

**JÕELÄHTME VALD
KOOGI KÜLA
JÕEVESKI TN 7 MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Projekt nr 01-24

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:
Jõelähtme Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja:
Viimsi Haldus OÜ

Planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 5650 2487

August 2024

1.	ÜLDANDMED	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
1.2.	Detailplaneeringu koostamise korraldaja:	3
1.3.	Huvitatud isik:	3
1.4.	Detailplaneeringu koostaja:	3
1.5.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.6.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.7.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud (vt lisad)	4
2.	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2.1.	Üldandmed	4
2.2.	Olemasolevad hooned	4
2.3.	Olemasolevad rajatised	5
2.4.	Olemasolev haljastus	5
3.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	5
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS	6
4.1.	Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+	6
4.2.	Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek ...	7
4.3.	Planeeritud maa-ala krundijaotus	8
4.4.	Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	8
4.5.	Hüdroenergia tootmise kirjeldus	9
4.6.	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	11
4.7.	Liiklus- ja parkimiskorraldus	14
4.8.	Keskonnakaitselised tingimused	14
4.9.	Radoonihust tulenevad nõuded	15
4.10.	Radooniriski hindamine ja meetmed:	15
4.11.	Haljastuslahendus	15
4.12.	Vertikaalplaneerimine	16
4.13.	Tuleohutusabinõud	16
5.	TEHNOVÕRGUD	17
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	17
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	17
5.3.	Elektrivarustus	18
5.4.	Sidevarustus	18
5.5.	Välisvalgustus	18
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED	18
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	19
8.	MENETLUS	20
9.	JOONISED	21

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Jõelähtme vald
Koogi küla
Jõeveski tn 7 maaüksuste detailplaneering

1.2. Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Jõelähtme Vallavalitsus
Postijaama tee 7
Jõelähtme küla

1.3. Huvitatud isik:

Ülle Ammussaar
ylle.ragel@gmail.com
Tel 5163416

1.4. Detailplaneeringu koostaja:

Viimsi Haldus OÜ
Reg-kood 10618178, reg-nr EEP000176
74001 Viimsi alevik
Nelgi tee 1
Tel 5650 2487
Planeerija: Viire Ernesaks

1.5. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Jõelähtme Vallavolikogu otsus 14.veebruar 2024 nr 178 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 29.04.2003.a)
- Jõelähtme valla üldplaneering (koostamisel)

1.6. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Tuleohutuse seadus
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

- Keskkonnaministri 03.06.2022. a määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine

1.7. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud (vt lisad)

- Maa-ala plaan tehnoorkudega ja kinnistupiiridega (FIE Priit Kirsist, töö nr GD-23-46 29.12.2023)

2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

2.1. Üldandmed

Planeeritav ala hõlmab Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksuse (katastritunnusega 24504:008:0416, sihtotstarbega elumumaa 100%, suurusega 3134 m²). Maa-ameti kaardiserveri andmetel moodustab Jõeveski tn 7 maaüksusest kõlvikuliselt looduslik rohumaa 553 m², õuema 1995 m² ja muu maa 587 m². Planeeritav ala asub Koogi küla lääneosas, Jõelähtme jõe idakaldal.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud eraomandis olevalt Jõeveski tänavalt. Planeeritaval alal on järgnevad Jõelähtme jõe kaldast tulenevad kitsendused: veekogu kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Keskkonnaagentuuri Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel asuvad planeeringualast ca 550 m kaugusel Jägala jõe hoiuala ja Jägala loodusala, ca 950 m kaugusel asub Jägala juga (KLO4000058). Planeeringualal länepiiri läbib Jõelähtme jõgi, mis kuulub lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse, alates Jõelähtme karstiaala väljavoolust kuni suubumiseni Jägala jõkke.

Jõeveski tn 7 maaüksus on moodustatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 42 kehtestatud Koogi küla Veski maaüksuse detailplaneeringuga. Selle detailplaneeringuga määrati ehitusõigus ühe- kuni kahekorruselise elamu ja ühe abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m².

2.2. Olemasolevad hooned

Jõeveski tn 7 kinnistul on teostatud Veski maaüksuse detailplaneeringu kohane arendus. Kinnistul paiknevad järgmised hooned:

Kinnistul asub olemasolev elamu (registrikood 121349510), mille kohta on kehtestatud ehitusõigus varasema detailplaneeringu kaudu. Elamu on varustatud kõigi vajalike taristute ja teenustega ning täidab kõik elamistingimusi.

Lisaks üksikelamule on kinnistul olemas abihoone, milleks on kasvuhoone. Kasvuhoone on rajatud aiandustegevuse toetamiseks ja täidab oma funktsiooni aianduses.

Olemasolevad hooned on kooskõlas varasema detailplaneeringu nõuetega ning arvestavad piirkonna väljakujunenud asustust ja kasutust. Uue detailplaneeringu koostamisel arvestatakse olemasolevaid hooned ja nende asukohti, et tagada planeeritava arenduse sobivus ja harmoonia olemasoleva keskkonnaga.

2.3. Olemasolevad rajatised

Jõeveski tn 7 maaüksusel on olemasoleva üksikelamu tarbeks järgmised rajatised:

Kinnistul on välja ehitatud vajalikke vee- ja kanalisatsiooniteenuseid pakkuvad torustikud, tagades hoone varustamise puhta vee ja jäätmekäitluse teenustega.

Elektrivarustus on korraldatud elektrivõrguga liitumise kaudu ning sidevarustuse osas on olemas sidekaablid, kuigi Telia Eesti AS sidekaabel ei ole hetkel toimiv vaid kehtib leping Elisa Eesti AS-ga üle õhu koduinternetile.

Kinnistul on rajatud killustikkattega tee, mis tagab ligipääsu üksikelamule ja muudele kinnistu osadele.

Üksikelamu esisele alale on paigaldatud betoonkivisillutisega plats, mis pakub parkimis- ja muud funktsionaalset kasutust.

Paigaldatud on õhksoojuspump, mis toetab hoone kütmis- ja jahutussüsteemi, aidates tagada energiatõhusust.

Kinnistul asub ajalooline abihoone vundament, millel võib olla potentsiaali kasutada uue abihoone rajamisel või muudel arendus- ja restaureerimisprojektidel.

Need olemasolevad rajatised ja infrastruktuur ei ole planeeritava uue arenduse osas muutmist nõudvad, kuid need on oluline osa detailplaneeringu koostamisel, et tagada olemasoleva ja uue arenduse integreeritus ning funktsionaalne kooskõla.

