, mets rannal. Samuti jääb planeeringuala miljöökaitsealale. Miljöökaitsealal ja metsaga tiheasustusalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha ja elamute minimaalne vahekaugus on 50 m.

Detailplaneeringu algatamise taotlus teeb ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks kavandavate elamumaa kruntide suuruse ja elamutevahelise kauguse osas. Samuti teeb taotletav detailplaneering ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

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

## **2.2 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste 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. Põhimõtte kaaluda keskkonnamõtju strateegilise hindamise teostamist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

Samuti tuleb rakendada detailplaneeringu menetluses Euroopa Liidu keskkonnaalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid. Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega.

## **2.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse**

Väljavõte Jõelähtme valla arengukava aastateks 2018-2025:

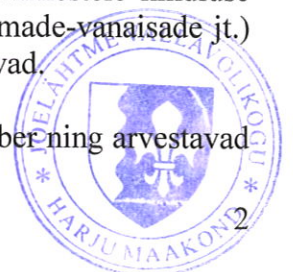
- Jõelähtme valla tulevikunägemus on: Aastal 2025 on Jõelähtme vald parima elukeskkonnaga Tallinna lähedane vald, mida iseloomustab tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng läbi:

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

- Jõelähtme valla arengumudel põhineb eeldusel, et visiooni saavutamiseks on vajalikud üheaegsed jõupingutused mitmes võtmetähtsusega tegevussuunas.

- Puhta looduskeskkonna säilitamine ja jätkusuutlik kasutuselevõtt –läbi aruka loodusvarade kasutamise ning kasutusest väljunud tööstusalade taaskasutuselevõtu.
- Elamuehitus – teadlikult suunatud elamuehitus võimaldab peredel valda elama kolida ning seeläbi ennast vallaga siduda.
- Elukeskkond – võimaldab tagada hea elukvaliteedi läbi kehale ja vaimule suunatud teenuste.
- Sotsiaalne turvalisus – annab nii elanikele kui ka sisse kolivatele inimestele kindluse selles, et nende ja vajadusel ka nende sugulaste (isade-emade, vanaemade-vanaisade jt.) sotsiaalsete teenuste vajadused on kergelt ning heal tasemel lahendatavad.

- Uued elamuarendused vallas arenevad eelkõige olemasolevate keskuste ümber ning arvestavad valla sotsiaalse infrastruktuuri võimalusi.



### **3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus**

#### **3.1 Maakasutus**

Planeeringuala hõlmab Ihasalu tee 42 (katastritunnus: 24501:001:0665; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 7246 m<sup>2</sup>), Ihasalu tee 46 (katastritunnus: 24501:001:0640; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 8382 m<sup>2</sup>), Vaba (katastritunnus: 24505:001:0060; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 0,85 ha), Ihasalu tee lõik 13 (katastritunnus: 24501:001:0666; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 279 m<sup>2</sup>), Ihasalu tee lõik 15 (katastritunnus: 24501:001:0641; sihtotstarve: transpordimaa 100%; pindala: 620 m<sup>2</sup>) ja Ihasalu tee 31 (katastritunnus: 24501:001:0664; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 587 m<sup>2</sup>) maaüksused, mis asuvad Ihasalu küla idaosas Ihasalu tee ja Kaberneeme lahe vahelisel alal.

#### **3.2 Vee kasutus**

Hoonete kasutamisel kulub olmevett ja tuleb ära juhtida reovett. Täpsed kogused ei ole teada ning need selguvad detailplaneeringu menetluse ning hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Detailplaneeringu raames tuleb lahendada veevarustus ja heitvee ärajuhtimine. Põhjavesi on antud alal looduslikult kaitstud

#### **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 on ala pinnakatteks kruus - purdsete valdava osiste läbimõõduga 2...64 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50 % sette mahust ning eriteraline liiv - purdsete valdava terasuurusega 0,063...2 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50 % sette mahust. Aluspõhjas avaneb Lontova Alam-Kambriumi Lontova kihistu.

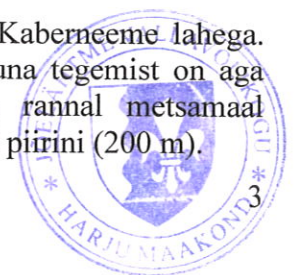
Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50 kBq/m<sup>3</sup>).

##### **3.4.2 Taimkate ja loomastik**

Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad kinnistul leetunud huumuslikut leetemullad (Lkl), leetjad gleimullad (Gl), gleistunud nõrgalt leetunud mullad (LkIg ). Planeeringuala on valdavalt metsamaa.

##### **3.4.3 Veestik**

Piirkond on looduslikult kaitstud põhjaveega ala. Maaüksused piirnevad Kaberneeme lahega. Jõelähtme valla ÜP järgi on üldjuhul ehituskeeluvöönd merest 100 m, kuna tegemist on aga metsamaaga, siis looduskaitseaduse § 38 lõike 2 kohaselt laieneb rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (200 m).



Piirkond ei asu korduvalt üleujutataval alal. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üle ujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

#### **3.4.4 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad**

Planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal. EELIS infosüsteemi andmetel paikneb planeeringuala välispiirist ~200 meetri kaugusel I kaitsekategooriasse arvatud Ihasalu 15 merikotka püsielupaiga sihtkaitsevööndi välispiir.

