EELNÕU

# Jõelähtme Vallavolikogu

# O T S U S

# 

Jõelähtme pp.kk.2025 nr \_\_

**Saha küla Saage tee 23 ja 25 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Zem Kinnisvara OÜ (registrikood 14594026) on 23.07.2025 esitanud ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine Saha küla Saage tee 23 ja 25 maaüksustel. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maakasutuse juhtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine kahele krundile üksikelamu ja elamut teenindavate abihoonete ehitamiseks, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Planeeritava ala suuruseks on ca 9000 m2.

Planeeringuala hõlmab nelja maaüksust: Saage tee 23 (3000 m2), Saage tee 25 (2968 m2) ning osaliselt 11302 Lagedi-Kostivere tee L1 (u 2000 m2 osas) ja Hindreku tee (u 1000 m2 osas).

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 detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, sest kavandatakse ärimaa juhtotstarbega alale elamumaa sihtotstarve. 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. Üldplaneeringu muutmine võib olla põhjendatud, kuna alale varasemalt kavandatud ärifunktsioon ei ole realiseerunud ning elamumaa sihtotstarbega kasutus sobitub ümbritsevasse keskkonda ärimaa sihtotstarbega kasutusest paremini.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (algatatud 30. mai 2012 otsusega nr 294) töö­versiooni kohaselt on planeeringuala hajaasustusala. Planeeringuala paikneb Rebala muinsuskaitsealal. Rebala muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi kaitseks kehtivate üldpõhimõtete kohaselt on uushoonestuse rajamisel suurim lubatud kõrgus põhihoonetel kuni 8,5 m; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m. Soovituslik katuse kalle põhihoonetel on 40-51 kraadi, varikatustel, uukidel ja põhihoonega liituvatel abihoonetel 10-51 kraadi. Abihoonetel, mis on kõrgusega alla 4,5 m, on lubatud katuse kalle vahemikus 20-51 kraadi. Rajatav hoone peab sobituma miljöösse. Kaitsevööndis ei püstitata välismõõtmetelt ja ehitusmahult või hoonestustiheduselt muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuuri sobimatuid ning vaadeldavust häirivaid või varjavaid ehitisi.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada planeeringuala lähipiirkonnaga, kus osaliselt kehtiva Kärsa II detailplaneeringu kohaselt on realiseeritud elamumaa sihtotstarbega kasutus. Planeeringu kehtivas osas on sama suurusega kruntidel ette nähtud ühele majapidamisele elamu ja kahe abihoone ehitamise õigus suurima lubatud ehitusaluse pinnaga kokku 200 m2. Planeeringu kõikidele elamumaa sihtotstarbega kruntidele on ette nähtud suurim korruste arv 1,5 ja kõrgus 8 meetrit ning kolm parkimiskohta majapidamise kohta. Samuti on igale krundile ette nähtud eraldi juurdepääsu loomine riigiteelt mahasõidu ehitamisega.

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 eelhinnang 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.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas KeHJS § 33 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu seisukoha saamiseks Keskkonnaametile, … eelnõu täieneb seisukohtadega …

… täieneb …

… täieneb …

Jõelähtme Vallavalitsus esitas KeHJS § 33 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu seisukoha saamiseks Maa- ja Ruumiametile, … eelnõu täieneb seisukohtadega …

… täieneb …

… täieneb …

Jõelähtme Vallavalitsus esitas KeHJS § 33 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu seisukoha saamiseks Transpordiametile, … eelnõu täieneb seisukohtadega …

… täieneb …

… täieneb …

Jõelähtme Vallavalitsus esitas KeHJS § 33 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu seisukoha saamiseks Muinsuskaitseametile, … eelnõu täieneb seisukohtadega …

