

Töö number

24000052

Korraldaja

Jõelähtme Vallavalitsus

Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald
74202 Harju maakond

Telefon: +372 605 4887; e-post: kantselei@joelahtme.ee

Registrikood: 75025973

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

Registrikood: 11255795

Staadium

DP

Kuupäev

25.06.2026

Maardu külas Maardu lõunakarjääri taastuvenergiapargi detailplaneering



Maa- ja Ruumiamet kaldaerofoto 30.04.2024

Algatamine	18.01.2024
Eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek	25.08-23.09.2025
Eelnõu (eskiisi) avalik arutelu	30.09.2025
Vastuvõtmine	...
Avalik väljapanek	...
Avalik arutelu	...
Kehtestamine	...

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

I SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	6
1.1.	Planeeringu eesmärk	6
1.2.	Detailplaneeringu koostamise alused	6
1.3.	Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	6
1.4.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	6
2.	OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS	8
2.1.	Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus	8
2.2.	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	8
2.3.	Olemasolevad teed ja juurdepääsud	8
2.4.	Olemasolev tehovarustus	8
2.5.	Olemasolev haljastus ja keskkond	8
2.6.	Kehtivad piirangud	8
2.7.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
3.	VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	11
3.1.	Vastavus üleriigilisele planeeringule „Eesti 2030+“	11
3.2.	Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+	11
3.3.	Vastavus koostatavale Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneeringule ..	12
3.4.	Vastavus kehtivale ja koostatavale valla üldplaneeringule ning valla arengukavale	12
3.4.1.	Vastavus kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule	12
3.4.2.	Üldplaneeringu muutmise põhjendused	13
3.4.3.	Vastavus koostatavale Jõelähtme valla üldplaneeringule	13
3.4.4.	Vastavus Jõelähtme valla arengukavale	15
4.	PLANEERINGULAHENDUS	16
4.1.	Krundi jaotus ja ehitusõigus	16
4.2.	Rajatiste arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehituslikud tingimused	17
4.3.	Juurdepääs, liiklus ja parkimine	18
4.4.	Tehnovõrgud- ja rajatised	18
4.4.1.	Elektrivarustus	18
4.4.2.	Välisvalgustus	18
4.4.3.	Veevarustus ja kanalisatsioon	19
4.5.	Haljastus ja heakord	19
4.5.1.	Elurikkust toetavad haljastuse ja hooldusmeetmed	19
4.6.	Jäätmekäitlus	21
4.7.	Tuleohutusnõuded	21
4.8.	Keskkonnatingimused	21
4.8.1.	Mõju kaitstavatele taimeliikidele ja taimekaitse põhimõtted	22
4.8.2.	Tingimused karuputke leviku piiramiseks	23
4.8.3.	Tingimused geoloogiliste eripäradega arvestamiseks	24
4.9.	Muinsuskaitse eritingimused	24
4.10.	Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest	25
4.11.	Piirangud	26
4.11.1.	Alal kehtivad säilivad kitsendused	26
4.11.2.	Alal kavandatavad kitsendused	26
4.12.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	26
5.	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	27

5.1.	Asjakohased mõjuvaldkonnad	27
5.2.	Mõju puhkevõimalustele.....	28
5.2.1.	Mõju sihtrühm	28
5.2.2.	Planeeritud puhkeala sihtrühm ja funktsioonid	28
5.2.3.	Avalduva mõju kirjeldus.....	31
5.3.	Mõju ettevõtlusele.....	38
5.3.1.	Mõju sihtrühm	38
5.3.2.	Avalduva mõju kirjeldus.....	38
6.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	43

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Põhijoonis	DP-04

III MENTLUSDOKUMENDID

1. Jõelähtme Vallavolikogu 18.01.2024 otsus nr 171;
2. Detailplaneeringu algatamise teade 2024.a jaanuari Jõelähtme vallalehes nr 319;
3. Detailplaneeringu algatamise teade 07.02.2024 Ametlikes Teadaannetes;
4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 07.02.2024 Ametlikes Teadaannetes;
5. Muinsuskaitseameti 23.02.2024 kiri nr 5.1-17.5/310-1;
6. Transpordiameti 20.03.2024 seisukohad nr 7.2-2/24/2886-2 detailplaneeringu koostamiseks;
7. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikustamise ja arutelu teade 2025.a juuli Jõelähtme vallalehes nr 337;
8. Transpordiameti 27.08.2025 e-kiri;
9. Keskkonnaameti 23.09.2025 kiri nr 6-2/25/15704-2.

IV LISAD

1. Maardu lõunakarjääri taastuenergiapargi detailplaneeringuala kaitstavate taimeliikide inventuur;
2. Maardu lõunakarjäär. Metsainventuur;
3. Heritage Harbour OÜ märtsis 2026 koostatud Muinsuskaitse eritingimused Maardu lõunakarjääri taastuenergiapargi detailplaneeringu koostamiseks;
4. Elektrilevi OÜ 21.07.2025 kiri nr JV-KHO-1/3343-2;
5. Aktsiaselts MAARDU ELEKTER 21.07.2025 e-kiri;
6. Eesti Geoloogiateenistuse 08.05.2026 korraldus nr 13-5/26-70 Harju maakonna Maardu lubjakivimaardla registrikande muutmine.

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Jõelähtme Vallavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Piret Kirs	maastikuarhitekt, vastutav planeerija (diplom nr BD 002070)
Triin Koorits	vastutav planeerija (kutsetunnistus nr 219538) – kuni juuli 2025
Evelin Kuusik	detailplaneeringute projektijuht-planeerija
Marion Mets	asjakohaste mõjude hindamise ekspert
Raimo Pajula	keskkonnaekspert

Erki Vaguri	mäeinsener, Inseneribüroo STEIGER OÜ
-------------	--------------------------------------

Korraldaja

Jõelähtme Vallavalitsus

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

1.1. Planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Maardu küla Maardu lõunakarjääri katastriüksusele taastuenergiapargi kavandamine, mille koosseisus olevale maaüksusele kavandatava päikeseenergia minimaalne tootmisvõimsus oleks vähemalt 50 MW, vajadusel juurdepääsu ja tehnovõrkude lahendamine ning tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

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 puhkeala loomist sarnaselt kehtival detailplaneeringule.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alused

- planeerimisseadus;
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Jõelähtme Vallavolikogu 18.01.2024 otsus nr 171.