### **3.5 Heited**

#### **3.5.1 Müra ja vibratsioon**

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

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Hilisema vibratsiooni kohta eelhindangu tegemisel teave puudub.

#### **3.5.2 Õhusaaste**

Eeldatav mõju õhule on lühiajaline ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille töõshoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmed.

#### **3.5.3 Tahked jäätmed**

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete koguseid ei ole teada. Hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt pakendijäätmed ja olmejäätmed. Ehitusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Oluline mõju puudub. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed 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.

#### **3.5.4 Nõrgvesi**

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

#### **3.6 Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad**



Planeeringuala kuulub üldplaneeringuga määratud Ihasalu küla miljöökaitsealasse. Muinsuskaitse üksikobjektid planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad.

#### **4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju**

##### **4.1 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid**

###### **4.1.1 Mõju pinnasele**

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamiseega 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.

Loodusvarade kasutamine toimub vaid ulatuses, mida on vaja saavutamaks detailplaneeringu eesmärk. Rannal asuvatel metsadel on oluline juhtfunktsioon vee ja pinnase kaitsmisel, mistõttu tuleb elamud ja abihooned planeerida selliselt, et kinnistul kasvav mets jääks suuresti puutumata. Vastavalt eskiisile selgub, et hooned ja rajatised planeeritakse sellisesse asukohta, kus väärtuslikum rannaäärne mets jääb ehitustegevusest puutumata.

###### **4.1.2 Mõju veestikule**

Kuna tegemist on kaitstud põhjaveega alaga siis kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele. Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmeveekasutamise hoonetes. Detailplaneeringu raames tuleb lahendada veevarustus ja heitvee ärajuhtimine. Lähim olemasolev puurkaev paikneb Prii tee 2 (puurkaevu sügavus 120 m, pass nr 133). Ehituslooga nr 1712271/26922 Ihasalu tee 46 kinnistule rajatava elamu veevarustus on ette nähtud sellest puurkaevust. Hetkel puudub info, kas puurkaev suudab tagada kogu planeeritava ala veevarustuse.

###### **4.1.3 Mõju õhule**

Peamiseks õhusaaste allikaks on hoonete soojavarustus, mis detailplaneeringu algatamise faasis ei ole veel teada. Soojavarustuse lahendamisel kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid.

###### **4.1.4 Mõju kliimale**

Planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised. Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju kliimale.

#### **4.2 Oht inimese tervisele või keskkonnale**

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



Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade 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 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 avarii reoveetrassidega.

#### **4.3 Mõju suurus ja ruumiline ulatus sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond**

Täiendav häiringuna mõjuv oluline visuaalne mõju puudub. Ihasalu teelt puuduvad hetkel avatud vaated merele. Kuigi hoonestus rajatakse osaliselt metsaga kaetud alale, ei ole see sobiva arhitektuurse lahenduse valimisel antud asukohas looduses visuaalselt domineeriv. Oluline on lähtuda säästva arengu põhimõtetest ning keskenduda elukeskkonna säilitatavale looduslähedusele. Siis on võimalik saavutada ümbritseva loodusega sulanduv ja kõrge miljööväärtusega terviklik keskkond, kus on olulised arhitektuur, materjalikasutus ja funktsionaalsus ning seotus merega on kooskõlas Ihasalu traditsioonilise rannaküla miljööväärtuste säilimisega.

#### **4.4 Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus**

Planeeringuala kuulub üldplaneeringuga määratud Ihasalu küla miljöökaitsealasse. Muinsuskaitse üksikobjektid planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad, otsene või kaudne mõju kultuuriväärtustele seega puudub.

#### **4.5 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale**

Planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal. EELIS infosüsteemi andmetel paikneb planeeringuala välispiirist ~200 meetri kaugusel I kaitsekategooriasse arvatud Ihasalu 15 merikotka püsielupaiga sihtkaitsevööndi välispiir. Merikotka elupaiga kaitseks on moodustatud sihtkaitsevöönd. Püsielupaiga sihtkaitsevööndis on lubatud inimeste viibimine ning marjade ja seente korjamine 1. augustist 14. veebruarini, muul ajal on inimeste viibimine sihtkaitsevööndis lubatud järelevalve- ja päästetöödel, loodusobjekti valitsemise ja korraldamisega seotud tegevuse korral ning püsielupaiga valitseja nõusolekul teostataval teadustegevusel. Kitsendused ei kehti tulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja elumumaal, põllumajandusmaal ja õuemaal, samuti avalikus kasutuses oleval teel). Kuna planeeringuala asub merikotka sihtkaitsevööndist 200 m kaugusel, siis mõju elupaigale puudub.

#### **4.6 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piirülene mõju**

Planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised. Kavandataval tegevusel puudub eeldatavalt kumulatiivne ja piirülene mõju.



## 5. Asjaomaste asutuste seisukohad

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 tuleb KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadega saadeti 02.10.2018 kirjaga nr 7-3/3864 seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile.

Keskkonnaamet (15.10.2018 kiri nr 6-2/18/16101-2) on seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

## 6. Kokkuvõte

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Koostaja:  
Mailis Virve  
keskkonnanõunik