… täieneb …

… täieneb …

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja sõlmisid pp.kk.2025 lepingu nr \_-\_\_/\_\_\_-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 Saha küla Saage tee 23 ja 25 maaüksuste detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Saha küla Saage tee 23 ja 25 maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata Saha küla Saage tee 23 ja 25 maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
4. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 9000 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://joelahtme.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 pp.kk.2025 otsusega nr \_\_\_

„Saha küla Saage tee 23 ja 25 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“

**Lähteülesanne Saha küla Saage tee 23 ja 25 maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks**

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Zem Kinnisvara 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 maakasutuse juhtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine kahele krundile üksikelamu ja elamut teenindavate abihoonete ehitamiseks, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Planeeritava ala suuruseks on ca 9000 m2.

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

2.1. Planeeringuala hõlmab nelja maaüksust (tabel 1).

**Tabel 1.** Planeeringuala hõlmavad maaüksused

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lähiaadress | Katastritunnus | Sihtotstarve | Pindala | Märkused |
| Saage tee 23 | 24501:001:2461 | Maatulundusmaa 100% | 3000 m2 | Hõlmab täielikult |
| Saage tee 25 | 24501:001:2462 | Maatulundusmaa 100% | 2968 m2 | Hõlmab täielikult |
| 11302 Lagedi-Kostivere tee L1 | 24504:003:0967 | Transpordimaa 100% | 210 272 m2 | Hõlmab osaliselt (u 2000 m2 osas) |
| Hindreku tee | 24504:003:0517 | Transpordimaa 100% | 6858 m2 | Hõlmab osaliselt (u 1000 m2 osas) |

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 11302 Lagedi-Kostivere tee kaudu.

2.4. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused (tabel 2).

**Tabel 2.** Planeeritaval alal kehtivad kitsendused

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Kitsenduse liik | Kitsenduse andmete haldaja | Kitsendust põhjustav objekt |
| Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | Transpordiamet | Lagedi – Kostivere maantee |
| Sideehitise kaitsevöönd | Enefit AS | Sideehitis maismaal |
| Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala | Muinsuskaitseamet | Rebala muinsuskaitseala |
| Planeeringu ala | MaRu | Tiheasustusala |
| Elektripaigaldise kaitsevöönd | Elektrilevi OÜ | Elektriõhuliin alla 1 kV, elektrimaakaabelliin, elektriõhuliini mastitõmmits |

**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);

3.3. Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (algatatud 30. mai 2012 otsusega nr 294) tööversioon;

3.4. Osaliselt kehtiv Kärsa II detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2024 otsusega nr 116);

3.5. Osaliselt kehtiv Saha küla Hindreku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2005 otsusega nr 223).

**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 vähemalt 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat kinnistut (arvestades olemasolevaid kinnisasjade piire). Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paberkandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis).

4.4. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan. Planeeringulahenduse väljatöötamisel vajadusel kaasata vastavat pädevust omavad spetsialistid.

4.4.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.

4.4.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:2000 või 1:5000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga näidates ära asustus-struktuur, teedevõrk, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning liitumispunktid väljaspool planeeringuala paiknevate tehnovõrkudega kuni olemasoleva teenindava tehnovõrgu ja -rajatise ühenduskohani (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. Põhijoonisel, vormistada mõõtkavas 1:500, 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 vajadusi, keskkonnatingimuste seadmist planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavust, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldust vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud tingimustele.

4.4.9. Vastavalt PlanS § 126 lg 1 ja 2 tuleb detailplaneeringuga mh määrata maaüksusest moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, mis oleks aluseks rajatavate hoonete projektide koostamisel. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud 0-20 m2 ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooneid mitte kavandada.

4.4.10. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda olemasolevast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitusaluste pindade summat.

4.4.11. Lähtuda PlanS § 8 kohasest elukeskkonna parendamise põhimõttest. 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 negatiivsete mõjude leevendamiseks või vältimiseks.

