

JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

4. mai 2023 nr 357

Ülgase küla Kalda maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Osaühing Solaris Navitas (edaspidi *huvitatud isik*) esitas 26.09.2022 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse (reg nr 6-4/5784) detailplaneeringu algatamiseks Ülgase küla Kalda maaüksusele, eesmärgiga rajada alale päikesepaneelide park ja seda teenindav alajaama hoone.

Planeeringuala paikneb Ülgase küla keskosas, Kallavere ja Kostiranna küla naabruses. Juurdepääs maaüksustele on tagatud Kallavere-Ülgase teelt (riigiteelt nr 11101).

Planeeringualasse on haaratud Kalda maaüksus (katastritunnusega 24504:004:0326, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 6,94 ha). Kogu planeeritava ala suuruseks on ca 7,0 ha.

Detailplaneeringuga on kavas muuta maaüksuse senine maatulundusmaa sihtotstarve tootmismaa sihtotstarbeks, kavandada tingimused päikesepaneelide paigaldamiseks, määrata ehitusõigus alajaama rajamiseks, lahendada juurdepääsud ja liikluskorraldus kruntidel ning seada keskkonnanõuanded planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Kalda maaüksusele on kavas paigaldada päikesepaneelid ja rajada alajaama hoone, ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega ca 4 m. Päikesepaneelide paigaldamine maatulundusmaale ei põhjusta maa alatist välja arvamist käibest kuivõrd päikesepaneelid paigaldatakse kergesti eemaldavatele madalvundamentidele või postidele ning majandusliku vm olukorra muutumisel on võimalik Kalda maaüksus maatulundusmaana uuesti kasutusele võtta nt põllumaana. Oluline on rõhutada, et planeeringualale määratakse piiratud mahus ehitusõigust alajaama rajamiseks ja suuremahulisi tootmishooneid ei ole kavas maaüksusele käesoleva detailplaneeringuga kavas planeerida.

Päikesepaneelide pargi rajamine sobib oma iseloomult piirkonnas paikneva tootmispiirkonna (Kanala maaüksus) ja Kallavere-Ülgase tee (riigitee nr 11101) piirneva alaga. Lähiehitises ei asu sellise funktsiooniga asustust, mida kavandatav tegevus võiks häirida. Planeeritava maaüksuse loodeosa jääb osaliselt maakonnaplaneeringu kohasele rohevõrgustiku alale.

Planeeritavast maaüksusest ida poole jääb maatulundusmaa sihtotstarbega Pihlaka maaüksus (katastritunnusega 24504:004:0060), lääne poole jääb riigiomandis olev maatulundusmaa sihtotstarbega Leesi maaüksus (katastritunnusega 24504:004:0167). Põhjas paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, lõunas kulgeb 11101 Kallavere-Ülgase riigitee.



Planeeringuala paikneb täielikult Maardu aluskorra ehituskivi maardla (registrikaart nr 0054) aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokil.

Maa-ameti 01.12.2022 kirjast nr 6-3/22/19638-2 ilmnes veel lisa kitsendavaid asjaolusid, mida on algatatava Kalda maaüksuse detailplaneeringu koostamise eel ja ajal vajalik arvesse võtta.

Kuna juurdepääs maaüksustele on kavandatud Kallavere-Ülgase teelt (riigiteelt nr 11101), tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd Transpordiametiga. Planeeringu koostamisel on kavas arvestada riigitee 30 m kaitsevööndiga ja sellesse alasse ei ole lubatud päikesepaneelide ja alajaama hoonet rajada. Transpordiamet on oma 29.11.2022 kirjas nr 7.2-2/22/25760-2 esitanud seisukohad riigitee äärde kavandatava detailplaneeringu algatamise osas. Muuhulgas pööratakse kirjas tähelepanu asjaolule, et Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Harjumaa kergliiklusteed" kohaselt on Kallavere-Ülgase tee (riigiteelt nr 11101) põhjakülge reserveeritud maa perspektiivsele kergliiklusteele.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 08.12.2022 kirjaga nr 6-4/7127 Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks Ülgase küla Kalda maaüksuse detailplaneeringu algatamise eelnõu ja lähteülesande. Keskkonnaamet tõi 22.12.2022 kirjas nr 6-2/22/24185-2 välja tähelepanekud ja märkused, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada.

