



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

18. jaanuar 2024 nr 171

### **Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse taastuvenegiapargi detailplaneeringu algamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algamata jätmine**

Detailplaneeringu eesmärgiks on Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksusele taastuvenegiapargi kavandamine, vajadusel juurdepääsu ja tehnovõrkude lahendamine ning tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 235,3 ha.

Planeeringuala hõlmab Maardu lõunakarjääri maaüksuse (katastritunnus 24501:001:1546, sihtotstarve 10% mäetööstusmaa, 90% maatulundusmaa, suurus 235.22 ha). Maaüksusel kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 177 kehtestatud Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneering, millega nähti ette planeeritaval alal kaevandustegevuse lõppedes ulatusliku puhkeala planeerimine ning planeeringuala äärealadele kruntide kavandamine ärilise tegevuse ja keskkonda mittehäiriva tootmise jaoks, mille mõjud ei või väljuda iga konkreetse krundi piiridest.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeringuala hajaasustuses, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt üldmaa, osaliselt määratlemata sihtotstarbega maa ning osaliselt karjäärade maa ning tehtud ettepanek ala määratleda puhkemajandusalana. Samuti jääb üldplaneeringu kohaselt planeeringualale kaitsemets (väljapool kaitsealasid) ning pooleldi määratleb üldplaneering planeeringuala kui rohevõrgustiku tuumala T9 ja osaliselt ka koridori K9.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) kohaselt rohevõrgustiku tuumala ega koridori planeeritavale alale ei jää.

Uue detailplaneeringuga taotletakse endise karjääriala maakasutuse juhtotstarbe muutmist osaliselt tootmiskaas. Kehtiva detailplaneeringuga vähendati Maardu lubjakivikarjääri järve kehtiva ehituskeeluvööndit järve lääne-, loode- ja põhjakaldal kõige lähemas punktis 30-le meetrile. Selles piirkonnas on tegemist valdavalt metsamaaga, kus looduskaitsealadest tulenev ehituskeeluvöönd ulatub järve kalda piiranguvööndini. Kui uue detailplaneeringu kehtestamisel tekib vajadus ehituskeeluvööndi vähendamiseks, eelkõige salvestusseadmete või alajaamade kavandamisel, tuleb seda planeeringumenetluses uuesti taotleda. Eelnevalt tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas ja vajadusel ehituskeeluvööndi vähendamiseks.





Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna lähtub avalikust huvist andes lahenduse taastuenergia osakaalu suurendamiseks, kohaliku elektrienergia tootmiseks ja energia varustuskindluse tõstmiseks. Odava energia tarbimise võimalus on olulise tähtsusega kaasaegse majanduse toimimisel. Taastuenergia osakaalu kasv vähendab energiatootmise keskkonnamõju.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel lähtutakse keskkonnasäästlikust planeerimisest. Maantee kaitsevööndis olevaid alasid kasutatakse äri- ja tootmisaladena (näiteks tehnopargid, logistikakeskused, laomajandus). Planeeringualast kaugel ei ole Loo alevik, mis hõlmab nii elamu- ja puhkealasid kui tootmisalasid ja äripiirkondi. Tootmis- ja ettevõtluskeskkonna toimimine on oluliseks eelduseks majanduskeskkonna elavdamisel ja uute töökohtade loomisel. Karjääri territooriumile taastuenergiapargi rajamisega luuakse võimalused tootmisalade varustamiseks lähipiirkonnas toodetud taastuenergiaga. Kuigi kehtiv detailplaneering näeb ette virgestus võimaluste loomise, on piirkond elamualadest kaugel ja otstarbekas on kaaluda alale lisaks muud kasutusotstarvet.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala enamuses puhke- ja virgestus ehitiste maa-alale, osaliselt maardla-alale, osaliselt äri- ja tootmismaale ja osaliselt väärtuslikule maastikule hajaasustusalal. Lõunapoolne osa maaüksusest asub Rebala muinsuskaitsealal. Kuna planeering on koostamisel, on kavandatud sellesse viia sisse parandused vastavalt algatatavale detailplaneeringule.