4.5. Kinnistu külgneb riigiteega nr 11302 Lagedi-Kostivere tee.

4.5.1. Juurdepääs näha ette riigiteelt nr 11302 Lagedi-Kostivere tee. Alternatiivina näha ette juurdepääs Hindreku teelt.

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. Alternatiividena käsitleda nii servituutide seadmist valla kasuks kui eraldi krundi moodustamist.

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 planeerimismenetlusse kaasata ning neilt seisukohti küsida.

5.4. Vastuvõtmiseks esitatav planeeringumaterjal peab sisaldama kaasatud isikute (sh tehnovõrkude ja -rajatiste omanike või valdajate) seisukohti vastavalt PlanS § 127.

**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 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 kontaktvööndi 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 kogu planeeringumaterjal (sh lisad ja menetlusdokumendid) 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.

**8. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem (EELIS, MaRu 08.08.2025)**

Pilt, millel on kujutatud kaart, tekst, diagramm, Plaan

Tehisintellekti genereeritud sisu ei pruugi olla õige.

Planeeritav ala

Kontaktvööndi piir

Koostaja:

Andri Alliksoo

planeeringuspetsialist

LISA 2

Jõelähtme Vallavolikogu \_\_.\_\_.2025 otsuse nr \_\_\_

„Saha küla Saage tee 23 ja 25 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“

**Saha küla Saage tee 23 ja 25 maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)**

**Taust**

Võimaliku planeeringuga kaasneva olulise keskkonnamõju hindamisel tuleb lähtuda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (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 koostamise eesmärgiks on maakasutuse juhtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine kahele krundile üksikelamu ja elamut teenindavate abihoonete ehitamiseks, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Tulenevalt maakasutuse juhtotstarbe muutmise kavatsusest algatatakse detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutvana.

Planeeringuala hõlmab nelja maaüksust: Saage tee 23, Saage tee 25 ning osaliselt 11302 Lagedi Kostivere tee L1 ja Hindreku tee (Lisa 1. Tabel 1. Planeeringuala hõlmavad maaüksused)

Juurdepääs planeeringualale on tagatud kõrvalmaanteelt 11302 Lagedi-Kostivere tee kaudu.

Planeeritava ala suuruseks on ca 9 000 m2.

**2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega**

**2.1 Strateegilise planeerimisdokumendi mõju teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele nende kehtestamise tasandit arvestades**

### Kehtiva Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala hajaasustusega alal ja on ümbritsetud umbes 500 m kauguselt kulgeva rohevõrgustiku alaga.

Pilt, millel on kujutatud kaart, tekst, Atlas, diagramm

Tehisintellekti genereeritud sisu ei pruugi olla õige.



**Joonis 1.** Harju maakonnaplaneeringu 2030+ väljavõte

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. Ala ümbruses on eelkõige elamumaa juhtfunktsiooniga ala, esineb ka põllu- ja metsamajandusmaa ala.

Algatatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maakasutuse juhtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine kahele krundile üksikelamu ja elamut teenindavate abihoonete ehitamiseks, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Tulenevalt maakasutuse juhtotstarbe muutmise kavatsusest algatatakse detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutvana.

Pilt, millel on kujutatud järjekord, diagramm, Plaan, kaart

Tehisintellekti genereeritud sisu ei pruugi olla õige.

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

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (algatatud 30. mai 2012 otsusega nr 294) töö-versiooni kohaselt on planeeringuala hajaasustusala. Planeeringuala paikneb Rebala muinsuskaitsealal. Rebala muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi kaitseks kehtivate üldpõhimõtete kohaselt on uushoonestuse rajamisel suurim lubatud kõrgus põhihoonetel kuni 8,5 m; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m. Soovituslik katuse kalle põhihoonetel on 40-51 kraadi, varikatustel, uukidel ja põhihoonega liituvatel abihoonetel 10-51 kraadi. Abihoonetel, mis on kõrgusega alla 4,5 m, on lubatud katuse kalle vahemikus 20-51 kraadi. Rajatav hoone peab sobituma miljöösse. Kaitsevööndis ei püstitata välismõõtmetelt ja ehitusmahult või hoonestustiheduselt muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuuri sobimatuid ning vaadeldavust häirivaid või varjavaid ehitisi.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt kuulub ala ühisveevärgi arendamise piirkonda. Planeeringualal ei ole rajatud ühisveevärki ja ‑kanalisatsiooni. Kasutusel olevad lahendused on lokaalsed.

