

Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneering

Harjumaa, Jõelähtme vald, Koogi küla



Töö nr: 22097DP3

Tellijä: Jõelähtme Vallavalitsus

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija,

volitatud maastikuarhitekt ekspert: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Sisukord

SELETUSKIRI

| | |
|---|----|
| 1. Üldosa..... | 5 |
| 1.1. Sissejuhatus | 5 |
| 1.2. Planeeringu lähtedokumendid | 5 |
| 1.3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja vastavus maakonnaplaneeringule | 6 |
| 1.4. Kehtiv detailplaneering..... | 7 |
| 1.5. Olemasoleva olukorra iseloomustus..... | 7 |
| 1.6. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 8 |
| 2. Planeeringulahendus..... | 8 |
| 2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine | 8 |
| 2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused | 9 |
| 2.3. Liikluskorralduse põhimõtted | 9 |
| 2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted..... | 9 |
| 2.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine | 10 |
| 2.5.1. Juurdepääs avalikule teele..... | 10 |
| 2.5.2. Veevõrk ja tuletõrjevesi..... | 10 |
| 2.5.3. Kanalisatsioon ja sademevesi | 10 |
| 2.5.4. Elektrivõrk ja valgustus | 10 |
| 2.5.5. Sidevõrk | 10 |
| 2.6. Tuleohutus | 11 |
| 2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused | 11 |
| 2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused..... | 11 |
| 2.9. Sundvõõrandamise, sundvalduse ja servituutide seadmises vajadus | 11 |
| 2.10. Planeeringu elluviimine | 12 |
| 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte..... | 13 |
| 4. Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>) | 15 |
| 5. Planeeringu lisad | 17 |



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Jõelähtme vallas Koogi ülal. Planeeringuala suurus on 4,9 ha.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase katkendjoonega ja kontaktvööndi ala kollase katkendjoonega (detailplaneeringu algatamise otsus).

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Koogi küla Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavolikogu 11.08.2022 a otsusega nr 76.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute liitmine äri- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks ning kavandada karavani parkla ja majutusasutused, samuti juurdepääsu ja

tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40).
- Joakõrtsi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274).
- Harju maakonnaplaneering 2030+.

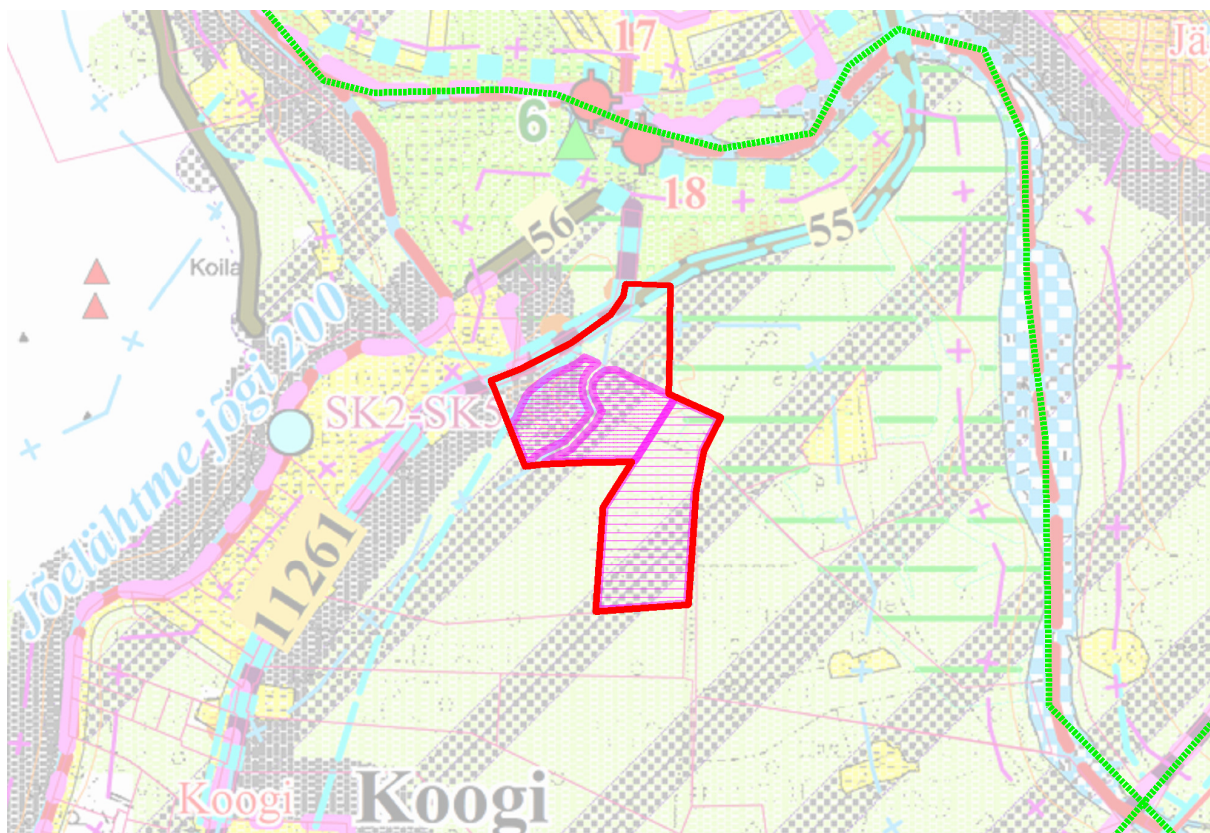
Geodeetilise alusplaani koostas Geoterra OÜ augustis 2022, töö nr 381-2022. Koordinaadid L-Est97, kõrgused EH2000 süsteemis.