2.4. Olemasolev haljastus

Jõeveski tn 7 kinnistul on järgmine olemasolev haljastus:

Kinnistul kasvavad kaks kaskede ja üks saar. Need puud lisavad maastiku esteetilist väärtust ja võivad pakkuda varju ning elupaiku kohalikele lindudele ja loomadele.

Kinnistul on istutatud kultuurvaarikad, mis pakuvad marjade saaki ja rikastavad aeda oma dekoratiivsete omadustega.

Istutatud on kaks noort viljapuud, mis hakkavad tulevikus pakkuma vilju ja rikastama haljastust.

Olemasolevad taimed ja puud on oluline osa kinnistu ökoloogilisest tasakaalust ning nende säilitamine ja arvestamine on oluline ka detailplaneeringu koostamisel, et tagada haljastuse säilimine ja edasine areng.

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva üldplaneeringu muutmine, mis on suunatud Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndi vähendamisele, et võimaldada järgmiste projekteerimis- ja ehitustööde teostamist:

1. Kavandada ajaloolise hoone säilinud vundamendile uus abihoone.
2. Hüdroelektrienergia tootmise võimaluse loomine Jõelähtme jõe kaldal. See toetab taastuvenergia kasutamise edendamist ja vähendab sõltuvust välistest energiaallikatest. Kavandatud hüdroelektrijaam rajatakse jõe veevoolu kasutades, ilma paisutamiseteta, et minimeerida keskkonnamõjusid.

Detailplaneeringu koostamine võimaldab teha ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, sealhulgas ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Üldplaneeringu muutmine on vajalik, et võimaldada projekti teostamine ja tagada selle kooskõla keskkonnanõuetega.

03.07.2020 andis Keskkonnaamet nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel ehituskeeluvööndi vähendamiseks kuni 30 meetrini veepiirist. See annab õigusliku aluse ja toetuse planeeritud muudatuste teostamiseks, arvestades, et muudatused ei kahjusta oluliselt keskkonna seisundit ega kohalikke ökoloogilisi tingimusi.

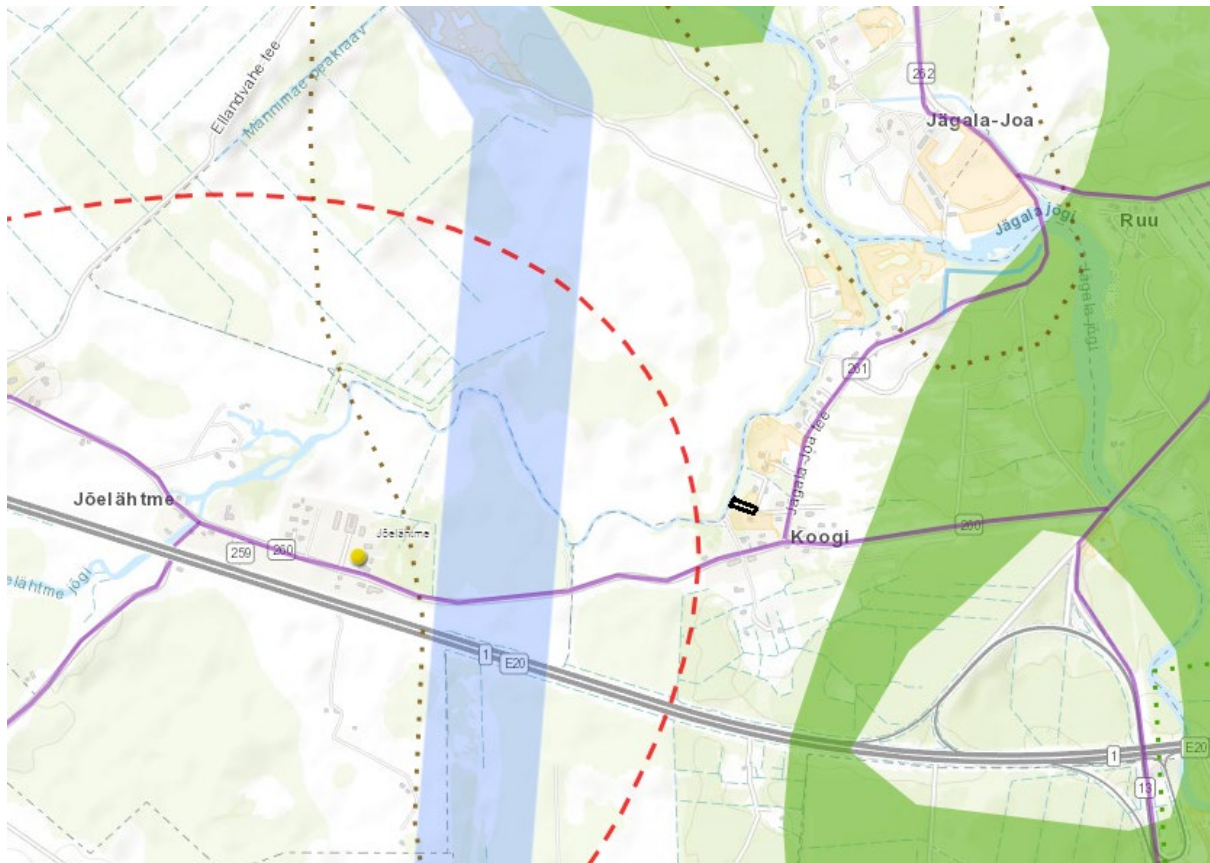
Kokkuvõttes on planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgiks kohandada üldplaneeringut, et toetada abihoone ehitamist ja rajada hüdroelektrienergia tootmise lahendus, edendades taastuvenergia kasutamist ja keskkonnasõbralikke lahendusi.

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt ei asu planeeringuala ei linnalise asustusega alal ega ka rohevõrgustiku alal.

Koostatud detailplaneering vastab Harju maakonnaplaneeringule 2030+ eesmärkidele ja suunistele. Planeeringuga kavandatud tegevused, sealhulgas ehituskeeluvööndi vähendamine ning taastuvenergia kasutamise võimaldamine, on kooskõlas maakonnaplaneeringu strateegiaga, mis soodustab säästvat arengut, taastuvenergia kasutuselevõttu ning kultuuripärandi säilitamist. Planeering toetab Harju maakonna ruumilise arengu prioriteete ning edendab tasakaalustatud arengut piirkonnas.



Väljavõte maakonnaplaneeringust

Detailplaneeringu lahenduses on Jõeveski tn 7 kinnistule paiknevale Jõelähtme jõe lõigule ala omatarbeks hüdroenergia tootmiseks. Harju maakonnaplaneeringu kohaselt on taastuvate energiaallikate osakaalu suurendamine Eesti riikliku energiamajanduse oluline eesmärk. Harju maakonnas on hüdroenergia tootmises olulised Linnamäe hüdroelektrijaam Jõelähtme vallas ja Keila-Joa hüdroelektrijaam Keila vallas.