**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 keskkonnamõjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõte kaaluda keskkonnamõju 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**

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- Kodus peab tekkima tunne, et oled seal hoitud ning seal on turvaline olla. Selle tunde kujundamiseks vallas arendame koostööd, ennetustegevusi ja turvalisust valla sotsiaal- ja tervishoiuteenuste pakkumisel ning siseturvalisuse tagamisel.
* Võimestav haridus ja noorsootöö- Noored on valla tulevik ning neist saavad terved, ennastjuhtivad ja ettevõtlikud kodanikud. Selleks tagame hariduse ja noorsootöö uuenduslikkuse ja kogukondlikkuse ja loome atraktiivsed ja toetavad 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 kaardirakenduste (mullastik, geoloogia, kitsendused, maardlad, looduskaitse, kultuurimälestised, maaparandussüsteemid) ning EELIS, Keskkonnaagentuuri andmetest.

**3.1 Maakasutus**

Planeeringuala hõlmab alljärgnevaid maaüksusi:

* Saage tee 23 (24501:001:2461; maatulundusmaa 100%; 3000 m2);
* Saage tee 25 (24501:001:2462; maatulundusmaa 100%; 2968 m2).

Planeeringuala hõlmab osaliselt alljärgnevaid maaüksusi:

* 11302 Lagedi-Kostivere tee L1 (24504:003:0967; transpordimaa 100%; 210 272 m2, hõlmatud ala u 2000 m2 suuruses osas;
* Hindreku tee (24504:003:0517; transpordimaa 100%; 6858 m2, hõlmatud ala u 1000 m2 suuruses osas.

Planeeringuala piirneb järgnevate kinnistutega:

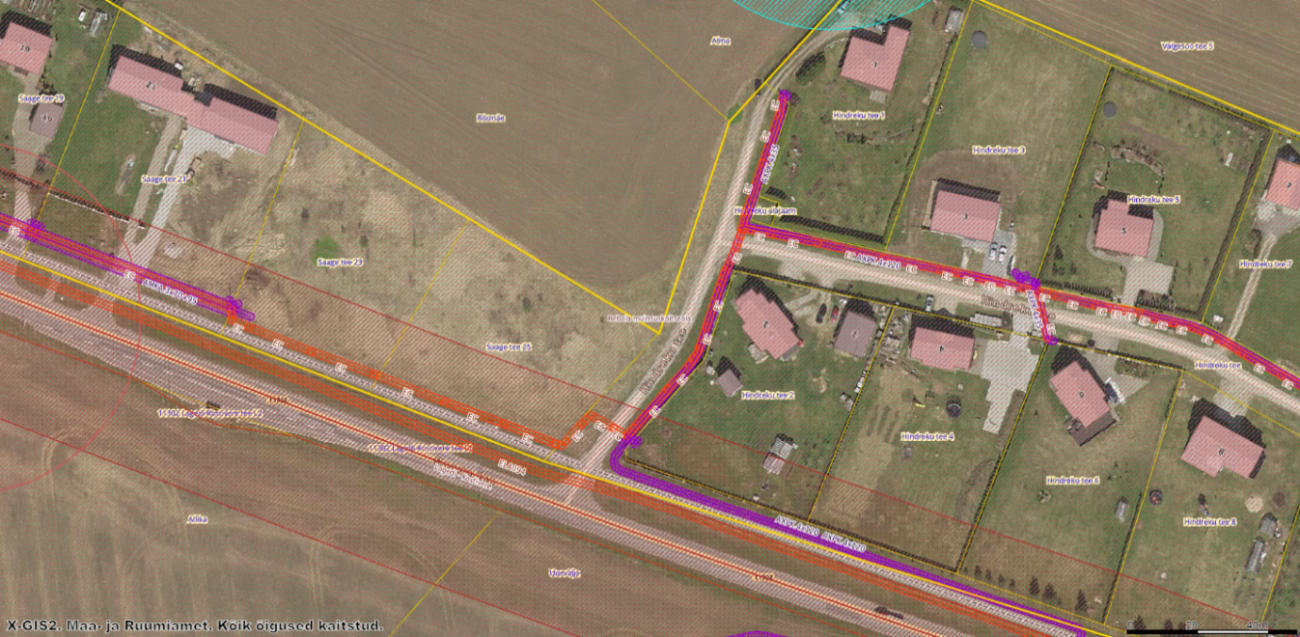
* Uuevälja (24501:001:1108; maatulundusmaa 100%; 78132 m2);
* Allika (24501:001:1908; maatulundusmaa 100%; 46459 m2);
* 11302 Lagedi-Kostivere tee L2 (24501:001:1907; transpordimaa 100%; 103 m2);
* Saage tee 21 (24504:003:0398; elamumaa 100%; 4221 m2);
* Riismäe (24504:003:0381; maatulundusmaa 100%; 48147 m2).