1.3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja vastavus maakonnaplaneeringule

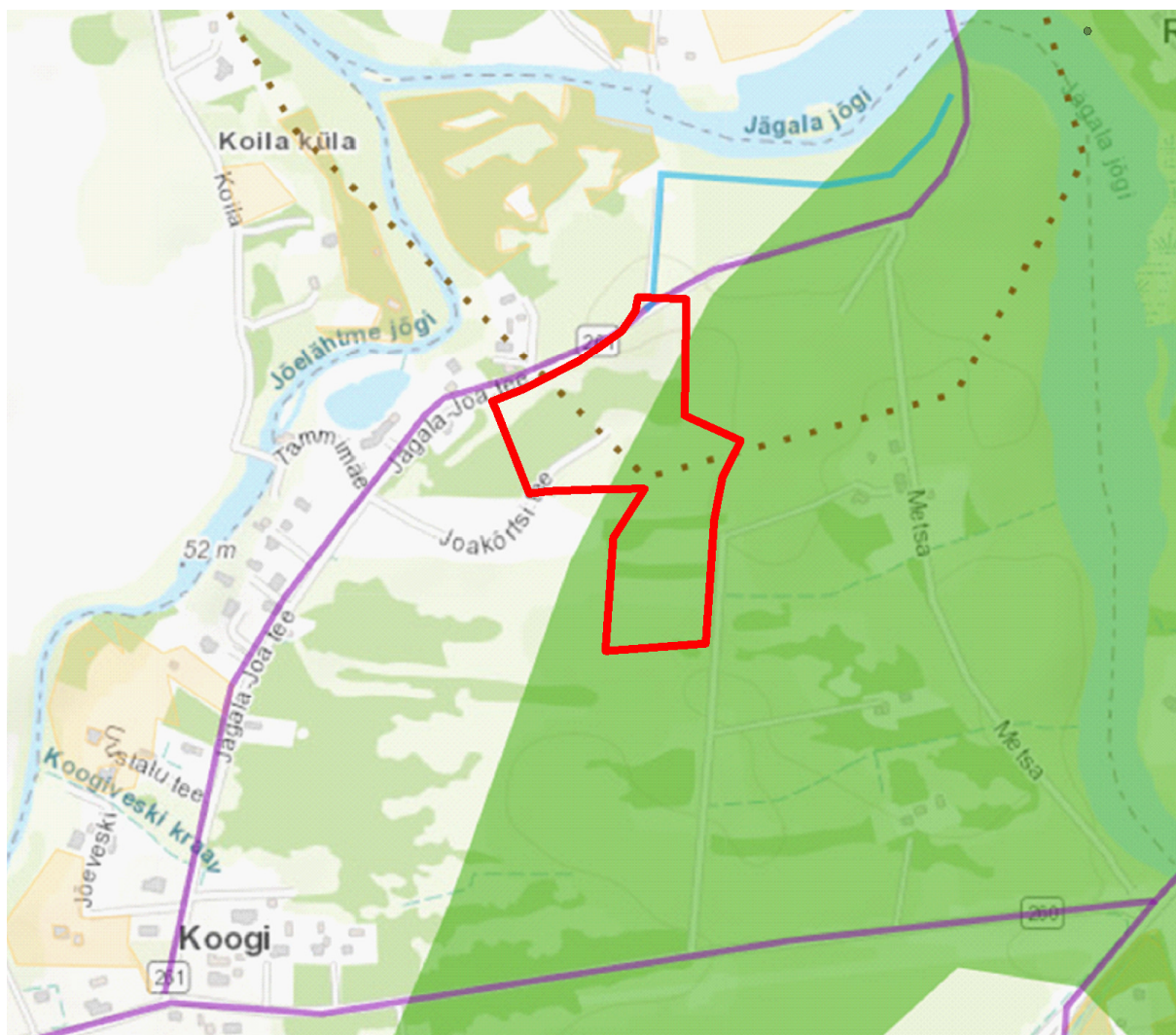
Jõelähtme valla üldplaneering määratleb planeeringuala loodusliku alana, metsa, ja puhkemajandusliku potentsiaaliga alana. Osa detailplaneeringu alast asub rohevõrgustiku tuumalas T8.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut ärimaa sihtotstarbe kavandamise osas.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna tegu on Jägala jõe läheduses asuva maa-alaga, kus käib palju külastajaid ning karavan-parkla ja majutusasutuse kavandamine sellesse piirkonda vastab piirkondlikele vajadustele ning planeeringuala on sobiv koht majutamise vajaduse rahuldamiseks.