Jõelähtme valla arengukava 2023 – 2035 üheks strateegiliseks eesmärgiks on vallavalitsuse poolt pakutavate kommunaalteenuste kättesaadavus ning põhinemine rohelisel ja säästlikul mõtteviisil. Ühtlasi deklareeritakse, et kommunaalteenuste pakkumisel võetakse aina enam kasutusele säästlikke taastuenergia- ja taaskasutuspõhiseid lahendusi.

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

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

Energiamajanduse korralduse seaduse ptk 8<sup>1</sup> kohaselt moodustab aastaks 2030 taastuenergia vähemalt 65 protsenti riigisisest energia summaarsest lõpptarbimisest. Elektrienergia summaarsest lõpptarbimisest moodustab taastuenergia vähemalt 100 protsenti ja soojuse summaarsest lõpptarbimisest vähemalt 63 protsenti.

Vastavalt Riigikogu 05.04.2017 otsuse „Kliimapolitiitika põhialused aastani 2050“ p-le 4 on oluline nii tarbijate kui ka ettevõtete kliimasõbralike hoiakute ja valikute kujundamiseks ühiskonna teadlikkuse suurendamine kliimamuutuste leevendamise ja nende mõjudega kohanemisest. Juurutada tuleb kliimamuutuste temaatika teadmiste-, oskuste- ja hoiakute põhist käsitlemist kõigil haridustasemetel ning mitteformaalses keskkonnahariduses. Seejuures on pandud avalikule sektorile kohustus näidata head eeskuju keskkonnakorralduslike meetmete abil. Vastavalt p-le 6 tuleb suurendada kliimaeesmärkide saavutamise kulutõhususe suurendamiseks olemasolevaid ja tulevase paindlikkuse mehhanisme. Taastuenergiapargi rajamine on kooskõlas ja täidab otsuses „Kliimapolitiitika põhialused aastani 2050“ toodud eesmärgi ja suuniseid.

Keskkonnaameti tellimusel koostatud töö „Päikeseseaamade mõjust olulistele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed“ (2023)





kohaselt on päikeseparkide rajamiseks väga head kohad vanad prügilad, kaevandusalad, reostatud alad ja teised tugevalt inimestest mõjutatud alad (Al Heib ja Cherkaoui 2021, Dhar et al. 2020, Szabó et al. 2017, Tawalbeh et al. 2021). Eeltoodust tulenevalt on kaevandusterritooriumi kasutamine päikesepargi rajamiseks eelistatud asukoht.

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+” peamised eesmärgid energeetikavaldkonnas on vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuvenergia suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise keskkonnamõju vähendamine.

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

EELIS (Eesti looduse infosüsteemi), 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. Alal asuvad invasiivse võõrliigi Sosnovski karuputke (*Heracleum sosnowskyi*) leiukohad.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 p 1 tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) algatada kui strateegiline planeerimisdokument koostatakse põllumajanduse, metsanduse, kalanduse, energeetika, tööstuse, transpordi, jäätmekäitluse, veemajanduse, telekommunikatsiooni või turismi valdkonnas ja selle alusel kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes käesoleva seaduse § 6 lõigetes 2–4 sätestatust.