Kuigi Harju maakonnas on mitmeid hüdroenergia tootmiseks sobilikke jõgesid, siis moodustab nende hüdroenergia maht elektrienergia tootmises väikese osa. Võrreldes teiste taastuvate energiaallikatega on hüdroenergia Eestis kõige piiratum. Sellest hoolimata on vajalik ka edaspidi hüdroenergia tootmisesse panustada ja võimalikult suures mahus olemasolevat veeressurssi kasutada ning olemasolevaid hüdroelektrijaamu renoveerida (Harju maakonnaplaneering 2030+, 4.2.4 Taastuvenergeetika).

4.2. Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustusosalal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa, kus ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 meetrit.

Veski detailplaneeringu kehtestamisega on planeeringualal elamute omavahelisi kaugusi vähendatud. Veski detailplaneeringuga moodustati Jõeveski tn 7 kinnistu elamumaa sihtotstarbega ning määrati ehitusõigus ühe- kuni kahekorruselise elamu ja ühe abihoone rajamiseks, mille ehitisealune pindala on kokku kuni 300 m². Kehtestatud Veski detailplaneeringus kitsendas Jõeveski tn 7 kinnistul ehitustegevust olemasolevale 10kV elektriõhuliini (10+10 m laiune) kaitsevöönd. Praeguseks on elektriõhuliin ning sellest tulenevad kitsendused kinnistu lõunaservas enam ei kehti. Veski detailplaneering on Joaveski tn 7 kinnistu osas tunnistatud kehtetuks.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Jõeveski tn 7 maaüksus tiheasustusosalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa ja puhkeotstarbeline maa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks lagedal alal 3000 m², kuid elamute omavahelise kauguse osas ei ole tingimusi esitatud.

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks, et vähendada Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndit abihoone rajamise eesmärgil ajaloolise hoone säilinud vundamendile. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, sh ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna Keskkonnaamet on 03.07.2020 andnud nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 30 meetrini veepiirist.

Ehituskeeluvööndi vähendamine 20 meetri võrra (veepiirist 30 meetrini) võimaldab olemasolevat vundamenti ehituskeeluvööndist välja arvata, võimaldades abihoone rajamist olemasolevale vundamendile.

Kavandatav hüdroenergia tootmisala asub ehituskeeluvööndis, kuid vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lg 4 p 9 ei laiene ehituskeeld olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele.

4.3. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Pos nr	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksusest (katastritunnus)	Liidetavate-lahutatavate osade suurused (m ²)	Osade senine katastriüksuse sihtotstarve
1	EP 100	3134	Jõeveski tn 7 (24504:008:0416)	-	Elamumaa 100%

4.4. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	3134 m ²
Krundi täisehitusprotsent:	13%
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Elamu max korruselisus (maapealne/maa-alune):	2/-1
Abihoone max korruselisus (maapealne/maa-alune):	1/-1
Elamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 6m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3 sõiduaunut

Krundil paikneb olemasolev üksikelamu ja üks abihoone (kasvuhoone). Käesoleva detailplaneeringuga antakse võimalus ehitada krundile teine abihoone ja vajadusel laiendada üksikelamut. Hooned võivad paikneda detailplaneeringu joonisele kandud hoonestusallas. Jõeveski tn 5 poolses küljes lähtub hoonestusala olemasolevast ahihoonest, piiranguteta krundi osas on hoonestusala kaugus krundipiiridest 5 meetrit. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga alal varieerub hoonestusala kaugus krundipiirist arvestades olemasoleva vundamentiga (vt joonis AP-5).

Väljaspoole ehituskeeluvööndit on Jõeveski tn 7 kinnistule lubatud püstitada elamut teenindavaid rajatisi.

Krundi võib piirata 1,2m kõrguse piirdega piki krundipiiri va Jõelähtme jõe poolses osas, kus kallasrada peab olema takistusteta läbitav (ilma piirdeta).

Planeeritavate hoonete välisviimistlusmaterjalidele piiranguid ei seata, ainult ümarpalk välisseinte viimistluses ei ole lubatud. Abihoone peab arhitektuuriliselt sobituma üksikelamuga, moodustades ühtse terviku. Abihoone katusekalle on vaba.

Detailplaneeringu joonisele on kandud kallasrada (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38) ning Looduskaitse seaduse §-st 35-39 tulenevad kitsendused – veekaitsevöönd (20m), ehituskeeluvöönd (50m) ja piiranguvöönd (100m).

4.5. Hüdroenergia tootmise kirjeldus

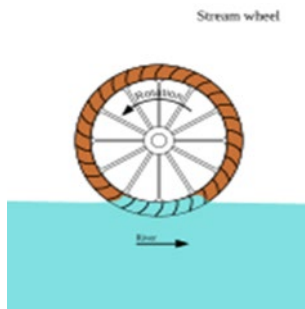
Detailplaneeringu lahenduses on kavandatud hüdroenergia tootmine Jõeveski tn 7 kinnistul asuval Jõelähtme jõe lõigul oma tarbeks. Hüdroenergia tootmise eesmärk on kasutada jõe veevoolu energia tootmiseks, pakkudes samal ajal jätkusuutlikku ja taastuvenergiaallikat.

Hüdroenergia tootmise ala asukoht:

- Koht: Jõeveski tn 7 kinnistu, Jõelähtme jõe lõik.
- Asukoha eelised: Lähedus jõe veepiirile ja planeeritav uus abihoone, mis võimaldab integreerida uusi rajatise ilma täiendavate keskkonnamõjude tekitamiseta.

Tehnilised lahendused:

- Vee- ja vooluolud: Jõeveski tn 7 kinnistule jääv Jõelähtme jõe lõik ei asu oma ajaloolises jõesängis. Üleujutuste vältimiseks teostati 1980. aastatel Koogi külas jõe süvendustööd ning rajati uus jõesäng, mis on lõigatud paekivisse. See uus jõesäng pakub head võimalust energiatootmiseks, kuna ei nõua täiendavaid kaldakaitserajatise ega oluliselt keskkonda mõjutavaid töid.
- Vesiratta paigaldus: Kavandatakse paigaldada vertikaalne vesiratas horisontaalsele teljele, mille läbimõõt on umbes 1 meeter. Vesiratas valitakse vastavalt jõe voolu tingimustele, et tagada efektiivne energia tootmine. Ratta paigaldus toimub otse voolavas vees, ilma jõe paisutamiseteta. See lähenemine on valitud, et vältida jõe loomuliku voolukiirus ja -taseme muutumist, mis aitab vältida negatiivseid mõjusid jõe ökosüsteemile.



