



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

13. aprill 2023 nr 295

### **Liivamäe küla Erma tee 11 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Metal Pot OÜ esitas 04.10.2022 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Liivamäe külas Erma tee 11 maaüksusel sooviga muuta kinnistu sihtotstarve ärimaaks ja näha krundile ette ehitusõigus piirkonda sobiva ärifunktsiooniga hoone kavandamiseks.

Planeeringuala hõlmab Erma tee 11 maaüksuse (katastritunnus 24501:001:1118; sihtotstarve 100% maatulundusmaa; pindala 1799 m<sup>2</sup>), mis asub Liivamäe küla põhjaosas Loovälja tee ja Vadioja vahelisel alal, riigi kõrvalmaantee nr 11601 Loo – Loovälja tee ja Erma tee ristumiskoha läheduses.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühe ärihoone rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ning tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,18 ha.

Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, tootmismaa juhtotstarbega alal, kus on lubatud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste, ladude ja transpordiettevõtete rajamine, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaaale lisatud ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsiooniga. Kõrvalotstarbe osakaal täpsustatakse detailplaneeringuga. Sellest tulenevalt on detailplaneeringu algatamise taotlus kehtiva üldplaneeringu kohane.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Erma tee 11 kinnistu hajaasustusalale, millel juhtotstarvet ei ole määratud. Kinnistule ulatuvad poollooduslikud niidud.

Erma tee 11 maaüksus on moodustatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 476 kehtestatud Liivamäe küla Hindreku II maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu alusel. Kehtiva detailplaneeringuga määrati kinnistu sihtotstarbeks maatulundusmaa ja ehitusõigust ette ei nähtud, vaid krunt kavandati puhveralaks üleminekul Väo lubjakivimaardlale ja püsielupaiga kaitsealale. Hindreku II maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu alusel on rajatud või rajamisel tootmishooned Erma tee 32 ja Loovälja tee 8 kinnistutel, Loovälja tee ja Peterburi tee vahel on välja kujunemas



arvestatav tootmis-ja büroohonete ala, kuid lähipiirkonnas puuduvad teenindavad äripinnad, millest tuleneb soov Erma tee 11 kinnistule uue planeeringulahenduse koostamiseks. Kehtiva detailplaneeringuga on ette nähtud tagada haljastuse osakaal iga planeeritava krundi kohta, seega ei mõjuta ühe maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu väljajäämine planeeringu haljastuse osakaalu tagamist tervikuna. Uue detailplaneeringu koostamine Erma tee 11 kinnistu osas ei muuda Hindreku II maaüksuse ja lähiala kinnistu detailplaneeringu põhilahendust ega mõjuta planeeringu terviklahenduse elluviimist. Tegemist on eraldiseisva kinnistuga, mis moodustab 4,6 ha suurusest planeeringualast alla 4%.

EELIS (Eesti looduse infosüsteemi), Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt (seisuga 16.11.2022) külgneb planeeringuala Loo aasnelgi ja kuninga-kuuskjala püsielupaigaga (KLO3001652), kus kehtiv kaitsekord on kehtestatud keskkonnaministri 19.08.2015 määrusega nr 50. Samuti on detailplaneeringu alal ja selle lähiümbruses läbi viidud OÜ Visioon Haljastuse poolt taimestiku uuring.

12.10.2022 kirjaga nr 6-4/6022 küsis Jõelähtme Vallavalitsus Keskkonnaameti seisukohta taotluses esitatud eesmärkidel detailplaneeringu algatamiseks. Keskkonnaamet andis oma seisukoha 02.11.2022 kirjaga nr 6-2/22/20165-2.

Planeeringuga kaasneva võimaliku olulise keskkonnamõju hindamisel tuleb lähtuda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi ka KeHJS) § 33 lõike 2 punktis 4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi 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 lõikele 4 on Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“<sup>1</sup> täpsustatud KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkonnad, mille kohta peab otsustaja andma eelhindangu, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju. Kuna detailplaneeringuga planeeritakse tegevusi, mis võivad mõjutada II kaitsekategooriasse kuuluva aasnelgi kasvukohti ning planeeringuala piirneb Loo aasnelgi ja kuninga-kuuskjala püsielupaigaga, tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust vastavalt KeHJS § 33 lg 2 p-le 4 ning anda eelhindang lähtuvalt KeHJS § 33 lg 3-5.

LEMMA OÜ on koostanud eelhindangu, milles litsentseeritud keskkonnaekspert on hinnanud kõikide teemade juures olulise keskkonnamõju esinemise võimalikkust. KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (edaspidi PlanS), keskkonnamõjuhindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“. Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimisel koostatud töödega – Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat ning Kutsar, R. "Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine" (täiendatud 2018).

KSH eelhindangu koostaja ei pea keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist Jõelähtme vallas Liivamäe küla Erma tee 11 kinnistu detailplaneeringule vajalikuks ja on eelhindangus välja toonud vastavad põhjendused. Samuti on eelhindangus välja toodud soovituslikud keskkonnamõju leevendavad meetmed, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada. Eelhindang on kaitstud juurdepääsupiiranguga vastavalt avaliku teabe seaduse § 35 lg 1 p 8.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes esitas oma seisukohad 15.02.2023 kirjaga nr 6-5/23/1036-2.



Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Vallavalitsus esitas 13.01.2023 kirjaga nr 6-4/249 Rahandusministeeriumile PlanS § 81 lõike 2 alusel ettepanekute saamiseks Liivamäe küla Erma tee 11 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu koos eelhinnanguga.

Rahandusministeerium esitas oma seisukohad 20.02.2023 kirjas nr 15-3/331-2. Vastavalt väljatoodule on planeeringu algatamise eelnõud ja lähteülesannet täiendatud.

Jõelähtme Vallavalitsus, Metal Pot OÜ ja töövõtja Optimal Projekt OÜ, keda esindab juhatuse liige Meelis Kähri, on 12.04.2023 sõlminud Liivamäe küla Erma tee 11 maaüksuse detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-12.12/1-2023.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, KeHJS § 33 lg 2 p 4 ning § 35 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusest nr 40 „Jõelähtme valla üldplaneering“ ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, annab Jõelähtme Vallavalitsus

#### **k o r r a l d u s e:**

1. Algatada Liivamäe küla Erma tee 11 maaüksuse detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 0,18 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Liivamäe küla Erma tee 11 maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.
4. Detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse ning planeeringumaterjalidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuse veebilehel, aadressil <https://joelahtme.ee/algatatud-detailplaneeringud> ja Jõelähtme vallamajas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
5. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses § 72 lg 3 sätestatud juhtudel Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn, Harjumaa, 15082) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja  
vallavanem



Leho Kure  
vallasekretär



Jõelähtme Vallavalitsuse 13.04.2023 korralduse nr 295  
„Liivamäe küla Erma tee 11 maaüksuse detailplaneeringu  
algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata  
jätmine“  
LISA 1



## **Lähteülesanne Liivamäe küla Erma tee 11 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks**

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Metal Pot OÜ

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

**Detailplaneeringu koostaja:** vastavalt hankele

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavalitsus (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 ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühe ärihoone rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,18 ha. Kavandatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Erma tee 11 maaüksusel kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 476 kehtestatud Liivamäe küla Hindreku II maaüksuse ja lähiala detailplaneering, millega määrati kinnistu sihtotstarbeks maatulundusmaa ja ehitusõigust ette ei nähtud, vaid krunt kavandati puhveralaks üleminekul Vão lubjakivimaardlale ja püsielupaiga kaitsealale.

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

2.1 Planeeringuala hõlmab Erma tee 11 maaüksuse (katastritunnus 24501:001:1118; sihtotstarve 100% maatulundusmaa; pindala 1799 m<sup>2</sup>).

2.2. Planeeritav ala asub Liivamäe küla põhjaosas Loovälja tee ja Vadioja vahelisel alal, riigi kõrvalmaantee nr 11601 Loo – Loovälja tee ja Erma tee ristumiskoha läheduses.

2.3. Alale juurdepääs on Erma teelt, mis kuulub munitsipaalomandisse.

2.4. Maaüksus ei ole hoonestatud.

2.5. Planeeringuala läbib pinnasetee, millelt on üle külgneva Pajupea maaüksuse juurdepääs Liivakandi teele.

2.6. Planeeritaval alal kehtivad piirangud ja kitsendused:

2.6.1. elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;

2.6.2. planeeringuala piirneb Loo aasnelgi ja kuninga-kuuskjala püsielupaigaga ning planeeritakse tegevusi, mis võivad mõjutada II kaitsekategooriasse kuuluva aasnelgi kasvukohti. Planeeringulahenduse väljatöötamisel tuleb lähtuda looduskaitseaduse § 55 lõikes 7 sätestatust.

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

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

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

3.3. Jõelähtme valla Liivamäe küla Hindreku II maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.08.2017 otsusega nr 476);

3.4. Jõelähtme vallas, Liivamäe külas, Erma tee 11 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (LEMMA OÜ, 2023).

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

4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel tuleb vajadusel kaasata valdkonnas vastavat pädevust omav spetsialist.

4.2. Planeeritavale alale tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, mõõdistades ka ala 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paber kandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan.

4.3.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.3.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustusstruktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning vajadusel liitumispunktid tehnovõrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, planeeringuala teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (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. Tehnovõrkude koondplaanil anda tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud nõuetest.

4.3.6. Näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.

4.3.7. Selgitada välja kinnistut läbiva tee säilitamise vajadus ning võimalused tee asukoha muutmiseks vastavalt planeeringus kavandatud ehitusõigusele.

4.3.8. 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 ka ehitistele), nõudeid piiretele, planeeritavate servituutide vajadust, keskkonnaningimusi planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavust, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldust ning ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalikke nõudeid.

4.3.9. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada.

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

4.3.11. Planeeringus lahendada krundi vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata maapinna tõstmise vajadus.

4.3.12. Planeeringus tuua haljastuse lahendus.

4.3.13. 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.

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

4.5. Detailplaneeringu lisad esitada vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 numbridatult kronoloogilises järjekorras.

4.6. Detailplaneeringus käsitleda võimalike uuringute vajadust.



4.7. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjestuses.

4.8. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt rahandusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

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

5.1. Vastuvõtmiseks 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 kontaktvõõndi analüüsi koos vastavate joonistega ning planeeringuga kavandatava lahenduse kirjeldust koos põhijoonisega.

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

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

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:  
Maike Heido  
planeeringuspetsialist