Detailplaneering algatatakse taastuvenergeetikal põhineva energiatootmispargi kavandamiseks endise karjääri maa-alal, kus kaevandati rohkesti fosfaatset materjali sisaldavat oobulusliivakivi. Maardu Lõunakarjäär on diktüoneemakilda ja fosforiidi avamusala, vanema karjääriala pindmises täitekihis leidub kohati ka diktüoneemaargilliidi tükke. Karjääris võib esineda eriti kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang vastavalt KeHJS § 33 lg 2 punktile 1, 3 ja 4, § 6 lg 2 punktile 10, § 6 lg 4 ning PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6. 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.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks viidi läbi KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (vt Lisa 2, Hendrikson & Ko töö nr 23004767 „Sisendandmed keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamiseks, sh eksperthinnang mõju olulisusele“). Eelhinnangu käigus jõuti järeldusele, et tuuleenergiaga põhineva taastuvenergiapargi rajamise kavatsuse korral on vajalik läbi viia täiendavad linnustiku uuringud, nahkhiirte uuringud/inventuur ning sotsiaalmajanduslikest aspektidest lähtuv asjakohaste mõjude hindamine. Täiendavate uuringutulemuste alusel on võimalik hinnata kavandatava tegevuse realiseerumisega kaasnevaid mõjusid ning ala võimalikku määramist tuuleenergiaalaks erineva tasandi planeeringutes. Kuna Jõelähtme valla kehtivas üldplaneeringus pole tuuleenergeetika arendamiseks sobilikke asukohti määratud, saab tuuleparkide arendamine toimuda ainult läbi eriplaneeringu. Või kui koostatav Jõelähtme valla üldplaneering määrab tuuleenergeetika arendamiseks sobilikud alad, siis on tuuleparki võimalik planeerimis- ja ehitamis- kohaselt planeerida läbi detailplaneeringu. Algatatava detailplaneeringuga tuulepargi rajamist ei kaaluta.





Päikeseenergial põhineva taastuenergiapargi rajamise DP puhul teeb KSH eelhindannag ettepaneku viia detailplaneeringu koostamisel (või enne seda) läbi asjakohaste mõjude hindamine sotsiaalmajanduslikust aspektist. Muude keskkonnaaspektide puhul ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist ja detailplaneeringu läbiviimiseks ei ole vaja algatada KSH-d. Päikeseenergial põhineva taastuenergiapargi detailplaneeringu lahenduse väljatöötamiseks ja elluviimiseks on eelhindannag välja toonud potentsiaalsed meetmed, tingimused ja soovitused keskkonnamõju leevendamiseks, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada.

1. Kavandatava tegevuse puhul tuleb arvestada endise karjääri puistangutesse paigutatud materjali diktüoneemakilda võimaliku sisaldusega. Kui taastuenergiapargi rajamiseks on vajalik maa-ala tasandamine, tuleb välja selgitada, kas kohapealse materjali tasandamine on ohutu. Juhul, kui eksisteerib isesüttimise oht, tuleb võtta tarvitusele meetmeid selleks, et õhu juurdepääs diktüoneemakildale oleks välistatud või kasutada maa-ala tasandamiseks juurdeveetavat pinnast;
2. Detailplaneeringu alale jääb osaliselt Maardu lubjakivimaardla (registrikaardi nr 178). MaaPS §15 kohaselt on vajalik maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks, sh ehitustegevuseks maardlal või maardla alal katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks, saada Maa-ameti luba;
3. Tulenevalt looduskaitseaduse § 38 lõikest 3 on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Lõunakarjääri alal hetkel kehtiva detailplaneeringu alusel vähendati Maardu lubjakivikarjääri järve ehituskeeluvööndit järve lääne- ja loode- ja põhjakaldal kõige lähemas punktis 30-le meetrile. Juhul kui uue algatava detailplaneeringu menetluse käigus tekib vajadus ehituskeeluvööndi vähendamiseks, tuleb seda uuesti taotleda.
4. Soovitav on mitte kavandada tegevusi planeeringuala liigirikkamasse idaserva (Vandjala järve idakallas ja Männikuraba serv), kus on registreeritud erinevaid kápalisi. Juhul, kui sellele alale siiski soovitakse tegevusi kavandada, tuleb kõigepealt inventeerida alal esinevad kaitsealused taimeliigid ning inventuuri tulemuste alusel kavandada leevendavad meetmed;
5. Invasiivse karuputke leviku takistamiseks tuleb enne sellele alale kavandatud ehitustööde vms tegevuste algust teha koostööd Keskkonnaametiga;
6. Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
7. KSH eelhindannagu alusel põhjendatud detailplaneeringule viia läbi asjakohaste mõjude hindamine, kus hinnatakse, kuidas kavandatav mõjutab kohalike elanike elukeskkonda, sh puhkevõrgustiku kättesaadavust ning vajadusel määrata asjakohaste mõjude hindamise käigus meetmed, et tagada ümbritsevate alade elanikele täisväärtuslik elukeskkond sh kvaliteetne puhketeenuse kättesaadavus;
8. Tulenevalt muinsuskaitseadusest on Rebala muinsuskaitsealale uue ehitise püstitamiseks või rajamiseks vaja taotleda Muinsuskaitseametilt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algatada KSH koostamine.