Skeem 2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek. Tiheda lilla viirutusega alade osas on planeeritud muuta juhtotstarbe ärimaaks ja hõreda lilla viirutusega ala osas on planeeritud lisada ärimaa juhtfunktsiooni kuni 5% ulatuses. Punase joonega on tähistatud planeeringuala piir.



Skeem 3. Väljavõtte maakonnaplaneeringust, rohevõrgustiku ala. Punase joonega on tähistatud planeeringuala piir.

1.4. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal kehtib Joakõrtsi kinnistu detailplaneering, millega on kavandatud elumumaa ja maatulundusmaa krundid. Joakõrtsi tee 5, 7 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutub planeeringuala osas Joakõrtsi tee detailplaneering kehtetuks.

1.5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas Koogi külas Jägala jõe läheduses. Alale on juurdepääs avalikult kasutatavalt riigi teelt nr 11261 Jägala-Joa tee. Jägala-Joa teel on 30 m laiune teekaitsevöönd.

Planeeringuala hõlmab järgnevaid maaüksusi:

- Joakõrtsi tee 5a (katastritunnus 24501:001:0607), sihtostarve maatulundusmaa, pindala 5484 m²;
- Joakõrtsi tee 5 (katastritunnus 24501:001:0606), sihtostarve elumumaa, pindala 3589 m²;
- Joakõrtsi tee 7a (katastritunnus 24501:001:0611), sihtostarve maatulundusmaa, pindala 6120 m²;
- Joakõrtsi tee 7 (katastritunnus 24501:001:0610), sihtostarve elumumaa, pindala 3005 m²;

- Joakõrtsi (katastritunnus 24501:001:0597), sihtostarve maatulundusmaa, pindala 2,3 ha;
- Osaliselt Joakõrtsi tee (katastritunnus 24501:001:0596), sihtostarve transpordimaa;
- Osaliselt 11261 Jägala-Joa tee (katastritunnus 24501:008:0351), sihtostarve transpordimaa;
- Osaliselt Joa puhkeala (katastritunnus 24505:002:0278), sihtostarve 70% üldkasutatav maa, 20% veekogude maa, 10% ühiskondlike ehitiste maa.