Keskkonnavalased kaalutlused:

- Ökosüsteemi säilitamine: Paigaldatud vesiratas ei muuda jõe loomulikku voolukiirust ega taset, seega ei tekita see olulisi keskkonnamõjusid. Selline tehniline lahendus on kooskõlas keskkonnanõuetega ja tagab jõe ökosüsteemi säilimise.

- Kalade liikumine ja migratsioon

Vertikaalne vesiratas, mis on paigaldatud horisontaalsele teljele ning asetatakse otse voolavasse vette ilma jõe paisutamiseteta, ei takista otseselt kalade liikumist. Erinevalt traditsioonilistest vesiveskitest või suurtest hüdroelektrijaamadest, mis tihti nõuavad veetaseme tõstmist paisude abil, võimaldab see lahendus veevoolul ja kaladel vabalt liikuda. Paisude puudumine tähendab, et kalade liikumine üles- ja allavoolu ei ole füüsiliselt takistatud. See on eriti oluline kalade migratsiooniperioodidel, mil liikumine kudemis- või talvitumiskohtadesse on vajalik.

- Voolukiiruse ja -taseme muutused

Kavandatud vesiratas kasutab jõuallikana olemasolevat voolu ega muuda veetaset ega voolukiirust, siis on mõju veekogu hüdrodünaamikale minimaalne. Selline stabiilsus on oluline, sest äkilised muutused veetasemes või voolukiiruses võivad mõjutada kalade käitumist, kudemistingimusi ja toiduahelat. Stabiilne veekeskkond aitab säilitada ka teiste veeloomade ja taimede ökosüsteemi.

- Mehaaniline oht kaladele

Vesiratta kujundus ja tööpõhimõtte mängivad olulist rolli. Kui vesiratta labad on piisavalt aeglased ja nende vahel on piisavalt ruumi, väheneb oht kaladele sattuda mehhaanilise kahjustuse alla. Aeglaselt pöörlev vesiratas, mis on kooskõlas loodusliku voolukiirusega, vähendab oluliselt ohtu, et kalad võivad viga saada.

Keskkonnaportaali andmetel on Jõelähtme jõe vee keskmine vooluhulk kuude lõikes allolev (m³/s):

Jaan	Veeb	Märts	Apr	Mai	Juuni	Juuli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dets
1,76	1,32	1,2	8,38	4,82	0,82	0,6	1,64	2,26	3,9	4,3	4,16

- Mõõdetud Kostivere hüdromeetriaajas.

Vajaminev veevoolukiirus ~1m/s saavutatakse augustist kuuni maini, mil veekogus jões tagab vajamineva veevoolu kiiruse. Juunist kuni augustini langeb veekogus piirini, kus hüdroenergia tootmiseks vajaminevat veekogust ega voolukiirust ei jagu, mis tähendab, et juunis juulis hüdroenergia tootmist ei toimu.

Veevoolu kiiruse mõõtmised on toimunud 2022 ja 2023 ja 2024 aastatel, mil keskmine voolukiirus on alljärgnev (m/s)

Jaan	Veeb	Märts	Apr	Mai	Juuni	Juuli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dets
0,7	0,8	1,0	1,1	0,8	0,09	0,07	0,5	0,8	0,9	0,9	0,7

Planeeritav pöörlev vesiratas on suhteliselt aeglase kiirusega ning ei kata kogu jõe laiust, vaid ainult ~1/3 jõest ning on kooskõlas loodusliku voolukiirusega, mis vähendab oluliselt ohtu, et kalad võivad viga saada.

Pärandkultuuriga arvestamine

Eesti maastikul on vesiveskitel olnud oluline roll sajandeid, kuid töökorras on neist praegu kahjuks vaid mõned üksikud. Vesiveskite pärandi uurijad Riho Valtre ja Arvo Järvet on nimetanud kujunenud olukorda Eesti pärandkultuuri uppuvaks lipulaevaks.

Detailplaneeringus planeeritud lahendus järgib seda ajaloolist traditsiooni keskkonnasõbralikult ja kohalikku pärandit austavalt. Vesiratta kasutamine energia tootmiseks on jätkuks Eesti ajaloos juurdunud loodussäästlikule ja kohalikku kultuuripärandit toetavale energiatootmise viisile.

Jõelähtme jõega seostub varaseima teadaoleva Eesti aladel asunud Kogaeli vesiveski. Mainitud Taani hindamisraamatus aastal 1241. Tänapäeval arvatakse, et täpsem asukoht oli Jõelähtme jõel pisut enne suubumist Jägala jõkke.

Kasutus ja kasu:

Hüdroenergia tootmine pakub kohaliku energiatootmise võimalust, vähendades sõltuvust välistest energiatootjatest ja toetades taastuvenergia kasutuselevõttu. Hüdroenergia tootmise projekt kavandatud selliselt, et see maksimeerib taastuvenergia potentsiaali, vähendades samal ajal keskkonnamõjusid ja toetades roheenergia kasutuselevõttu.

Kokkuvõte

Kavandatud vesiratta lahendus Jõeveski jõel on loodussõbralik ja minimeerib keskkonnamõjusid, sealhulgas kalade liikumise ja elupaikadele avalduvat mõju. Vesiratas kasutab olemasolevat jõevoolu ilma paisutamiseteta, mis tagab jõe looduslike tingimuste säilimise ning kalade vaba liikumise.

Kavandatud vesiratta tehniline lahendus on ette nähtud nii, et see ei takista kalade migratsiooni ega muuda jõe loomulikku voolu ja taset. Seega on tõenäosus, et vesiratas oluliselt mõjutab kalade liikumist või jõe ökosüsteemi, väga väike.

Eesmärk on luua võimalus roheline energia tootmiseks, mis vähendab kinnistu ökoloogilist jalajälge ja toetab Eesti riiklike eesmärke taastuvenergia osakaalu suurendamisel.

Tehnoloogiline lahendus kavandada selliselt, et keskkonnamõjud on minimaalse ning tehnoloogiline lahendus vastaks kohalikele ja riiklikele regulatsioonidele.

Regulatiivne vastavus

Detailplaneeringus ettenähtud lahendus on kooskõlas Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punktiga 9, mis sätestab, et kalda ehituskeeluvöönd ei laiene olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele. Samuti järgib see Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 8, mis ütleb, et ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga tehnovõrgule ja -rajatisele.

Kavandatud hüdroenergia tootmise lahendus on suunatud kohaliku roheenergia tootmise edendamisele, kasutades olemasolevat jõe veevoolu ja minimeerides keskkonnamõjusid ning toetab keskkonnasõbralikke eesmärke ning on kooskõlas kehtivate regulatsioonide ja nõuetega.