Eesti üleriigilise planeeringu 2030+ kohaselt on riigi energiajulgeolek tagatud mitmekesise ja kestliku energiatootmise, millest suur osa moodustab taastuvenergia, kaudu. Rõhku pannakse looduskeskkonna hea seisundi hoidmisele ja energia kättesaamise hõlbustamisele. Kohalike päikseenergiaparkide rajamine on kooskõlas üleriigilise planeeringuga.

Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt on taastuvate energiaallikate osakaalu suurendamine Eestis oluline eesmärk. Sellest tulenevalt on päiksepargi rajamine kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

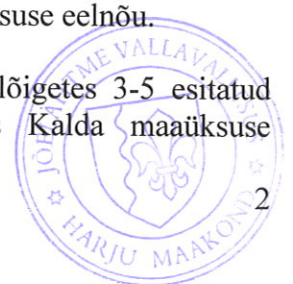
Vastavalt kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) paikneb planeeritav maaüksus hajaasustusalas, juhtotstarbega looduslik ala, mets. Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeritav maaüksus hajaasustusalasse.

Eelnevalt tulenevalt on algatavat detailplaneeringut kavas menetleda kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohasena.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt jääb planeeritavale alale kaitsealuse liigi püsilupaik, EELIS koodiga KLO9124810.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang vastavalt KeHJS § 33 lg 2 punktidele 4, § 6 lg 2 punktidele 22, § 6 lg 4, PlanS § 124 lg 6 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 15 punktidele 8. 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.

Detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks viidi läbi KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (Jõelähtme vallas Ülgase külas Kalda maaüksuse



detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja LEMMA OÜ), 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 03.03.2023 kirjaga nr 6-4/7127-4 Keskkonnaametilt, kes esitas oma seisukohad 31.03.2023 kirjaga nr 6-2/23/1433-4. Eelnõud on täiendatud kirja alusel ja detailplaneeringu koostamise käigus tuleb arvestada Keskkonnaameti kirjas välja toodud seisukohtadega. Keskkonnaameti hinnangul tuleks mh detailplaneeringu koostamisel arvestada leevendavate meetmetega vastavalt KSH eelhindangu punktile 5 (Jõelähtme vallas Ülgase külas Kalda maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja LEMMA OÜ).

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeerija on sõlminud 27.04.2023 detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu nr 2-12-12/2-2023.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, 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 Ülgase küla Kalda maaüksuse detailplaneering.
2. Kinnitada Ülgase küla Kalda maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Ülgase küla Kalda maaüksuse detailplaneeringule.
4. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 7,0 ha vastavalt lähteülesande (lisa 1) punktis 7 esitatud skeemile.
5. 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 vallas (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa).
6. Korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 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.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär

Lähteülesanne Ülgase küla Kalda maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotleja: Osatühing Solaris Navitas
Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostaja: Optimal Projekt OÜ
Detailplaneeringu kehtestaja: Jõelähtme Vallavalitsus
Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates kinnitamise kuupäevast

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringuga on kavas muuta maaüksuse senine maatulundusmaa sihtotstarve tootmismaa sihtotstarbeks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused päikesepaneelide pargi rajamiseks ja seda teenindava alajaama ehitamiseks, lahendada juurdepääsud ja liikluskorraldus krundil ning seada keskkonnamõtjused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 7,0 ha.

Algatatavat detailplaneeringut menetletakse kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohasena.