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 07.02.2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

1.6. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel 2 (Kontaktvööndi joonis).

Planeeringuala paikneb Koogi külas Jägala joa vahetus läheduses (ca 200 m).

Planeeringualast lõunas ja läänes asuvad elamukrundid, mis on osaliselt veel hoonestamata. Idas asub rohevõrgustiku tuumala T8, mis hõlmab ka osaliselt planeeringuala.

Lähim kauplus (Koogi küla pood) ja bussipeatus asub u 800 m kaugusel.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Planeeringualal on kavandatud valdavalt uued krundid. Planeeritud krundipiirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Krunt **Pos 1** on planeeritud moodustada Joakõrtsi tee 7a, Joakõrtsi tee 7 ja Joakõrtsi tee maaüksustest. Krundile on planeeritud ehitusõigus puhkemajanduslike hoonete ehitamiseks.

Krunt **Pos 2** on planeeritud moodustada Joakõrtsi tee 5, Joakõrtsi tee 5a ja Joakõrtsi tee 7 maaüksustest. Krundile on planeeritud ehitusõigus karavaniparkla teenindushoone ehitamiseks.

Krunt **Pos 3** on moodustatud tervenisti Joakõrtsi maaüksusest ja selles osas krundipiire ei muudeta. Krundile on planeeritud puhkemajanduslike väikehoonete (kämpingumajad) ehitamiseks.

Krunt **Pos 4** on moodustatud Joakõrtsi tee 5a maaüksusest. Krundil asub olemasolev jalgteed ja kraav, mis on planeeritud avalikku kasutusse.

Krunt **Pos 5** on moodustatud Joakõrtsi tee 7 ja Joakõrtsi tee 5a maaüksustest. Krundile on kavandatud avalikult kasutatav teed.

Krunt **Pos 6** on moodustatud Joa puhkeala maaüksustest. Krundile on kavandatud puhkeala.

Krunt **Pos 7** on moodustatud Joa puhkeala maaüksustest. Krundile on kavandatud puhkeala.

Kavandatud on era- ja munitsipaalmaade vahetus. Eraomandis olevad krundid Pos 4 ja Pos 5 on planeeritud viia munitsipaalomandisse. Munitsipaalomandis olevad krundid Pos 6 ja Pos 7 ning osa Joakõrtsi tee maaüksusest on planeeritud viia eraomandisse. Vahetatavate maade pindalad on võrdsed.

Kruntide moodustamine ja maadevahetuse tabel on esitatud põhijoonisel.



2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas.

Planeeritud põhihoone suurim lubatud suhteline kõrgus maapinnast on 9,0 m, korruselisis 2 korrust. Lubatud keldrikorrus, selle tegemisel järgida radoonikaitse nõudeid.

Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5 m.

Piiretena on soovitatav kasutada haljastust, kivimüüre, pinnasevalle.

2.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile on planeeritud Jägala-Joa kõrvalmaanteelt nr 11261 uue juurdepääsutee kaudu. Olemasolevat Joakõrtsi teed ei soovita kasutada, kuna puhkemajanduslikul kõrghooajal võib sagenenud liiklusintensiivsus häirida Joakõrtsi tänava elanikke. Uus juurdepääsutee on planeeritud Joa puhkeala kinnistu kaudu. Uue juurdepääsute ehitamisel tuleb ümber ehitada ka ristumiskoha juures olevad kraavid. Kraavi asukohta on planeeritud nihutada ca 5 m kagu suunas ning rajada uued truubid. Riigitee ääres olevate kraavide läbilaskevõime tuleb tagada. Ehitusprojekti koostada hüdraulilised arvutused ning lahendust täpsustada.