4.6. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda kinnistul paikneva olemasoleva elumaja kõrvale võimalus abihoone rajamiseks ja kavandada hüdroelektrienergia tootmise võimalus jõe kaldal, toetudes taastuvenergia kasutamise edendamisele. Sellega seoses tehakse ettepanek vähendada kalda ehituskeeluvööndit, et võimaldada abihoone püstitamist olemasoleva vundamendi kohale ja kavandatud hüdroenergia tootmise ala rajamist.

Abihoone püstitamiseks olemasoleva vundamendi kohale tehakse detailplaneeringuga ettepanek kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Kalda ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada 20 meetri võrra kuni 30m kaugusele Jõelähtme jõe veepiirist.

Kavandatav hüdroenergia tootmisala asub ehituskeeluvööndis, kuid vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 9 ei laiene ehituskeeld olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele.

Keskkonnaamet on 03.07.2020 andnud vastava nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise otsas. Keskkonnaameti nõusolek 03.07.2020 nr 7 13/20/11317. Koogi küla osas lk 126 p 13.6, mille Jägala-Joa 13 kinnistu piirist kuni Koogi tee 1//3/75//7//9 kinnistu läänepiirini vähendatakse ehituskeeluvööndit 30 meetrini veepiirist.

Looduskaitseaduse (LKS) § 34 kohaselt kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

LKS § 40 lõige 1 sätestab, et kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei kahjustata kalda kaitse eesmärke. Planeerimisprotsessis on ehitusõiguste seadmisel arvestatud kinnisasjade piiridega, olemasolevate juurdepääsudega, väljakujunenud asustusega ning ranna eripäraga, sh reljeefi ja taimestikuga.

Taimestik

Planeeringualal ei esine kaitstavaid taime- või loomaliike. Ala ei ole määratud vääriselupaigaks ega kuulu rohevõrgustiku alla. Samuti ei kuulu see väärtuslikuks maastikuks määratud alasse.

Planeeringuala ei asu kaitsealustes piirkondades, kus kehtivad spetsiaalsed kaitse- ja piirangutingimused taime- ja loomaliikide kaitsmiseks.

Ala jääb väljapoole rohevõrgustiku ala, mis tähendab, et seal ei ole määratud erilisi rohelisi koridore või ökosüsteemide ühendusi.

Planeeringualal ega selle lähipiirkonnas ei esine vääriselupaiku, mis on määratud haruldaste või ohustatud taime- ja loomaliikide elupaikadena.

Planeeringuala ei ole määratud väärtuslikuks maastikuks, mis tähendaks, et ala ei oma erilisi maastikupärandi väärtusi ega ainulaadseid looduslikke omadusi, mis vajaksid täiendavat kaitset. Planeeringuala taimede ja loomade elupaikade seisund on hea, kuna ala ei kuulu kaitsealuste alade ega rohevõrgustiku alla, samuti ei esine seal vääriselupaiku. Seetõttu ei ole planeeringuga seotud tegevused tõenäoliselt seotud oluliste negatiivsete mõjude tekkimisega kohaliku taimkatte või ökosüsteemide seisukohalt.

Reljeef:

Jõeveski tn 7 kinnistul on maapinna kõrgusmärgid vahemikus 27.08 m kuni 32.57 m üle merepinna. See kõrguste vahemik annab ülevaate piirkonna topograafiast, millele on oluline arvestada planeeringute ja ehitustööde planeerimisel.

Uue hoonestuse planeerimisel arvestatakse olemasoleva reljeefiga. See tähendab, et kavandatud hooned ja rajatised integreeritakse olemasoleva maapinna kujuga, et vältida vajadust suuremate pinnasetööde järele.

Planeeritud tegevused keskenduvad olemasoleva maapinna säilitamisele ja integreerimisele uute rajatistega, vähendades seeläbi maapinna muutmise vajadust.

Planeeringu raames on arvestatud olemasoleva reljeefiga. Maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemikku 27.08 m kuni 32.57 m ja planeerimisel on seatud eesmärgiks säilitada maapinna loomulikku kuju..

Väljakujunenud asustus:

Koogi küla piirkond on pikaajaliselt olnud hoonestatud. Ajalooliste kaartide ja ortofotode andmetel on hoonestus alale tekkinud valdavalt 1970. aastatel, mil puudusid tänapäevased

veekogude kaldaid kaitsvad piirangud. See periood, mil piirkond oli aktiivselt arendamisel, on kujundanud tänase päeva maastiku ja asustuse struktuuri.

Maaomanikud on kasutanud kogu ala kuni veepiirini õuemaana. See tähendab, et kaldaalal on olnud inimtegevuse mõju, sealhulgas maa kasutamine aiamaana või haljastuse jaoks, mis on muutnud looduslikku taimestikku.

Jõekalda kunagine looduslik taimestik on valdavalt inimtegevusest tugevalt mõjutatud. Kaldaalal leidub mõningaid üksikuid puid ja põõsaid, kuid lõiguti on kaldaalal looduslik puittaimestik eemaldatud ja asendatud murupindade või aiaelementidega. See viitab sellele, et piirkond on olnud aktiivse haldamise ja kujundamise objektiks.

Tänaased asustuse ja maastiku omadused on suuresti tingitud varasemast inimtegevusest. See hõlmab mitmesuguseid maa kasutamise viise, sealhulgas haljastuse ja aianduse elemente, mis on muutnud kaldaalale iseloomulikke looduslikke kooslusi.

Koogi küla piirkonna väljakujunenud asustus ja maastiku muutused peegeldavad pikaajalist inimtegevust, mille käigus on kaldaala looduslik taimestik asendatud peamiselt murupindade ja aiaelementidega. Ajaloolised andmed näitavad, et hoonestus on alale tekkinud 1970. aastatel, mil puudusid tänapäevased piirangud veekogude kaldaalade kaitseks. Tänaased tingimused on seega seotud eelnevate tegevustega, mis on mõjutanud piirkonna maastiku ja taimkatte arengut.

Olemasolevad teed ja tehnovõrgud:

Olemasolevale elamule ja planeeritavale abihoonetele on ligipääs olemasolevalt Jõeveski tänavalt. Ehituskeeluvööndi vähenduse ettepanekul ja planeeringu koostamisel on arvestatud väljakujunenud teede ja juurdepääsu võimalustega.

Kinnistu põhjapiirile rajatud tee tagab juurdepääsu olemasoleva vundamendi kohale rajatavale abihoonetele. Kolmekümne meetri ulatuses veepiirist (ehituskeeluvööndi ulatuses, mille vähendamist taotletakse) on tee likvideeritud ning endine olukord on taastatud. See tähendab, et tee, mis on kantud detailplaneeringu alusplaanile, ei ole enam olemas, kuna see likvideeriti 2024. aasta suvel.