1.3. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Üleriigiline planeering 2030+;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Vabariigi Valitsuse 23.12.2021 korraldusega nr 447 algatatud Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneering;
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering;
- Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastuvõetud koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering;
- Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 177 kehtestatud Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneering;
- OÜ Hendrikson & Ko koostatud „Sisendandmed keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamiseks, sh eksperthinnang mõju olulisusele“, töö nr 23004767;
- „Päikeseenergiajaamade mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed. Ülevaade“ (Takkis, K. & Helm, A. 2023);
- Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2023 määrusega nr 37 vastuvõetud Jõelähtme valla arengukava 2023-2035;
- muud Eesti Vabariigis kehtivad asjakohased õigusaktid, normid, standardid jm nõuded.

1.4. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- OÜ Hades Geodeesia juunis 2024 koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr HG-660;
- Skepast&Puhkim OÜ septembris 2024 koostatud „Maardu lõunakarjääri taastuenergiapargi detailplaneeringuala kaitstavate taimeliikide inventuur“, töö nr 24000052;

- Skepast&Puhkim OÜ märtsis 2025 koostatud „Maardu lõunakarjäär. Metsainventuur“, töö nr 24000052;
- Heritage Harbour OÜ märtsis 2026 koostatud Muinsuskaitse eritingimused Maardu lõunakarjääri taastuenergiapargi detailplaneeringu koostamiseks.

Lisaks on planeeringu koostamisel kasutatud Maa- ja Ruumiameti põhikaarti ja ortofotot.

2. OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Jõelähtme vallas Maardu küla põhjaosas jäädes riigi põhimaantee nr 1 Tallinn-Narva teest lõunasse kõrvalmaanteede 11102 Maardu mõisa tee, 11601 Loo-Loovälja tee, 11103 Maardu-Raasiku tee, 11304 Aruküla-Kostivere tee ja 11302 Lagedi-Kostivere tee vahelisele alale.

2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringualale jäävad maaüksused

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Maardu lõunakarjäär	24501:001:1546	235,22 ha	Maatulundusmaa 90% Mäetööstusmaa 10%

Planeeritava ala suurus on ca 235,5 ha. Maaüksus on hoonestamata. Ajalooliselt on alal asunud Maardu fosforiidikarjäär.

2.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritav ala asub osaliselt riigitee nr 11102 Maardu mõisa tee kaitsevööndis km 0,233-0,452 ja 0,987-1,020 ning külgneb riigiteedega nr 11103 Maardu-Raasiku tee ja riigitee nr 11601 Loo-Loovälja tee. Alale juurdepääs on riigi põhimaanteelt nr 1 Tallinn-Narva tee riigi kõrvalmaanteede nr 11601 Loo-Loovälja tee ja 11103 Maardu-Raasiku tee kaudu.

2.4. Olemasolev tehnavarustus

Planeeringualal Nopu järve põhja osas paikneb Maardu Elekter AS-ile kuuluv elektriveekaabel. Planeeringualal paiknevad Maardu Elekter AS-ile kuuluvad maakaabelliinid, keskpingeõhuliinid ja mastitoad.

Samuti läbib planeeringuala edela ja loode osa AS Gaasivõrgule kuuluv C kategooria maagaasi jaotustorustik.

2.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala maastik ja reljeef on seoses kaevandamisega olulisel ümber kujundatud. Valdava osa alast moodustavad kaevandamise käigus kujunenud puistangud. Karjäärialal liigendavad selle sügavamatesse osadesse kujunenud veekogud. Ala taimkattes domineerivad metsad.

Maardu lõunakarjääri kinnistule jäävad karuputke kolooniad HA283, HA282 ja HA089.

2.6. Kehtivad piirangud

Planeeringuala paikneb suures osas Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndis ning planeeringuala lõunanurgas ja idaservas Rebala muinsuskaitsealal. Ala lõunanurka jääb ka arheoloogiamälestis – kultusekivi nr 17695 kaitsevööndiga 50 m mälestise väliskontuurist arvates.

Planeeringuala lõunaosa ja idaserv asuvad Maardu lubjakivimaardla (M178) ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 5. plokil.

Planeeringualale jäävad fosforiidi kaevandamise tulemusena tekkinud veekogud - Nopu ja Vandjala järved 10 m veekaitse-, 50 m ehituskeelu- ja 100 m piiranguvöönditega.

Karjäärist lõunas paiknev Karjamaa allikas (VEE4512300) on Eesti Looduse Infosüsteemist (EELIS) kustutatud 2022. aasta novembrist.¹

Edela ja loode osas ulatub planeeringualale riigi kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee 30 m teekaitsevöönd.

2.7. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Jõelähtme vallas jäädes Maardu küla põhjaossa. Planeeringuala lähiümbrus on hajaasustatud. Tihedam hoonestatud elamualad paiknevad Maardu järve idakaldal planeeringualast edelas vahetult teispool Maardu mõisa teed.

Kehtivate katastriandmete järgi on planeeringuala ümbritsevad alad valdavalt munitsipaalomandis tootmis- ja ärimaad, eraomandis maatulundusmaad ja riigiomandis mäetööstus- ja maatulundusmaad.

Planeeritava ala kontaktvööndis asuvate maaüksuste kohta on koostatud ja kehtestatud järgmised detailplaneeringud Maardu linna ja Jõelähtme valla territooriumil:

PlanID:48724 – Maardu Linnavolikogu 27.03.2001 otsusega nr 98 kehtestatud Aarde III kinnistu detailplaneering;

PlanID:48656 – Maardu Linnavolikogu 22.05.2001 otsusega nr 108 kehtestatud Aarde II kinnistu detailplaneering;

PlanID:48720 – Maardu Linnavolikogu 24.07.2001 otsusega nr 119 kehtestatud Maardu järve põhjaosa kalda-ala detailplaneering;

PlanID:48684 – Maardu Linnavolikogu 29.01.2002 otsusega nr 153 kehtestatud Fosforiidi tn 14 kinnistu detailplaneering;

PlanID:48710 – Maardu Linnavolikogu 28.05.2002 otsusega nr 162 Aarde 1 kinnistu detailplaneering;

PlanIS:48763 – Maardu Linnavolikogu 28.01.2003 otsusega nr 36 kehtestatud Maardu linna Kroodi tn 4 ehituskrundi detailplaneering;

PlanID:48677 – Maardu Linnavolikogu 28.01.2003 otsusega nr 37 kehtestatud Maardu linna Kroodi tn 12 ehituskrundi detailplaneering;