Juurdepääsutee on kavandatud segaliikluse põhimõttel ning eraldiseisvaid kõnniteid ei ole planeeritud. Vältimaks Joakõrtsi teel läbivat autoliiklust on tee osaliselt planeeritud kergliiklusteeks, kus vajadusel saavad läbi sõita vaid operatiivsõidukid. Liikluskorralduse tagamiseks võib kasutada lisaks liikluskorraldusvahenditele ka tõkkepuid.

Krundil Pos 1 on kavandatud parkimine kahes parklas, kus asuvad ka Pos 2 ja Pos 3 parkimiskohad. Parklatesse on kavandatud parkimiskohad sõiduautodele ja bussile. Joakõrtsi maaüksusele planeeritud kampingumajadeni liigutakse vaid jalgsi/jalgrattaga ning sõiduteid ega parkimist ei ole sinna planeeritud. Täpne parkimiskohtade arv määratakse ehitusprojekti.

Jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisest ehitusprojekti.

2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala idaküljes asub rohevõrgustiku tuumala T8. Rohevõrgustiku tuumalal on lubatud puhkeotstarbelise hoone rajamine tingimusel, et tagatud on juurdepääs olemasoleva teevõrgu kaudu. Rohelise võrgustiku alal kavandavate planeeringute puhul tuleb igal juhul arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima. Rohelise võrgustiku koridorides ei tohi aiaga piiritava õuema suurus ületada 0,4 ha, et säilitada hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba liikumist. Oluline on teadvustada tuumalade äärealade säilitamise vajadust – need on loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad, mis jäävad tuumalast välja, kuid on nende moodustamise aluseks. Äärealade maakasutuse muutmisel, eelkõige looduslikkuse vähendamisel, väheneb koheselt ka tuumala.

Joakõrtsi kinnistu asub tervenisti rohevõrgustiku tuumalal ning raieid ei ole planeeritud. Alale kavandavad kampingumajad ja teerajad tuleb paigutada olemasolevate puude vahele. Juurdepääs krundile toimub Joakõrtsi teelt. Aiaga piiratud õuema suurus ei tohi ületada 0,4 ha, et säilitada hajaasustusele omane avatud ruum ja võimaldada ulukite vaba liikumine.

Krundi Pos 1 idaservas asuva rohevõrgustiku tuumalal ei ole raieid planeeritud ning teerajad ja hooned tuleb paigutada olemasolevate puude vahele. Juurdepääs krundile toimub Joakõrtsi teelt. Aiaga piiratud õuema suurus ei tohi ületada 0,4 ha, et säilitada hajaasustusele omane avatud ruum

ja võimaldada ulukite vaba liikumine. Tuumala äärealal (Pos 1 krundi osa, mis jääb rohevõrgustiku tuumalast välja) säilitada olemasolevat looduslikku ja poollooduslikku maakasutust. Selle tagamiseks tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevat haljastust ja vajadusel lisada uushaljastust. Teed ja plastid on planeeritud vett läbilaskva katendiga.

Krundil Pos 2 olev karavaniparkla on haljastatud puude, põõsaste ning hekkidega. Teed ja plastid on planeeritud vett läbilaskva katendiga.

Kõrghaljastuse projekteerimisel tagada istikutele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus, vajalik kasvuruum ja -koht, sh arvestada ümbritsevast (hooned, teed, valgustuspostid) tulenevaid võimalikke mõjutusi.

2.5. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.5.1. Juurdepääs avalikule teele

Planeeringualale on juurdepääs Jägala-Joa kõrvalmaanteelt nr 11261 (24504:008:0351) läbi Joakõrtsi tee. Uus planeeringuala juurdepääs on kavandatud Jägala-Joa kõrvalmaanteelt nr 11261 uue juurdepääsutee kaudu, mis on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks.

2.5.2. Veevõrk ja tuletõrjevesi

Olemasoleva veetoru ressursid Joakõrtsi teel on ammendunud ning sellest ei ole võimalik tagada vajalikku vooluhulka planeeringualale. Juhul kui olemasoleva veetorustiku ressursi suurendatakse on võimalik ka sellega liituda.