Vallavalitsus esitas Maardu küla Maardu lõunakarjääri taastuenergiapargi detailplaneeringu koostamise algamise ja KSH algamise otsuse eelnõu 21.06.2023 kirjaga nr 6-4/3295 Rahandusministeeriumile PlanS § 81 lõike 2 alusel ettepanekute saamiseks. Regionaal ja Põllumajandusministeerium (kuna planeerimisvaldkonna kureerimine on liikunud üle vastavasse ministeeriumisse) andis oma seisukoha 13.07.2023 kirjas nr 14-3/634.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes oma 13.12.2023 kirjas nr 6-5/23/23841-2 asus seisukohale, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, ei kaasne



planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik, kui arvestatakse otsuse eelnõu lisa 2 „Maardu lõunakarjääri kinnistu detailplaneering. Sisendandmed keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamiseks, sh eksperthinnang mõju olulisusele“ ptk-s 4 toodud keskkonnameetmetega.

Juhindudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 1 p 1 ning § 35 lg 1 ja 2, Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 2 p 1 ning detailplaneeringu algatamise taotlusest, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Algatada Maardu küla Maardu lõunakarjääri taastuenergiapargi detailplaneeringu koostamine. Määrata planeeritava ala suuruseks ca 235,3 ha vastavalt lähteülesande punktis 7 esitatud skeemile.
2. Kinnitada Maardu küla Maardu lõunakarjääri taastuenergiapargi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine Maardu küla Maardu lõunakarjääri taastuenergiapargi detailplaneeringule.
4. Detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise/algatamata jätmise otsuse 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. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab  
vallavolikogu esimees





Jõelähtme Vallavalitsuse 18.01.2024 otsuse nr 171  
„Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse  
taastuvenegiapargi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande  
kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise  
algatamine“  
LISA 14



## **Lähteülesanne Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse taastuvenegiapargi detailplaneeringu koostamiseks**

**Detailplaneeringu algatamise taotleja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

**Detailplaneeringu koostaja:** vastavalt hankete

**Detailplaneeringu kehtestaja:** Jõelähtme Vallavalitsus

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

### **1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Detailplaneeringuga on kavas muuta maaüksuse senised maatulundusmaa ja mäetööstusmaa sihtotstarve päikesepargi jaoks vajalikus osas tootmismaa sihtotstarbeks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused päikesepargi rajamiseks ja vajadusel seda teenindava alajaama või salvestusseadmete ehitamiseks, lahendada juurdepääsud ja liikluskorraldus krundil ning seada tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Päikesepargist vabaks jääval alal kavandatakse puhkealal loomist sarnaselt kehtivale detailplaneeringule.

Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 235,3 ha.

Algatatavat detailplaneeringut menetletakse kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut muutvana.

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

2.1. Planeeringuala hõlmab Maardu lõunakarjääri maaüksuse (katastritunnus 24501:001:1546, sihtotstarve 10% mäetööstusmaa, 90% maatulundusmaa, suurus 235,22 ha).