2. Planeeritav ala ja olemasoleva olukorra kirjeldus:

2.1. Planeeringuala hõlmab alljärgnevat maaüksust:

Kalda maaüksus (katastritunnusega 24504:004:0326, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 6,94 ha).

2.2. Planeeritav ala asub Ülgase küla keskosas, Kallavere ja Kostiranna küla vahelisel alal.

2.3. Alale juurdepääs on 11101 Kallavere-Ülgase riigiteelt;

2.4. Maaüksus on hoonestamata;

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused

2.5.1. Kalda maaüksusel tekitavad kitsendusi alljärgnevad objektid

1. elektripaigaldised- elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin) kaitsevöönditega;

2. Maardu aluskorra ehituskivi maardla (registrikaart nr 0054) aktiivse tarbevaru 1. plokil ja aktiivse reservvaru 2. plokk;

3. Kanala maaüksusel paikneva tootmishoone 300m sanitaarkaitsevöönd (alus kehtiv üldplaneering);

4. Maa-alale ulatub maakonnaplaneeringu kohane rohevõrgustiku ala

5. 11101 Kallavere-Ülgase riigitee 30 m kaitsevöönd.

6. läbib kinnistut perspektiivne põhimõtteline kõrgepingeliini koridor (kavandatud liin või olemasolev liin, millel tõstetakse pinget).

7. Kaitsealuse liigi püsielupaik

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

3.1. Üleriigiline planeering 2030+;

3.2. Harju maakonnaplaneering 2030+;

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

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

3.5. Jõelähtme vallas Ülgase külas Kalda maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja LEMMA OÜ (*ametialaseks kasutamiseks*)

4. Nõuded koostatavale detailplaneeringule:

- 4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest.
- 4.2. Planeering tuleb koostada kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt.
- 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, tugiplaani, põhijoonis ja tehnoõrkude koondplaan. Planeeringulahenduse väljatöötamisel vajadusel kaasata vastavat pädevust omavad spetsialistid.
 - 4.4.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.
 - 4.4.2. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustus-struktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning vajadusel liitumispunktid tehnoõrkudega, mis paiknevad väljaspool planeeringuala, kuid seda teenindavate tehnoõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnoõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maaüksust planeeritav tehnoõra rajatis läbib.
 - 4.4.3. Tugiplaani, mõõtkavas 1:500 või 1:1000, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.
 - 4.4.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:500 või 1:1000. Joonisel esitada kruntide moodustamine maaüksustest, olevate, säilivate ning uute kruntide piirid, hoonestusala joon ning tabelina kruntide ehitusõigus ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.
 - 4.4.5. Tehnoõrkude koondplaani anda tehnoõrkude ja -rajatiste lahendus koos planeeringulahendusega. Planeerimisel lähtuda võrguvaldajate poolt esitatud tehnilistest tingimustest või muudest nõuetest.
 - 4.4.6. Liikluskeemil näidata juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Esitada teede lõiked koos tehnoõrkudega. Parkimise korraldamine näha ette omal krundil.
 - 4.4.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh kruntide ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadused, seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavus, tehnoõrkudega varustatuse kirjeldus vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.
 - 4.4.8. Detailplaneeringuga kavandada kruntidele ehitusõigus, mille alusel oleks võimalik tootmismaa kruntidele rajada hooneid, millede arv ja kõrgused sõltuvad kavandatavast tegevusest ja tehnoloogiast.
 - 4.4.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda planeeritavast maapinnast.
 - 4.4.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenameerimis- ja drenaažvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata vajadusel maapinna tõstmise vajadus.
 - 4.4.11. Lahendada liikluskorraldus ja sõiduaudode normatiivne parkimine oma krundil.
- 4.5. Detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnoõrkude omanike või valdajatega.
- 4.6. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjekorras.
- 4.7. Võimalike uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.
- 4.8. Kooskõlastused esitada koondtabelis kronoloogilises järjekorras.
- 4.9. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt rahandusministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.