Detailplaneeringu alusplaanina kasutataval maa-ala plaanil, mis koostati detsembris 2023, on märgitud kogu olemasolev taristu, sealhulgas tee. Kuid kuna tee likvideeriti 2024. aasta suvel, peavad tehnovõrkude ja teede kohta käivad andmed olema ajakohastatud, et kajastada reaalseid muudatusi. Detailplaneeringu põhijoonisel on tee kolmekümne meetri ulatuses veepiirist märgitud likvideerituks.

Kõlvikute ja kinnisasjade piirid:

Jõeveski tn 7 maaüksusest moodustab looduslik rohumaa 553 m².

Õuemaa: Õuemaa pindala on 1995 m².

Muu maa: Muude maade pindala on 587 m².

Detailplaneering koostatakse Jõeveski tn 7 kinnistule, mille olemasolev ehitusõigus on määratud varasema detailplaneeringuga. Kinnistupiire ei muudeta, mis tähendab, et detailplaneering ei too kaasa kinnistupiiride ümberkujundamist ega muudatusi.

Planeeringualal on selgelt määratletud kõlvikute ja kinnisasjade piirid, kus looduslik rohumaa, õuemaa ja muu maa pindalad on vastavalt määratud. Detailplaneering keskendub olemasoleva kinnistu piiride säilitamisele ja ei hõlma kinnistupiiride muutmist. Eesmärk on rakendada olemasolevat ehitusõigust ja planeerida vastavalt kehtivatele piiridele ja maamoodustustele.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine:

Planeeritavas alas oleva kallasraja läbitavus on tagatud, kuna ala piirdega ei ümbritseta. See tähendab, et kallasrada jääb avatud ja takistusteta, võimaldades inimestel ja loomadelt vaba liikumist piki jõe kallast.

Planeeringulahendus tagab, et kallasrada jääb avatuks ja hõlpsasti läbitavaks, võimaldades sujuvat liikumist nii jalakäijatele kui loomadele. Piirde puudumine kallasraja ümber hoiab ära liigsed takistused ja säilitab ala juurdepääsetavuse.

4.7. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Jõeveski tn 7 kinnistule pääseb kaudu Jõeveski tänavalt, mis on eraomandis. Kinnistu lõunaküljele jääb 3 meetri laiune transpordimaa lõik, mis tagab jalgsipääsu Jõelähtme jõe äärde.

Kinnistul on olemasoleva üksikelamu esisel alal betoonkivisillutisega plats, kus on tagatud parkimine vähemalt kolme sõiduki jaoks. See parkimisala võimaldab mugavat ja organiseeritud parkimist kinnistu kasutajatele.

Kinnistu põhjapiirile rajatud tee, mis tagab juurdepääsu olemasoleva vundamendile rajatavale abihoonele, on planeeritud nii, et see vastab kehtestatud nõuetele. Veekaitsevööndini ulatunud teelõik on likvideeritud ja taastatud endine olukord, vältides nii jõe kaldal oleva ala muutmist ja tagades, et kõik infrastruktuurilised muutused on kooskõlas keskkonnakaitse nõuetega.

Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus tagab efektiivse juurdepääsu Jõeveski tn 7 kinnistule, koos piisava parkimisruumiga ja säilitades keskkonnavalased piirangud. Juurdepääs on tagatud olemasoleva tänava kaudu, parkimisvõimalused on piisavad, ja kõik vajalikud muudatused teede osas on teostatud keskkonnavalaste nõuete kohaselt.

4.8. Keskkonnakaitse tingimused

Jõelähtme Vallavalitsuse poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu kohaselt, arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi, on abihoone rajamisega kaasnevad keskkonnamõjud eeldatavalt väikesed. Seetõttu ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik. Eeldatakse, et planeeritud tegevused ei kahjusta inimeste tervist ega vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ning jäävad piirkonna keskkonnataluvuse piiridesse.

Kinnistu omanik peab enne detailplaneeringu kehtestamist likvideerima kõik ebaseaduslikud rajatised, mis asuvad veekaitsevööndis või jäävad 30 meetri sisse veepiirist.

Detailplaneeringu kehtestamiseks tuleb seada tingimus, et tuleb taastada võimalikult endisaegne looduslik olukord. See tähendab, et kõik vajalikud meetmed peavad olema võetud, et minimeerida keskkonnamõjusid ja säilitada jõe looduslikud tingimused.

Detailplaneeringu koostamine ja elluviimine arvestavad olemasolevaid keskkonnatingimusi ja nõudeid. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang näitab, et abihoone rajamine ei põhjusta olulisi keskkonnamõjusid ning keskkonnakaitse tingimused on määratud selleks, et tagada loodusliku olukorra säilitamine ja ebaseaduslike rajatiste likvideerimine. Planeeringu elluviimisel tuleb järgida neid tingimusi, et tagada vastavus keskkonnakaitse nõuetele ja säilitada piirkonna ökoloogiline tasakaal.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitse tingimused on järgmised:

- kanaliseerimine vastavalt Jõelähtme valla kanaliseerimise plaanile;

- olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ja uue haljastuse rajamine;
- juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega;
- võimalikult suures mahus ehitustsoonis asuva rajamistöodeks sobiva pinnase ärakasutamine ala vertikaalplaneerimisel.
- Veepiirist 30 m ulatuses ebaseaduslike rajatiste likvideerimine

4.9. Radoonihust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, mille peamine allikas on pinnases leiduvad uraaniga rikastatud kivimid ja maapinna looduslikud protsessid. Radoon on õhust raskem, mistõttu see kipub kogunema hoonete madalamatesse osadesse nagu keldrid ja esimesed korrused. Radoonisisalduse mõõtühikuks on Bq/m³ (bekrell kuupmeetri kohta).

Radooni taset siseõhus mõjutab oluliselt hoone vundamenti tihedus. Tihke vundament ja korralikult suletud ehitusdetailid vähendavad radooni sisenemist hoonesse.

Ilm, õhurõhk, tuulesuunad, maapinna niiskus, maapinna külmumine ja muud looduskeskkonna tegurid võivad kõik mõjutada radooni taset hoone siseõhus.

Hoone ventilatsioonisüsteem, akende ja uste avamine, samuti küttekolded mõjutavad radooni kontsentratsiooni. Ebapiisav ventilatsioon võib viia radooni kogunemiseni siseõhus.