2.2. Planeeritav ala asub Maardu küla põhjaosas, Tallinn-Narva tee vahetus läheduses.

2.3. Alale on juurdepääs riigi põhimaanteelt nr 1 Tallinn-Narva riigi kõrvalmaantee nr 11601 Loo-Loovälja kaudu;

2.4. Maaüksus on hoonestamata;

2.5. Planeeritaval alal kehtivad kitsendused

2.5.1. Rebala muinsuskaitseala;

2.5.2. arheoloogiamälestis kultusekivi;

2.5.3. Maardu lubjakivi maardla (M178) ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 5. plokk;

2.5.4. Karjamaa allikas ja selle piiranguvöönd;

2.5.5. Nopu järve veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd;

2.5.6. Vandjala järve veekaise- ehituskeelu- ja piiranguvöönd;

2.5.7. riigi kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee kaitsevöönd;

2.5.8. A ja B kategooria maagaasi jaoutustorustik Tallinn-Kehra C12 ja selle kaitsevöönd;

2.5.9. Maardu Elekter AS elektriveekaabel ja selle kaitsevöönd;

2.5.10. Maardu Elekter AS elektri maakaabelliinid ja nende kaitsevööndid;

2.5.11. Maardu Elekter AS elektri keskpingeõhuliinid ja liinide mastitoid koos kaitsevöönditega.

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

3.1. Üleriigiline planeering 2030+;

3.2. Harju maakonnaplaneering 2030+;

3.3. Vabariigi Valitsuse 23.12.2021 korraldusega nr 447 algatatud Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneering;



- 3.4. Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- 3.5. Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- 3.6. Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneering (Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 177)
- 3.7. „Sisendandmed keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamiseks, sh eksperthinnang mõju olulisusele“, Hendrikson & Ko töö nr 23004767;
- 3.8. „Päikeseenergiajaamade mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed. Ülevaade“ (Takkis, K. & Helm, A. 2023).

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

- 4.1. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja kõrgematest planeeringutest. Detailplaneeringu lahenduse ja vajadusel keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande (edaspidi ka KSH) väljatöötamisel tuleb kaasata valdkonnas vastavat pädevust omav spetsialist.
- 4.2. Planeeritavale alale tuleb koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan mõõdus 1:2000 või 1:3000, mis võib tugineda Maa-ameti viimase aasta aeromöödistusel ja kohapealsetel kontrollmöödistustel. Kooskõlastatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada vallavalitsusele paber kandjal ja digitaalselt PDF formaadis (joonis ka DWG formaadis), arvestades majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrust nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“.
- 4.3. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Detailplaneeringu jooniste koosseisu kuuluvad vähemalt: asukohaskeem, kontaktvööndi plaan, tugiplaani, põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan.
- 4.3.1. Asukohaskeemil näidata planeeritava ala paiknemine piirkonnas.
- 4.3.2. Kontaktvööndi plaan esitada mõõtkavas 1:5000...1:10000. Kontaktvööndi plaanil anda seosed lähialaga, näidates ära asustusstruktuuri ja teedevõrgu, ümbruskonnas algatatud ja kehtestatud planeeringud ning teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine kuni ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga (või eelvooluni), kooskõlastatult maaomaniku (või -valdajaga), kelle maatükst planeeritav tehnorajatis läbib. Samuti esitada kontaktvööndi skeemil olemasoleva asustusstruktuuri analüüs, tuues välja elamukruntide suurused ning põhjendused üldplaneeringu muutmiseks krundisuuruste osas.
- 4.3.3. Tugiplaanile, mõõdus 1:1000...1:3000, kanda olemasolev olukord ja kõik õigusaktidest tulenevad piirangud ja kitsendused.
- 4.3.4. Põhijoonis vormistada mõõtkavas 1:1000...1:3000. 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.
- 4.3.7. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama planeeringu koostamise alust ja eesmärki, olemasoleva olukorra analüüsi, vastavust üldplaneeringule, planeeringulahendust (sh ehitusõigust), liikluse lahenduse kirjeldust, nõudeid kruntide hoonestamiseks (arhitektuursed nõuded ehitistele, nõuded piiretele), planeeritavate servituutide vajadust, keskkonna- jm tingimusi planeeringuga kavandatu elluviimiseks, tuleohutusnõuetele vastavust, tehnovõrkudega varustatuse kirjeldust vastavalt võrguvaldajate poolt esitatud nõuetele.
- 4.3.8. Planeeringuga määrata suurim lubatud hoonete arv, kaasaarvatud alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, mida kavandatakse hoonestusalale.
- 4.3.9. Planeeritavate hoonete (harja) kõrgus anda olemasolevast maapinnast. Planeeritava ehitusaluse pinnana käsitleda hoonete ehitiste aluse pindade summat.
- 4.3.10. Planeeringus lahendada kruntide vertikaalplaneerimine, sademete- ning drenaazvee kõrvaldus (ei tohi juhtida naaberkruntidele), sh näidata maapinna tõstmise vajadus.