PlanID:48652 – Maardu Linnavolikogu 28.06.2005 otsusega nr 182 kehtestatud Maardu linna Maagi tn 2 kinnistu detailplaneering;

PlanID:48719 – Maardu Linnavolikogu 29.11.2005 otsusega nr 17 kehtestatud Maardu linna Aarde tn 17 kinnistu detailplaneering;

PlanID:1429 – Maardu Linnavolikogu 26.09.2006 otsusega nr 81 kehtestatud Maardu linna Fosforiidi tn 20 kinnistu ja lähiala detailplaneering;

PlanID:2869 – Maardu Linnavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 180 kehtestatud Kroodi 12 maaüksuse külgsuuna ala (Kroodi 14 maaüksuse) detailplaneering;

PlanID:48709 – Maardu Linnavolikogu 28.04.2009 otsusega nr 237 kehtestatud Lepiku kinnistu detailplaneering;

PlanID:5459 – Maardu Linnavolikogu 26.10.2010 otsusega nr 98 kehtestatud Kroodi tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering;

PlanID:5495 – Maardu Linnavolikogu 26.04.2011 otsusega nr 131 kehtestatud Kiltrisauna I ja Kiltrisauna II kinnistu detailplaneering;

¹ <https://allikad.info/springs/EE00820/> (vaadatud 02.07.2024)

PlanID:19308 – Maardu Linnavalikogu 26.02.2013 otsusega nr 202 kehtestatud Kroodi tn 8 kinnistu ja lähiala detailplaneering;

PlanID:48747 – Maardu Linnavalitsuse 20.06.2017 korraldusega nr 435 kehtestatud Vana-Narva mnt, Fosforiidi tänava ja Kroodi tänava maaüksuste ning lähiala detailplaneering;

PlanID:100832 – Maardu Linnavalitsuse 22.08.2017 korraldusega nr 543 kehtestatud Kiltri tee 10 kinnistu ning lähiala detailplaneering;

PlanID:22187 – Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2001 otsusega nr 61 kehtestatud Maardu küla Aarde IV maaüksuse detailplaneering;

PlanID:2459 – Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 85 kehtestatud Maardu küla Landi 2 maaüksuse detailplaneering;

PlanID:4253 – Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2012 otsusega nr 274 kehtestatud Maardu küla Keskvälja maaüksuse detailplaneering;

PlanID:22767 – Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2014 otsusega nr 133 kehtestatud Vandjala küla Saare kinnistu detailplaneering;

PlanID:5725 – Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 424 kehtestatud Maardu küla Kiltrisauna kinnistu ja lähiala detailplaneering;

PlanID:5530 – Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 177 kehtestatud Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks oli planeeringualal kaevandustegevuse lõppedes ulatusliku puhkeala ja planeeringuala äärealadel äri- ja tootmiskruntide kavandamine. 235 ha suurusele Maardu lõunakarjääri krundile nähti ette ala teenindamiseks autotranspordi juurdepääs ning maksimaalne olemasoleva loodusliku koosluse säilitamine. Rekreatsioonialale nähti ette kahe hoone rajamine, kus võisid paikneda vee- ja matkaspordi inventari laenutus (jalgrattad, kanuud, käimiskepid, vesirattad jms. Tulenevalt kõrgest radoonitasemest majutusvõimalusi)sh telkimine) alale ette ei nähtud. **Käesolev detailplaneering muudab Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 177 kehtestatud Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks Maardu Lõunakarjääri (24501:001:1546) maaüksuse osas.**

3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

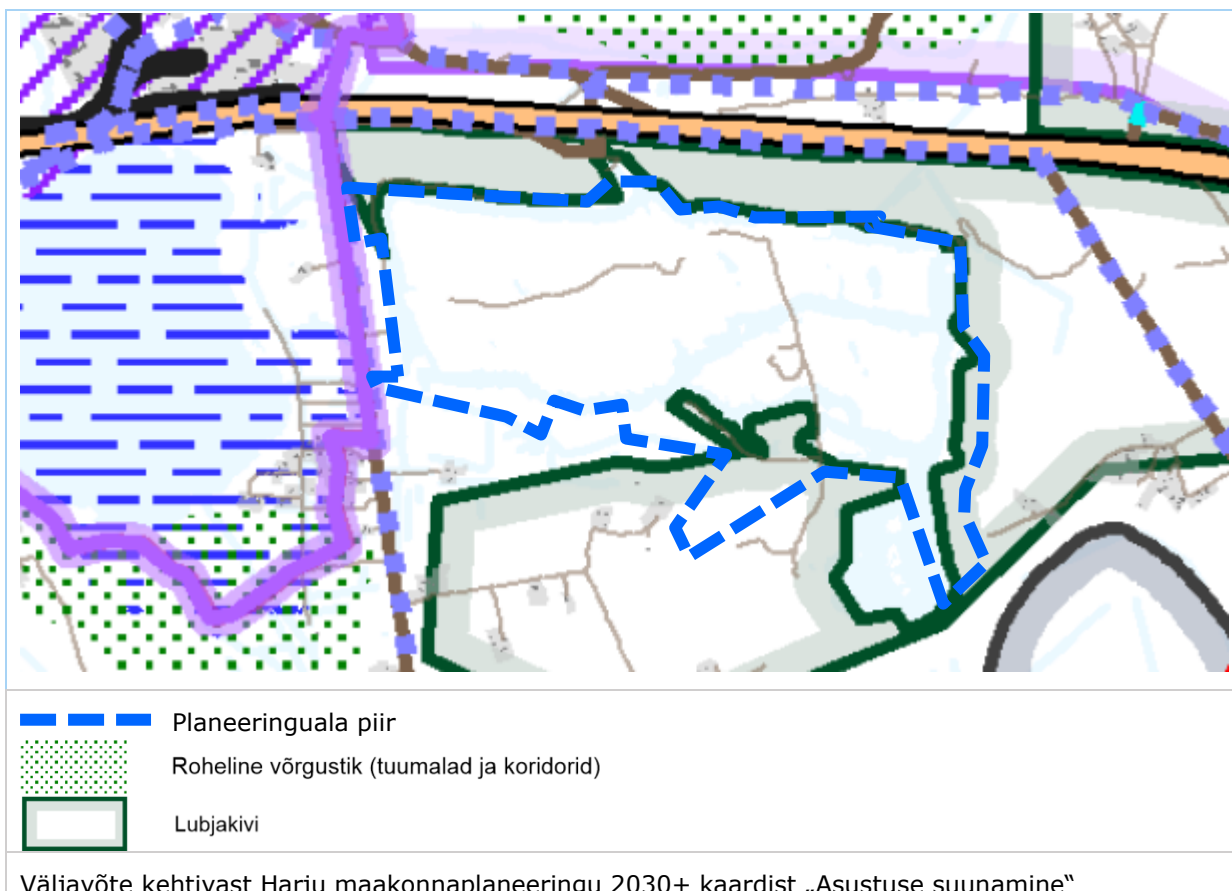
3.1. Vastavus üleriigilisele planeeringule „Eesti 2030+“