4.10. Radooniriski hindamine ja meetmed:

Arvestades, et planeeritav ala kuulub Harjumaa pinnase radooniriski kaardil kõrge radoonisisaldusega piirkonda (250 - 500 kBq/m³), on hädavajalik rakendada ehitamisel radoonikaitse meetmeid.

Ehitusprotsessis tuleb järgida Eesti standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ajakohast versiooni, et tagada hoone radoonikaitse tõhusus.

Ehitustööde käigus tuleb vajadusel teha pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et veenduda hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavuses ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ nõuetele.

Kuna planeeritaval alal esineb kõrge radooniriski tase, tuleb projektis ette näha radoonikaitse meetmed, et tagada ohutu elukeskkond. Hoone ehitus peab vastama kehtivatele radooniga seotud nõuetele ja standarditele, et vältida terviseriske, mis võivad tuleneda radooni kogunemisest siseõhku. Nõuetekohaste meetmete rakendamine ja vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmine on kriitilise tähtsusega ohutuse tagamiseks.

4.11. Haljastuslahendus

Kinnistul on praegu kaks kaske ja üks saar, mis moodustavad olemasoleva kõrghaljastuse. Need puud pakuvad varju ja loovad visuaalset huvi, samuti aitavad need kaasa kohaliku ökosüsteemi tasakaalu säilitamisele.

Kuna keskendumine on olnud peamiselt ehitustöödele, ei ole krundi haljastamine veel alanud. Edasised plaanid peaksid hõlmama piirkonna ökoloogilise väärtuse ja visuaalse atraktiivsuse parandamist.

Bioloogilise mitmekesisuse suurendamiseks ja maastiku esteetika parandamiseks on soovitatav istutada ilupõõsaid. Need pakuvad peavarju ja toitu kohalikele lindudele ja putukatele.

Viljapuude istutamine toetab mitte ainult ökoloogilist mitmekesisust, vaid toob ka praktilisi kasu, pakkudes värsked puuvilju ja edendades kestlikku toitumist. Viljapuud võivad samuti olla väärtuslikud, kui on plaanis arvestada kohalike kogukonna vajadustega.

Haljastustööde kavandamisel tuleks valida kohalikud ja hästi kohandatud taimeliigid, mis suudavad hästi kasvada piirkonna kliima ja pinnase tingimustes.

Uute taimede istutamisel tuleb tagada nende nõuetekohane hooldus ja kastmine, et need saaksid hästi juurduda ja kasvada. Samuti tuleks regulaarselt jälgida puude ja põõsaste tervist ning vajadusel rakendada ennetavaid hooldustoiminguid.

Kuna olemasolev kõrghaljastus koosneb kahest kasest ja ühest saarest, on oluline jätkata piirkonna ökoloogilise väärtuse suurendamist, istutades ilupõõsaid ja viljapuid. Selline lähenemine aitab kaasa bioloogilise mitmekesisuse säilitamisele, pakub ökoloogilist mitmekesisust ja lisab visuaalset ilu krundile. Haljastustööde läbiviimisel tuleb arvestada kohaliku kliima ja pinnase omadustega, et tagada istutatud taimede hea kasv ja areng.

4.12. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala vertikaalplaneerimise täpne lahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades järgmisi aspekte:

Planeeringus tuleb jälgida ja kooskõlastada maapinna kõrgused naaberkinnistutega, et tagada sujuv ja harmooniline üleminek ning vältida võimalikke maapinna erinevustest tingitud probleeme, nagu vee kogunemine või drenaažiprobleemid.

Hoone asukoht krundil peab olema kooskõlas nii projektiga kui ka kohalike regulatsioonide ja nõuetega. Täpsed kõrgusmõõdud määratakse ehitusprojekti koostamise käigus, et tagada hoonete sobivus olemasoleva maastiku ja kõrgusmääruste suhtes.

Valitavad katendid ja nende mahud peavad olema kooskõlas planeeritud maapinna kõrgustega ja olema optimaalne, et tagada nende funktsionaalne ja esteetiline sobivus.

Kõik trassid, sealhulgas kanalisatsioon, veetrassid ja elektri kaablid, peavad olema projekteeritud arvestades nende optimaalset asukohta ja kõrguseid, et vältida ristumisi, maapinna nihkeid või muid probleeme.

Vertikaalplaneerimine on olulise tähtsusega, et tagada hoonete ja infrastruktuuri sujuv integreerimine olemasolevasse maastikku. Kõik planeerimise aspektid peavad olema kooskõlas kohalike regulatsioonide ja tehniliste nõuetega, et saavutada optimaalne tulemus ja vältida tulevaseid probleeme. Täpne vertikaalplaneerimine tagab projektide kvaliteedi, funktsionaalsuse ja esteetilise väärtuse.

4.13. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud“ .

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tee sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ja põlevpakendis seadmeid.

- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja päästekeskusega.
- Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Planeeritavad hooned (üksikelamu koos abihoonetega) on I kasutusviisiga.
- Planeeritavate hoonete tulekustutusvee vajadus on 10 l/sek 3 tunni jooksul.
- Piirkonna tuletõrje veevarustus on lahendatud Koogitükk MTÜ omandis oleva, Jõeveski tn 2b kinnistul asuva 100m³ tuletõrje veemahuti baasil. Kaugus Jõeveski tn 7 maaüksusest ca 130 m.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsiooniteenused on tagatud järgmistel viisidel:

Piirkonnas pakub vee- ja kanalisatsiooniteenuseid MTÜ Koogitükk.

Jõeveski tn 7 kinnistu on liitunud ühisveevärgi süsteemiga. See tähendab, et kinnistule on tagatud ligipääs puhtale joogiveele MTÜ Koogitüki haldusalas oleva veevärgi kaudu.

Kinnistu on liitunud ühiskanalisatsiooni süsteemiga. See tagab, et kõik kinnistult tekkivad kanalisatsioonijäätmed juhitakse ühisesse kanalisatsioonivõrku, kus need töödeldakse vastavalt kehtestatud keskkonnanõuetele.

Kavandatava abihoone tarbeks on kinnistusesed vee- ja kanalisatsioonitorustikud juba välja ehitatud. See hõlmab nii veevarustuse kui ka kanalisatsiooniga liitumise ettevalmistamist, mis võimaldab kiiret ja probleemideta ühendust olemasoleva süsteemiga.

Kinnistu Jõeveski tn 7 on täielikult integreeritud piirkonna vee- ja kanalisatsioonisüsteemidega. Kõik vajalikud torustikud ja ühendused on ette valmistatud, tagades nii olemasoleva kui ka kavandatava hoone vajaduste rahuldamise. Kinnistu liitumine ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga tagab teenuste stabiilsuse ja usaldusväärsuse.