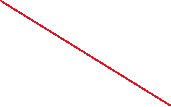
**3.2 Vee kasutus ja kitsendused**

Planeeringualal ei ole rajatud ühisveevärki ja -kanalisatsiooni. Kasutusel olevad lahendused on lokaalsed.

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
* sideehitise kaitsevöönd;
* muinsuskaitseala või kinnismälestise ala;
* planeeringu ala;
* elektripaigaldise kaitsevöönd.





**Joonis 3.** Planeeringuala ja sellel paiknevad kitsendusi põhjustavad objektid

**3.3 Muude loodusressursside kasutus**

Kavandatava tegevusega kaasneb loodusressursside kasutus, vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

**3.4 Looduskeskkonna kirjeldus**

**3.4.1 Pinnas**

Planeeringuala paikneb Harju Lavamaal. Pinnakatte settetüüp on moreen. Pinnakatte paksus on vähem kui 5 meetrit. Aluspõhjas avaneb Kõrgekalda kihistu (Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikas lubjakivi ja mengel; O2kr). Planeeringuala asub vööndis Maardu rike.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ehk põhjavesi on maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes looduslikult nõrgalt kaitstud. Maapinna kõrgus on umbe 40 m ja ala läheduses on näidatud Ordoviitsium- Kambriumi veekompleksi survepinna kõrgus 30 m.

Eestis varieerub pinnaseõhus mõõdetud radoonisisaldus enamasti 23–75 kBq/m³ piirides, kuid võib ületada kohati 500 kBq/m³ piiri. Selleks, et Rn-sisaldus majade siseõhus ei ületaks paljudes EL maades tunnustatud viitetaset 200 Bq/m³, ei peaks radoonisisaldus pinnaseõhus ületama 50 kBq/m³. Jõelähtme valla haldusterritooriumi ala on määratud kõrge või väga kõrge radooniriskiga alaks. Seega ei saa välistada, et radoonisisaldus pinnaseõhus ületab 50 kBq/m³.

**3.4.2. Taimkate ja loomastik**

Planeeringuala paikneb hajaasustuses. Maatulundusmaa sihtotstarbega krundid piirnevad transpordimaa, elamumaa ja maatulundusmaaga. Ala on valdavalt looduslik lage (rohumaa). Teadaolevalt ei leidu alal väärtuslikke taimekooslusi ning see pole elupaigaks loomastikule.