4.3.11. 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;

4.3.12. kaitsealuse taimestiku kaitseks mitte kavandada tegevusi planeeringuala liigirikkamasse idaserva, kus on registreeritud erinevaid kápalisi.

4.3.13. Inventeerida alal esinev alustaimestik, sh kaitsealused taimeliigid. Kui ehitustegevust kavandatakse kaitsealuste taimede kasvukohtadesse, otsustada koostöös Keskkonnaametiga inventuuri tulemustest lähtuvalt võimalike leevendavate meetmete üle ja vajadusel kaaluda ka uuesti KSH algatamise vajadust.

4.3.14. KSH eelhinnangu alusel on põhjendatud detailplaneeringule viia läbi asjakohaste mõjude hindamine sotsiaalmajanduslikust aspektist, kus hinnatakse muuhulgas, kuidas kavandatud mõjutab kohalike elanike elukeskkonda, sh puhkevõrgustiku kättesaadavust ning vajadusel määrata asjakohaste mõjude hindamise käigus meetmed, et tagada ümbritsevate alade elanikele täisväärtuslik elukeskkond sh kvaliteetne puhketeenuse kättesaadavus.

4.3.15. Koostada teostatavus-tasuvusanalüüs, mille põhjal määratleda energiapargi maa-ala ja võimsus.

4.3.16. Arvestades geoloogilisi eripärasid (diktüüneemakiht) anda tehnovõrkude ja paneelide paigalduse tehnoloogiline kirjeldus.

4.3.17. Võimalike täiendavate uuringute vajadust käsitleda detailplaneeringus.

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

4.5. Detailplaneeringu lisad: vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 4 esitada nummerdatult kronoloogilises järjestuses.

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. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud vastavalt PlanS § 127.

5.2. Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneeringu lahendus peab sisaldama kaasatud isikute seisukohti vastavalt PlanS § 127, sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate seisukohti. Planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid korraldab ning PlanS § 127 nimetatud isikute kaasamist korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

5.2. Riigi ametitega koostöö ja kooskõlastamise korraldab Jõelähtme Vallavalitsus.

## **6. Detailplaneeringu eeldatav ajakava:**

6.1. Planeeringu eskiislahendus tuleb esitada ettepanekute küsimiseks hiljemalt 180 päeval arvates detailplaneeringu algatamisest.

6.2. Ettepanekute põhjal täiendatud planeeringu eskiislahendus esitatakse avalikustamiseks hiljemalt 90 päeval viimase ettepaneku esitamise päevast arvates.

6.3. Kooskõlastamiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada hiljemalt 360 päeval eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise päevast arvates.

6.3. vastuvõtmiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada hiljemalt 90 päeval viimase kooskõlastuse saamise päevast arvates.

6.4. kehtestamiseks esitatavad planeeringu dokumendid tuleb esitada 30 päeva jooksul pärast töövõtja poolt lõpliku töö valmimist, hiljemalt kolme aasta jooksul detailplaneeringu tehnilise koostamise lepingu sõlmimise päevast arvates.

## **7. 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, joonised lisaks DWG 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 paberkandjal ja ühes eksemplaris kogu planeeringu kaust (koos lisade ja menetlusedokumentidega) 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; menetlusedokumendid kaasamine, koostöö ning kooskõlastused PDF formaadis.





## 7. Planeeritava ala ja kontaktvööndi skeem



Planeeritav ala



Kontaktvööndi piir



Koostaja:  
Maike Heido,  
planeeringuspetsialist