Vabariigi Valitsus 30.08.2012 korraldusega nr 368 kehtestatud üleriigiline planeeringu „Eesti 2030+“ energeetikavaldkonna peamised eesmärgid on vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuenergia suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja vähendada energiatootmise keskkonnamõju. Elektritootmisvõimsuse arendamisel on vajalik keskenduda Eesti varustamisele energiaga. Uued energiatootmisüksused tuleb paigutada ruumis ratsionaalselt ja kestlikult. Lisaks põlevkivienergeetikale tasub Eestil energiajulgeoleku kindlustamiseks keskenduda senisest rohkem hajutatumale piirkondlikule energiatootmisele, kuna sellega on võimalik parandada üldist energiajulgeolekut ja paremini ära kasutada kohalikke energeetilisi ressursse (sh päikese energiat).

Käesolev detailplaneering vastab üleriigilise planeeringu eesmärkidele taastuva ja kohaliku elektrienergia tootmise osas.

3.2. Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+

Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt rohevõrgustikku ega tuumala planeeringualale ei jää.



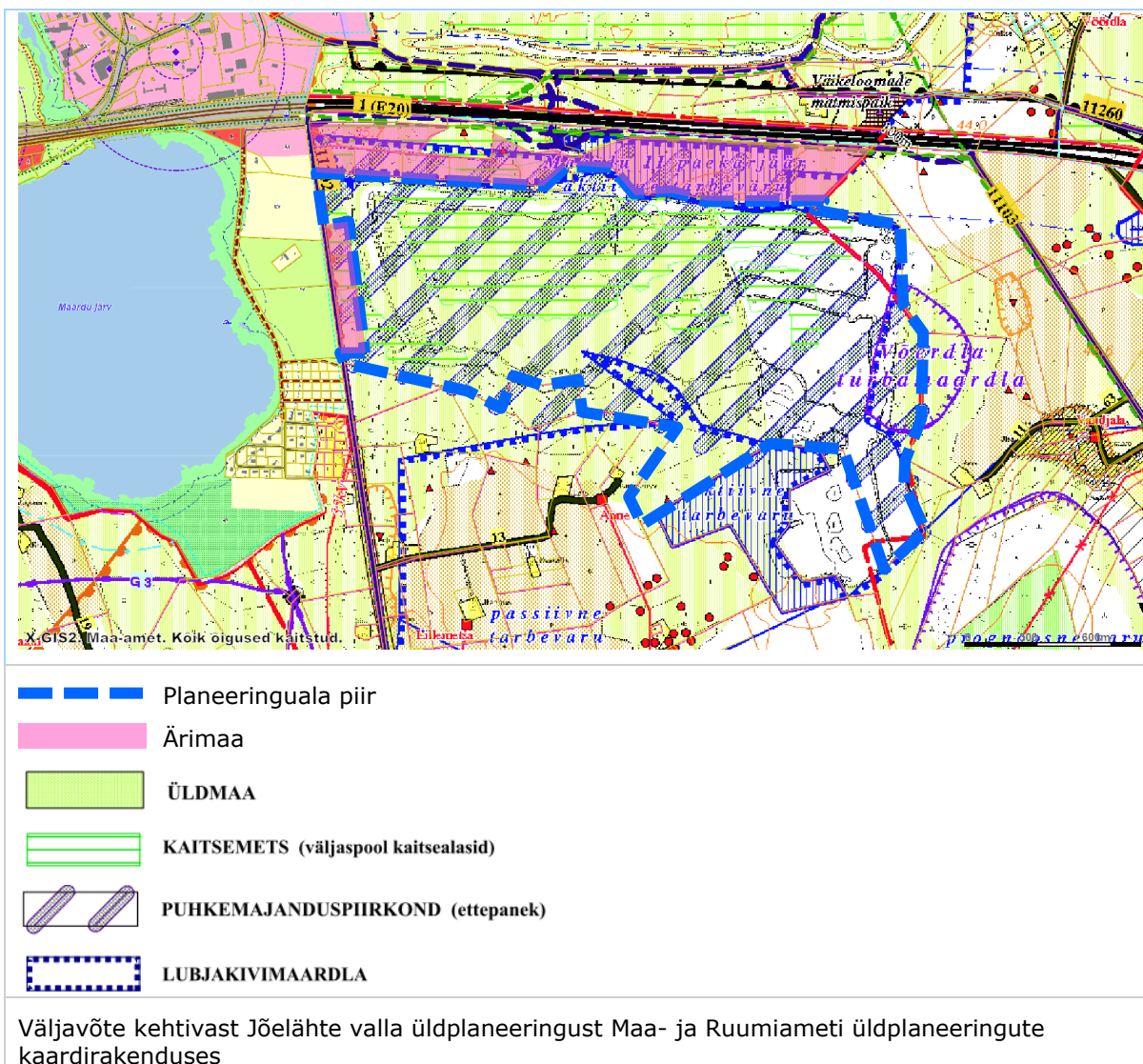
3.3. Vastavus koostatavale Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneeringule

Vabariigi Valitsuse 23.12.2021 korraldusega nr 447 algatati Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneering. Maardu lõunakarjääri kinnistu ulatuses on lubakivi välja kaevandatud.

3.4. Vastavus kehtivale ja koostatavale valla üldplaneeringule ning valla arengukavale

3.4.1. Vastavus kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt paikneb planeeringuala hajaasustuses, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt üldmaa, osaliselt määratlemata sihtotstarbega maa ning osaliselt karjäärde 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.



Alal kehtiva Maardu küla Maardu lõunakarjääri ja lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 177) nähti alal ette kaevandustegevuse lõppedes ulatusliku puhkeala planeerimine ning planeeringuala äärealadele kruntide kavandamine ärilise tegevuse ja keskkonda mittehäiriva tootmise tarbeks, millede mõjud ei või väljuda iga konkreetse krundi piiridest. Mh vähendati Maardu lubjakivikarjääri järve kehtivat ehituskeeluvööndit järve lääne-, loode- ja põhjakaldal kõige lähemas punktis 30 meetrile, tulenevalt looduskaitseaduse erisusest, mille kohaselt metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd järve kalda piiranguvööndini.