**3.4.3. Veestik**

Planeeringualal on põhjavesi maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes nõrgalt kaitstud.

**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**

Kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid ei esine.

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

Planeeringuala asub Rebala muinsuskaitsealal.

**4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju**

**4.1 Mõju pinnasele**

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed ja lühiajalised, kuid osaliselt pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevist saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Täpne info tekkiva kaevise kogus ja hilisema kasutamise kohta puudub. Olulist negatiivset mõju ei esine.

Tööde käigus võib, sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Liigvee kogumisel, immutamisel ja ärajuhtimisel tuleb rakendada reostamise vältimise meetmeid. Järgida tuleb seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid. Oht looduskeskkonna reostamiseks on väike.

**4.2 Mõju veestikule**

Planeeringualal ei ole rajatud ühisveevärki ja -kanalisatsiooni. Planeeringualast umbes 150 m kaugusel asuv puurkaev (PRK0021336) varustab veega mitmeid kinnistuid. Kanalisatsioon on alal lahendatud lokaalselt. Planeeringuga kavandatud kahe elamumaa krundi veega varustamine olemasoleva puurkaevu baasil on keskkonna, majanduslikke ning tehnilisi kaalutlusi arvesse võttes optimaalne lahendus. Planeeringuga kavandatud kahe elamumaa krundi reovee lahendamiseks lokaalselt tuleb paigaldada reoveemahutid või ehitada omapuhasti (biopuhasti) ning nõuetele vastava heitvee juhtimine keskkonda on lubatud. Biopuhasti ja imbsüsteemi kavandamisel tuleb projekteerimise etapis hinnata keskkonnaalast ja tehnilist võimalikkust. Juhul kui omapuhasti rajamine ei ole võimalik tuleb kavandada reovee kogumine reoveemahutisse ning saasteaineid vette või pinnasesse mitte juhtida.

Planeeringualal on põhjavesi looduslikult kaitsmata maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Tuleb jälgida, et töid teostatakse tehniliselt korras seadmetega ning nõuetekohaste töövõtetega. Ehitustegevus võib mõjutada pinnavett põhiliselt kaevetegevuse ja sõidukite mehhanismidest lekkida võivate ohtlike ainete läbi. Pinnavee reostamise vältimiseks tuleb kaevetööd läbi viia sobiva ilmastikuga ajal ehk sademetevaesel perioodil. Tugevate sadude esinemise korral kaevetöid teha ei tohi. Riketest tuleneva reostuse ärahoidmiseks tuleb tagada seadmete tehniline korrashoid ning tagada rikkele reageerimise, reostuse ennetamise võimekuse ning reostustõrje vahendite olemasolu tööde tegemise ajal ning rikke korral koheselt reageerida, näiteks maha valgunud masinaõli või kütus koristada. Nõuetekohaselt tegutsedes on pinna- ja põhjavee reostumise oht väike ja võimalikud ehitusaegsed mõjud minimeeritud.

Eelistada tuleb lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lõikes 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimisena. Sademeveeprobleemide ennetamiseks tuleb rajada looduslähedased sademeveesüsteemid ehk sademeveelahendused ning tagada sademeveest vabanemine planeeringualal ja moodustatavatel kruntidel ilma vee ärajuhtimiseta. Planeeritu elluviimisega eeldatavalt ei kaasne olulist mõju põhja- ja pinnaveele.

**4.3 Mõju kliimale**

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt ei kaasne olulist mõju kliimale. Eelkõige toimub inimeste ning mõjude ruumiline ümberpaiknemine. Ehitusaegse tegevusega on seotud ehitusmaterjalide tootmine ja tarbimine. Kasutusaegselt võrreldes praeguse olukorraga toimub liikluse ja inimeste arvu suurenemine antud alal. Kasutusega kaasneb energia tarbimine.

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

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

Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kell 21:00 - 7:00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset 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 hindamispiirid“. Piirkonna ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne ning edaspidi hoonete ekspluatatsiooniperioodil kütteseadmetest tulenevalt.