5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademe- ja pinnasevete efektiivne ärajuhtimine on tagada järgmiste meetmetega:

Sademeveed juhitakse MTÜ Koogitüki haldusalas olevasse sademeveekanaliseerimisse. See süsteem on projekteeritud koguma ja juhtima sademevett (nt vihmavesi), vältides seeläbi veepuudust ja tagades süsteemi õigeaegse äravoolu.

Pinnasevete juhtimise osas on planeeritud, et kõik pinnasest ja maapinnast pärit veed suunatakse sobivatesse äravoolu- või kogumiskohtadesse, mis ei häiri kinnistu või naaberkinnistute maapinda. See tagab, et veetase maapinnal jääb kontrolli alla, vältides üleujutuste ja erosiooniprobleemide tekkimist.

Sademeveekanaliseerimine on integreeritud kinnistul oleva ehitustegevusega ning kogu veesüsteem on kooskõlas kohalike ehitusnõuete ja keskkonnakaitse regulatsioonidega. See tagab, et kõik sademeveed juhitakse efektiivselt ja keskkonnasõbralikult.

Planeeritud ala sademe- ja pinnasevete ärajuhtimine on organiseeritud MTÜ Koogitüki haldusalas oleva sademeveekanaliseerimise kaudu. Süsteem on ette nähtud sademete kogumiseks ja juhtimiseks, et vältida probleemide tekkimist veepuudusest või üleujutustest. Pinnasevete juhtimise osas on ette nähtud meetmed, mis tagavad nende efektiivse ja kontrollitud ärajuhtimise.

5.3. Elektrivarustus

Jõeveski tn 7 kinnistul on olemas liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga, mis tagab elektrivarustuse kogu kinnistule. Detailplaneeringu kohaselt lahendatakse kavandatavate hoonete elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga olemasoleva võrguühenduse kaudu, kasutades üksikelamu peakilbi võimekust.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud ala, kus kavandatakse omatarbeks hüdroenergia tootmist. Hüdroenergia tootmise eesmärk on suurendada taastuvate energiaallikate osakaalu, mis on kooskõlas Eesti riiklike energiamajanduse eesmärkidega.

Täpse tehnilise lahenduse määramine ja hüdroenergia tootmise rakendamine toimub eraldi projektiga.

Kuigi kavandatud hüdroenergia tootmisala asub ehituskeeluvööndis, sätestab Looduskaitseeadus § 38 lg 4 p 9, et ehituskeeld ei laiene olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele. Seetõttu on planeeritud hüdroenergia tootmine vastavuses kohalike regulatsioonidega ja ei riku ehituskeeluvööndi piiranguid.

Planeeritud elektrivarustuslahendus põhineb olemasoleval elektrivõrgul, tagades kindla ja usaldusväärse elektriressursi kõikidele planeeritud hoonetele. Samuti on ette nähtud hüdroenergia tootmise integreerimine, mis aitab toetada Eesti taastuvenergia eesmarke. Projekti täpne lahendus ja keskkonnamõtjude hindamine tehakse eraldi, et tagada kõigi regulatsioonide ja keskkonnakaitse nõuete täitmine.

5.4. Sidevarustus

Jõeveski tn 7 kinnistul on kehtiv leping Elisa Eesti AS-ga, mis pakub üle õhu koduinterneti teenust. See lahendus tagab kinnistu sidevarustuse ja internetiühenduse.

Telia Eesti AS-i sidekaabel, mis varem oli kinnistul, ei ole praegu toimiv. Seetõttu ei ole Telia teenused hetkel saadaval ega kasutusel.

5.5. Välisvalgustus

Jõeveski tänaval on olemasolev välisvalgustus, mis tagab tänava ja ümbritseva ala öise nähtavuse. Planeeritava abihoone ja hüdroenergia tootmise ala jaoks kavandatakse eraldi krundisisene välisvalgustus, mis lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Uus krundisisene välisvalgustus paigutatakse hoolikalt, et arvestada läheduses paiknevate elamutega. Eesmärk on vältida naaberelamute ülemäärast valgustamist ja tagada, et valgustus ei häiriks nende ööund.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.

- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui ka hoonetes.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus, on vajalik teostada järgmised tegevused:

- Koostatakse abihoone ehitusprojekt
- Taotletakse ehitusluba
- Ehitatakse abihoone
- Heakorrastatakse kinnistu
- Väljastatakse kasutusluba

Paralleelselt või peale abihoone kasutusloa väljastamist hakatakse tegelema hüdroenergia tootmise lahendusega (tellitakse vastavad uuringud ning projektid).

8. MENETLUS

Jõelähtme Vallavolikogu otsus 14. veebruar 2024 nr 178 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“

Detailplaneeringu koostamisel on kinnitatud lähteseisukohad, mis hõlmavad planeeringu ala piiride määratlemist, keskkonnamõjude hindamist ja planeeringu koostamise eeltingimusi.

Lähteseisukohtade hulka kuulub:

- Kinnistul on olemas liitumislepingud MTÜ Koogitükkiga ning kinnistusesed vee- ja kanalisatsioonitorustikud.
- Sademeveed juhitakse olemasolevasse sademeveekanalisisiooni.
- Elektri varustamine toimub olemasoleva võrguühenduse baasil, kus on kavandatud ka hüdroenergia tootmine.
- Telia Eesti AS sidekaabel on mittetoimiv, kuid olemas on leping Elisa Eesti AS-ga koduinternetiks.
- Jõeveski tänaval on olemasolev välisvalgustus, krundisise valgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

Lähtudes Jõelähtme Vallavalitsuse koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust, on otsustatud, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik. Hinnangu kohaselt ei kahjusta planeeritav projekt inimeste tervist ega vara, samuti ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi.

Abihoone rajamise ja hüdroenergia tootmisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning lähinaabrite ulatusse. Samuti on vajalik kõik ebaseaduslikud rajatised likvideerida ja taastada võimalikult endisaegne looduslik olukord.

Jõelähtme Vallavolikogu otsus määratleb detailplaneeringu algatamise, kinnitab lähteseisukohad ning otsustab, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik. Planeeringu koostamine jätkab vastavalt kehtestatud tingimustele ja regulatsioonidele, järgides keskkonna- ja ohutusnõudeid.

9. JOONISED

- | | |
|---|------|
| 1. Asukoha plaan | AP-1 |
| 2. Kontaktvööndi plaan | AP-2 |
| 3. Väljavõtte üldplaneeringust | AP-3 |
| 4. Tugiplaan | AP-4 |
| 5. Detailplaneeringu põhijoonis tehnoorkudega | AP-5 |
| 6. Illustratsioon | |