Veevarustus on planeeritud uue puurkaevuga, mis on kavandatud krundile Pos 1. Puurkaevu tootlikuseks on arvestatud kuni 10 m³/d, mistõttu on sanitaarkaitseala suuruseks 10 m. Puurkaevust on planeeritud toide kruntidele Pos 1 ja Pos 2.

Ehitise väline tulekustutusvesi on tagatud krundil Pos 1 asuvast 50 m³ tuletõrje veemahutist.

2.5.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Ühiskanalisatsioon piirkonnas puudub, mistõttu on planeeritud kruntide Pos 1 ja Pos 2 tarbeks reoveepuhasti krundile Pos 7. Puhastatud vesi suunatakse põhjapool asuvasse kraavi.

Sademevesi juhitakse vertikaalplaneeringuga planeeringualal ja selle naabruses olevatesse kraavidesse ja tiiki.

Täpne kanalisatsiooni ja sademevee lahendus määratakse projektis.

2.5.4. Elektrivõrk ja valgustus

Krundil Pos 2 asub olemasolev elektri liitumiskilp. Olemasolevat kilbist lahendatakse nii Pos 1 kui Pos 2 elektrivarustus. Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse projektis.

2.5.5. Sidevõrk

Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrgu baasil. Juhul kui tulevikus tekib võimalus ja soov liituda optilise sidevõrguga siis lahendatakse see ehitusprojektis.

2.6. Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav sein osa vastama tuletõkke sein nõuetele.

Päästemeeskonna juurde- ja sissepääs planeeritud hoonetesse on kavandatud mööda juurdepääsuteed. Täpne sissepääsu asukoht hoonetesse lahendatakse projekteerimisel.

Ehitise väline tulekustutusvesi on tagatud krundil Pos 1 asuvast 50 m³ tuletõrje veemahutist.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade (ühine õueala) korrashoid.

2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike ega keskkonnakaitselisi objekte. Jäätmed, sh õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

Ehitustegevuse ajal suureneb müra- ja vibratsioonirisk, kuid tegemist on ajutise nähtusega.

Hoonete projekteerimisel tuleb teha radooniuuring, mis seab edasised tingimused hoonete projekteerimiseks. Hoonete projekteerimisel tagada siseruumides radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõudeid ja soovitusi.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega maa-alal. Parklate ja karavanide parkimiskohtade rajamisel tuleb rakendada meetmeid, mis välistavad reostusesattumise põhjavette. Täpne ehituslik lahendus määratakse ehitusprojekti.

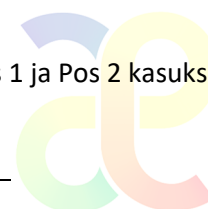
Rohevõrgustiku tuumalaga seotud tingimusi vt ptk 2.4.

2.9. Sundvõõrandamise, sundvalduse ja servituutide seadmises vajadus

Krundile Pos 1 ja Pos 3 on planeeritud servituudi seadmise vajadus jalgteele kohaliku omavalitsuse kasuks.

Krundile Pos 1 seada servituut puurkaevule, veetorule krundi Pos 2 kasuks.

Krundile Pos 7 seada servituut reoveepuhastile ja kanalisatsioonitorule krundi Pos 1 ja Pos 2 kasuks.



2.10. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrguliinide väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

- Katastritoimingud – krundi moodustamine.
- Kinnistusraamatukanded.
- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega.
- Ehituslubade väljastamine Jõelähtme Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks.
- Taristu, tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Rajatiste väljaehitamine ja vajadusel vastavalt tehnilistele tingimustele tehnovõrkude üleandmine vastavale võrguvaldajale.
- Hoone projekteerimine ja ehituslubade väljastamine.
- Hoone, abihoone ja krundisisese taristu ehitus.
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

| Nr | Nimetus | Kuupäev |
|----|---------|---------|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |



4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Asendiskeem
2. Kontakvõõndi joonis
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis