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

**4.5 Jäätmekäitlus ja energiamahukus**

Ehitustegevuse käigus tekib erinevat liiki jäätmeid. Osa jäätmetest saab kohapeal taaskasutada ning ülejäänud üle anda jäätmekäitlejale. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Kasutamise käigus tekivad eeldatavalt põhiliselt olmejäätmed. Oluline mõju puudub.

Tagada tuleb nõuetekohane jäätmekäitlus. 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. Mõjude vähendamisse panustab parima võimaliku tehnoloogia kasutamine. Eeldatavalt ei ületa jäätmetest põhjustatud mõju keskkonnataluvust.

**4.6 Mõju inimese tervisele või keskkonnale, avariiolukorrad**

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

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Ehitusaegselt võib avalduda oht inimese tervisele. Õnnetuste ennetamiseks ja vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutusalastest nõuetest. Kasutada tuleb vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning tagada ehitusmasinate ohutu seisukord. Töötajad peavad olema juhendatud ning omama ülesannete täitmiseks vajalikke teadmisi ja oskusi ning kohast haridust. Pädev personal ning hoolas tegutsemine tagab ohtude minimeerimise inimese tervisele ja keskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt ei saa täielikult välistada avariiolukordade esinemist. Avariiolukord võib tekitada pinnase, pinnavee, põhjavee või õhu reostumist või saastumist. Ehitiste kvaliteetne ehitamine ning hooldamine ja käitamine minimeerivad avariiolukordade esinemise tõenäosust. Reostusohtu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada reoveekanalisatsiooniga seotud avariiolukord. Mistahes avariiolukorra tekkimisel tuleb koheselt reageerida, et ära hoida kahju tekkimine ning vähendada juba tekkinud kahju võimalikku mõju.

**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 kehtiva üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal ning on varasemalt olnud tiheasustusalana planeeritud. Koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusega alaga. Siiski sobib kavandatu olemasolevasse ehitatud keskkonda panustades tervikliku ruumilahenduse loomisesse. Mõjutatud on lähielanikud.

**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.

**4.9 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale**

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

Kavandatav tegevus planeeringuala asukohas eeldatavalt ei avaldatat olulist 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.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud kavandatavate ehitiste ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed. Avariiolukordades esineda võivate mõjude ilmnemine oleneb sellise olukorra esinemise tõenäosusest. Õigete töövõtete ja tänapäevase tehnika kasutamisel ning ohutusnõuete järgimisel on avariiolukordade tekkimise tõenäosus väike ning mõjusid ei esine.

Planeeringuala läheduses on järgmised detailplaneeringud:

* Osaliselt kehtiv Kärsa II detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2024 otsusega nr 116);
* Osaliselt kehtiv Saha küla Hindreku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2005 otsusega nr 223).

Algatamisel detailplaneeringu ning kehtivate detailplaneeringute koosmõjude esinemist ega mõjude olulist kumuleerimist ei ole ette näha ning tegevuse eeldatavalt ei oma olulist mõju, kumulatiivset mõju ega piiriülest mõju.

**5. Asjaomaste asutuste seisukohad**

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, Maa- ja Ruumiametilt, Transpordiametilt ja Muinsuskaitseametilt. … täieneb asutuste seisukohtadega…

… täieneb…

… täieneb…

… täieneb…

… täieneb…

… täieneb…

**6. Kokkuvõte**

Esinevad ehitusaegsed ning kasutusaegsed mõjud. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Eelhinnangu järeldus on, arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning väheulatuslikud, ei kahjusta inimeste tervist või vara, ei põhjustata keskkonnas olulisi muudatusi ega ületata piirkonna keskkonnataluvust, et keskkonnamõju strateegilise hindamise võib 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:

Andri Alliksoo

planeeringuspetsialist