Käesoleva detailplaneeringuga taotletakse endise karjääriala maakasutuse juhtotstarbe muutmist osaliselt tootmismaksaks.

3.4.2. Üldplaneeringu muutmise põhjendused

Kehtiva 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.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, tulenevalt sellest, et päikesepargi kavandamine vastab Euroopa Liidu ning Eesti energia- ja kliimapoliitika eesmärkidele ja suundumustele. Vabariigi Valitsuse poolt 20.10.2017 heakskiidetud „Energiamajanduse arengukava aastani 2030“ (edaspidi ENMAK 2030) visiooniks on, et Eesti energeetiline sõltumatus ja selle pikaajaline kindlustamine on riigi elanike majandusliku heaolu, riigis tegutsevate ettevõtete konkurentsivõime ja Eesti energiajulgeoleku peamine alustala. ENMAK 2030 üldeesmärgiks on tagada tarbijatele turupõhise hinna ning kättesaadavusega energiavarustus, mis on kooskõlas Euroopa Liidu pikaajaliste energia- ja kliimapoliitika eesmärkidega, samas panustades Eesti majanduskliima ja keskkonnaseisundi parendamisse ning pikaajalise konkurentsivõime kasvu.

3.4.3. Vastavus koostatavale Jõelähtme valla üldplaneeringule

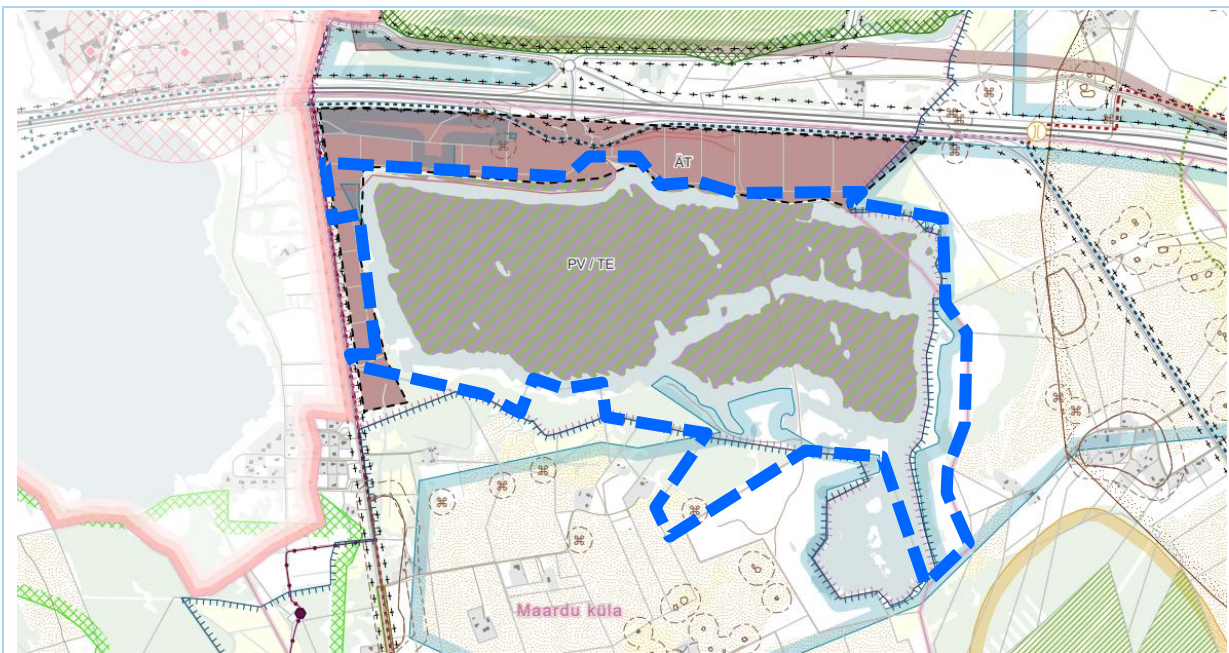
Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastuvõetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb planeeringuala enamuses kombineeritud otstarbega alale - puhke- ja virgestusehitise maa-ala (PV) ning perspektiivne taastuenergiatootmise maa-ala (TE) ning osaliselt maardla-alale, osaliselt äri- ja tootmismaa-ale.

Puhke- ja virgestusehitiste maa-ala (PV) võib ehitada haridus-, puhke-, kultuuri-, virgestus- ja spordihooneid ning rajatisi (laste mänguväljak, laululava, teemapark, vabaõhumuuseum, terviserajad, vabaõhu tenniseväljak), samuti teenindus- ja majutushooneid. Lisaks võib puhke- ja virgestusehitiste maa-ala ehitada kaubandushooneid, büroo- ja ühiskondlikuid hooneid, üksikelumuid hajaasustuse põhimõttel, äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberladele ning muid antud maa-ala teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi, samuti rajada haljas- ning pargialasid.

Perspektiivne taastuenergiatootmise maa-ala (TE) – endise fosforiidikarjääri alale (Maardu Lõunakarjääri maaüksus) taastuenergiapargi rajamisega luuakse võimalused tootmisalade varustamiseks lähipiirkonnas toodetud taastuenergiaga.

Koostatavas üldplaneeringus on välja toodud, et Jõelähtme valla territooriumil paiknevad osaliselt või täielikult väärtuslikud maastikud. Üheks väärtuslikuks piirkonnaks on märgitud Rebala. Üldplaneering teeb ettepaneku väärtusliku maastiku piiri täpsustamiseks, määratledes Rebala muinsuskaitseala kõige väärtuslikuma piirkonnana eelkõige Rebala, Jõelähtme, Vandjala, Loo, Saha, Parasmäe ja Võerdla küla vanemad osad. Need on külad/küla osad, kus on hästi säilinud külade ajalooline struktuur ja maastiku avatud iseloom, esineb rohkelt hästisäilinud, 19. sajandi lõpul 20. sajandi algul ehitatud, paekivihooneid. Kui kinnismälestise või mälestise kaitsevööndisse soovitakse

ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb projekteerimistingimused Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.



- Planeeringuala piir
- Puhke- ja virgestusehitise maa-ala (PV)
- Äri ja tootmise maa-ala (ÄT)
- Taastuenergiatootmise maa-ala (TE)
- Aluskorra ehituskivi maardla
- Turbamaardla
- Savi-, lubjakivi-, liiva- või kruusamaardla
- % Kultuurimälestis
- Kultuurimälestise kaitsevöönd
- Rebala muinsuskaitseala
- Rebala muinsuskaitseala kaitsevöönd
- Pärandniidud
- Kõrgendatud avaliku huviga (KAH) alad
- Rohevõrgustiku tugiala
- Rohevõrgustiku koridor
- Jalgratta- ja jalgte

Väljavõtte koostatavast Jõelähte valla üldplaneeringust Joonis nr 1. Maakasutusplaan (seisuga 06.06.2024)

Planeeringuala sisse jääb maardla. Koostatava üldplaneeringuga mäetööstusmaid ja uusi karjääre ei kavandata.

Käesolev detailplaneering vastab koostatavale Jõelähtme valla üldplaneeringule ja selles esitatud tingimustele.

3.4.4. Vastavus Jõelähtme valla arengukavale

Jõelähtme valla arengukava 2023-2035 (vastuvõetud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2023 määrusega nr 37) kohaselt on üheks strateegiliseks eesmärgiks hoitud looduskeskkond ja looduslähedane ettevõtlus, võttes kasutusele säästlikke taastuenergiat- ja taaskasutuspõhiseid lahendusi ja toetades roheenergia tootmist.

Tegevustena on välja toodud taastuenergia tootmise võimaluste määratlemine üldplaneeringus ning taastuenergialahenduste kasutuselevõtmine nii lokaalselt, sh eriti ühiskondlike hoonete juures, kui ka kaugküttesüsteemides vallaüleselt. Strateegilise eesmärgi „Looduslähedane elukeskkond“ all on tegevusena välja toodud endiste tööstus- ja militaaralade, sh endiste karjääride uutes funktsioonides kasutuselevõtmine.

Kavandatud tegevuse toetab Jõelähtme valla arengukava 2023-2035 eesmärke.

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Krundi jaotus ja ehitusõigus

Päikesepargi toimimiseks on planeeringuga kavandatud moodustada neli turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa (PT) ja puhke- ja spordirajatise maa (PS) ning elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE) krunti (pos.1-pos.4)² ja üks tootmis- ja ärimaa krunt (pos.5). Kruntidel pos.3 ja pos.4 on tulenevalt kattuvusest maardla alaga säilitatud kuni 10% ulatuses mäetööstusmaa otstarve (TM) seni kuni maavara ei ole alalt väljatud. Lubatud on planeeritud kruntide liitmine, sealjuures liituvad ka ehitusõigus, va kõrgus ja korruselisus. Päikesepargi puhul on tegemist tootmisettevõtlusega (elektrijaam). Tootmismaa otstarve on planeeritud ajutiselt, st päikeseenergia tootmiseseadme kasutusajaks. Seni kuni päikeseparki ei ole rajatud, on ala ette nähtud puhke- ja virgestusmaaks. Kui päikeseenergiajaama kasutusaeg lõppeb ja parki ei uuendata, tuleb sellele maale määrata samuti 100% turismi-, matka- ja väljasõidukoha ning puhke- ja spordirajatiste maa sihtotstarve.

Päikeseenergiajaamade rajamist tuleb vältida metsaaladele ning heas seisus ja kaitstavatesse elupaikadesse ja maastikesse. Rajamise mõju on suur, kui sellega kaasneb suuri häiringuid olemasolevale väljakujunenud ökosüsteemile (nt puittaimestiku eemaldamine, olemasoleva taimestiku täielik või osaline hävimine, pinnase täitmine jms).³ Samas on Maardu lõunakarjääri puhul tegemist endise kaevandusalaga, mis on suure inimõjuga ala ja seetõttu eelistatud koht päikeseenergiajaamade rajamiseks. Hoonestusala (ala, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega lubatud hoone, sh rajatised – päikesepaneelid, inverterid ja alajaam) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades, et need paikneksid võimalikult tasasel alal ja arvestaks inventeeritud kaitsealuste II ja III kategooria taimedega (vt Lisa 1) ning samuti läbi viidud puittaimestiku hindamisega (Lisa 2).

Planeeringualale hooneid ei ole lubatud rajada, va krunt pos.2, kuhu on 10 000 m² ehitiselase pinna ulatuses lubatud paigaldada kuni 8 m kõrgune salvestusjaam (akupangad) ning tootmis- ja ärimaa krunt pos.5. Lubatud on elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste (päikesepaneelid, alajaam, inverterid) püstitamine. Samuti ei ole lubatud päikesepaneeli rajada väljapoole hoonestusala. Tootmis- ja ärimaa krundile pos.5 on lubatud püstitada kuni 2-korruselise maksimaalselt 9 m kõrgune tootmis- ja ärihoone ehitiselase pinnaga kuni 10 000 m². Lubatud ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel (DP-04).

Samuti on detailplaneeringuga antud võimalus kasutada veealasid elektri, sooja ja/või jahutuse tootmiseks. Päikesepaneelid kinnitatakse ujuvatele struktuuridele, hoides neid veekogu pinnal. Ujuvate päikeseparkide rajamine võimaldab suurendada taastuenergia tootmisvõimsust ilma täiendava maismaakasutusega ning kasutada veepinda tehniliselt otstarbekalt. Tootlikkus võib olla kuni 10% kõrgem võrreldes maapealsete süsteemidega, tänu vee jahutavale mõjule ja paremale peegeldusvõimele.

Täiendavaks energialahenduseks võiks kasutada järvevee või kaevandusveega seotud veesüsteemi madalatemperatuurse soojusallikana. Sellisel juhul kasutatakse veekogu energiat suurte soojuspumpade abil soojuse ja vajadusel ka jahutuse tootmiseks. See lahendus võiks teenindada energiapargi enda tehnorajatisi, võimalikke läheduses paiknevaid tootmis- või logistikafunktsioone või tulevikus rajatavaid äri- või tööstushooneid (küte/jahutus). Selline lahendus võimaldab siduda päikeseelektri tootmise kohaliku energiakasutusega. Päikesepargis toodetud elektrit saab kasutada

² PlanS § 126 lg 1 p 1 ja lg 2.

³ Takkis, K. & Helm, A. 2023. Päikeseenergiajaamade mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed. Ülevaade. Valminud Keskkonnaameti tellimisel.

soojuspumpade käitamiseks ning seeläbi luua integreeritud energialahendus, kus elektri tootmine ja soojusenergia kasutamine toimivad koos.

Maismaale kavandatud päikesepaneelidega kaetava ala suurus kokku on 68,7 ha tootlikkusega ca 50 MW. Ca 47,2 ha suuruselt veealalt lisandub tootlikkus 23,6 MW.⁴

4.2. Rajatiste arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehituslikud tingimused

Päikesepaneelid asetatakse ca 25-kraadise kalde alla orienteerituna lõuna suunas. Paneelirivi vahe on kuni 7 m. Paneelide madalam osa asub ca 80 cm kõrgusel maapinnast (mis tagab paneelide all õhu liikumise ja võimaldab hooldust - niitmine, lume koristamine jm) ning kõrgem osa ulatub kuni 6 meetri kõrgusele. Lubatud on nii fikseeritud kui reguleeritava kaldenurgaga päikesepaneelid.

Päikesepaneelide grupid asuvad üksteisest sellisel kaugusel, et ka päikese madala asendi korral ei toimuks päikesepaneelide omavahelist olulist varjutamist.

Arvestada tuleb endise karjääri puistangutesse paigutatud materjali võimaliku diktüoaneema sisaldusega (vt ptk 4.8.1), mistõttu on soovituslik paigaldada päikesepaneelid maapealsetele raamidele.

Päikesepargi ala on lubatud piirata aiaga, mille kõrgus on kuni 2 m, tulenevalt elektriohutusest, vandalismi ja varguste ohust. Tagada tuleb jalgsi läbipääs puhkeväärtuslikele metsaladele.

Päikesepargi rajamisega kaovad või teisenevad suhteliselt suurel alal ulukite (metskits, halljänes, rebane) elupaigad. Piirdeaedade rajamise ehk tarastamisega kaovad elupaigad suhteliselt suurel alal, samuti piiratakse olulisel määral ka loomade liikumisvõimalusi piirkonnas. Loomastikule avalduvate mõjude leevendamiseks on soovitatav jätta vähemalt osa aladest tarastamata või tarastada viisil mis võimaldaks loomade liikumist alale. Tarastamise korral tuleb suurema ulatusega alade sisse jätta tarastamata koridorid, et ka suurulukid (suurimetajad) saaksid läbi pargialade liikuda. Kuna tarastamine piirab kiskjate (rebase ja kährikkoera) pääsu alale, siis avaldab see positiivset mõju linnustikule, pakkudes turvalisemaid pesitsuspaiku. Seetõttu on soovitatav osa pargi alast tarastada.

Tarastamata pargialade piiritlemiseks on soovitatav kasutada hekke. Ka tarade äärde on soovitatav rajada hekid, kuna need vähendavad lindude taradega kokkupõrke riski ning vähendavad päikesepargi visuaalseid mõjusid ka inimese jaoks. Kui tarastamine on tingimata vajalik tuleb kasutada järgnevat lahendust: Piirdeaiaid peavad olema väiksematele loomadele (väike- ja pisiimetajad, kahepaiksed, roomajad) läbitavad. Selleks kas tõsta aia alumine serv maapinnast tervikuna 10-30 cm kõrgemale või teha aed piisava silmasuurusega võrgust (ca 10x10 cm), et kahepaiksed ja pisiimetajad läbi mahuvad ja jätta 10-50 m tagant maapinna lähedale ca 30x30 cm avaused jäneste, rebaste ja teiste väikeimetajate läbipääsuks. Linnustiku kaitse eesmärgil tarastatavate pargiosade puhul peab väikeimetajate pääs alale olema takistatud ning kogu tara peaks olema silmasuurusega ca 10x10 cm.

Tarastamise kompromisslahendusena võib ehitada piirdeaiaid üksnes teede, ehitiste ja lagealade poole. Metsaalade poole, kustkaudu inimeste pääs päikesepargi territooriumile on niikuinii raskendatud või ebatõenäoline, jätta piirdeaiaid ehitamata, tagamaks loomade vaba pääs metsast päikesepargi alale toituma ja metsa tagasi.

Tootmis- ja ärihoone krundi pos.5 hoonestamisel tuleb lähtuda antud keskkonnale iseloomulikest ja arhitektuurselt sobivatest ehitusmaterjalidest:

- hoonete välisilme peab olema esinduslik;
- lubatud katusetüüp: lame-, kald- või viilkatus (katusetüüp peab olema ühtne Killu tee 1, 3, Kruusa tee 2 ja 4 hoonetega);
- fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, betoon, puit, vineer, krohvpinnad, lubatud on ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine;

⁴ Päikesepargi jaoks vajalik pinnaressurss on arvestatud 1 MW 1,4 ha maismaal, 1 MW 2 ha kohta veealal.

- piirdeaed lubatud;
- maa-alune korrus ei ole lubatud;
- kvartali siseselt peavad rajatavad hooned omavahel moodustama arhitektuurselt ühtse terviku.

Uute hoonete rajamisel, tuleb rakendada ettevaatusabinõusid, mis piiravad müra teket eelkõige elamute ja teiste müratundlike alade läheduses. Lähim elamuala paikneb Maardu järve suunas ca 1 km kaugusel. Ehitustegevusega kaasneva müra minimeerimiseks kasutada parimat võimalikku tehnoloogiat. Kõik mürarikkad seadmed, mida on vaja kasutada väljaspool ajavahemikku 07:00–23:00, tuleb varustada akustiliste sulguritega. Ehitusmaterjalide käitlemisel ja ehitusplatsile kuhjamisel tuleb lähtuda materjalide võimalikult vähesest avatusest tuulele.

4.3. Juurdepääs, liiklus ja parkimine

Juurdepääs on kavandatud 1 Tallinna-Narva põhimaanteelt 11103 Maardu-Raasiku kõrvalmaantee kaudu läbi munitsipaalomandis oleva Marmo tee.

Päikesepargi arendus ei too kaasa liiklussageduse kasvu ega muutusi liikluskoosseisus. Liiklusintensiivsus suureneb eelkõige päikesepargi ehituse ajal ja on ajutine. Hilisem kasutusaja liikluskoormus on minimaalne ning väiksem kui praegune kaevandamisega seotud liikluskoormus. Autoga liiklus on kavandatud kuni parklani (va PEJ teenindav transport).

Hooldusteede paiknemisel on võimalik arvestada maaüksusel juba olemasolevate väljakujunenud avalikult kasutatavate jalgteedega, mis täpsemalt lahendatakse ehitusprojektiga kui on teada paneelide asetused.

Päikesepargil parkimisnormatiiv puudub, ajutise hooldussõiduki parkimiseks vajalik koht tagatakse kinnistusesiselt. Puhkajate ja metsas matkajate autode parkimine (20 parkimiskohta) on ette nähtud planeeringuala kirdeosas krundi pos.2 juures. Riigiteel parkimist ja manööverdamist ette ei nähta.

Tootmis- ja ärihoone krundile pos.5 juurdepääs on kavandatud 11102 Maardu mõisa teelt ning parkimine tuleb lahendada omal krundil vastavalt kehtivale Eesti Standardile EVS843:2016.

4.4. Tehnovõrgud- ja rajatised

4.4.1. Elektrivarustus

Planeeringualale kavandatud päikesepargile on vajalik ainult elektriühendus. Päikesepaneelide moodulid ühendatakse elektrimaakaabelliniidega, mida mööda suunatakse toodetav elekter kokku päikeseelektrijaama alajaama ja/või akupanka. Seadmetest toodetud elektrienergia suunatakse esmalt otsemüüki planeeringuala vahetus läheduses varem kavandatud äri- ja tootmisettevõtetele või üldisesse elektrivõrku. Lähim üldisesse elektrivõrku liitumise võimalus on ca 6 km kaugusel Eleringi AS-i 110 kV liinidel (vajalik esitada eelruuing/liitumistaotlus). Vajalik taristu lahendatakse projekteerimistingimuste menetlusega.

Tootmis- ja ärimaa krundile pos.5 on elektriühendus ette nähtud varem Maardu lõunakarjääri kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud liitumispunktist.

4.4.2. Välisvalgustus

Lubatud on valveseadmega ühendatud välisvalgustid, mis tuleb paigaldada piirdeaia perimeetrile ja suunata rajatiste poole. Valgustamist ei vaja kogu park, vaid hooldusteed ning tähtsamad rajatised nagu alajaamad. Välisvalgustuse rajamine ja hooldus peab olema kajastatud ehitusprojektiis.

Päikesepargi alade piirdeaia valgustamisel tuleb vältida valgusreostust. Valgustus peab olema allapoole suunatud. Valgustus ei tohi olla suunatud läheduses paiknevate metsaalade ja muude puittaimestikuga alade ehk tõenäoliste elupaikade suunas.

Samuti tuleb välisvalgustuse suunamisel arvestada, et see ei häiriks pargiga piirnevaid naabermaüksusi. Kasutatavad valgusallikad peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardi ohutuse klassile minimaalselt RG0 või RG1. Valgustite värvsüsteemtemperatuur ei tohi olla kõrgem kui 3000 K. Valgustus peab olema hämardatav ja juhitud läbi liikumisandurite ja/või läbi ajaprogrammi, et vajaminevad teed ja rajatised oleks valgustatud ainult siis, kui neid kasutatakse.

4.4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Päikesepargi rajatised ei vaja veevarustust ega heitvee kanalisatsiooni. Puudub vajadus vee kogumiseks ja juhtimiseks, kuna suuri kõvakattega pindu ei planeerita. Hooldamiseks vajalik vesi tuuakse kohale sõidukiga. Päikesepaneelid asetsevad tugivaiadel/postidel, mille all säilib looduslik maapind ja on tagatud sademevee imbumine pinnasesse.

Varem kavandatud puurkaev Kivi tee 9 ja Kilu tee 3 vahelisel alal on käesoleva planeeringuga nähtud ümber paigutada pos. Kruusa tee 4 maaüksusest kagusse ning ühendada varem kavandatud veetorustiku ja elektriühendusega. Samuti on tootmis- ja ärimaa krundile pos.5 ette nähtud vee ja reoveekanalisatsiooni ühendus varem kavandatud vee- ja kanalisatsioonitorustikuga.

4.5. Haljastus ja heakord

Kavandatud päikesepargi rajamine eeldab maastiku korrastamist, võsa eemaldamist ja vajadusel tasandamist ning edaspidist hooldamist. Süsteemi hooldus tähendab paneelirivi vahede niitmist (traktoriga), seadmete inspeksiooni ja pesu.

4.5.1. Elurikkust toetavad haljastuse ja hooldusmeetmed

Meetmed on antud Keskkonnaameti tellimusel koostatud juhendi baasil: Takkis, K. & Helm, A. 2023. Päikeseenergiajaamade mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed.

- Päikesepargi piirdeaedade asemele või kõrvale on soovitatav rajada hekid või põõsaribad, mis suurendavad elurikkust ning on paljudele liikidele liikumiskoridoriks. Soovitatav on istutada pargi alale põõsaid ja madalakasvulisi puid.
- Kui päikeseelektrijaama rajamise käigus tekitatud häiring on väga väike, näiteks on ainus häiring kaablikraavide kaevamine või rajatakse park pool-loodusliku rohumaa alale, siis on võimalik jätta need alad kas ise uuenema või kasutada tekitatud häiringut ära õierohkete ribade loomiseks ning alale lisa liigirikkuse toomiseks. Praegu Eestis selliste häiringute puhul on pigem kasutatud iseuuenemist.
- Elurikkuse toetamiseks on pargialasid soovitatav majandada niiduna. Täpsemad niiduna hooldamiseks kasutatavad võtted on hea valida lähtuvalt antud maastikust, selle struktuurist, ajaloolisest kasutusest, loodusväärtustest ning looduse hüvedest, mida eelkõige soodustada soovitakse. Erinevaid võtteid võib ka pargi piires kombineerida. Näiteks võib olla soovitatav osa ala majandada nõ lilleniiduna tolmeldajatele ja teine osa mätlikumana teistele putukatele, või kombineerida niitmist ja karjatamist. Niiduala ei tohi väetada ja seal ei tohi kasutada taimekaitsevahendeid.
- Pargialasid tuleks niita pigem vähem, hiljem ja mitmekesiselt ja niidetud rohtu mitte hekseldada. Liiga sage niitmine vähendab taimede ning ka neist sõltuvate erinevate organismide mitmekesisust. Täielikult niitmata jätmine aga tekitab lisaks paneelide varjutamisele ka paksu kulukihi, mis hakkab kahandama taimestiku liigirikkust ning soosib

üksikute kõrgemakasvuliste liikide vohamist. Kulukiht võib eriti kuivadel aastatel tõsta ka tuleohtu. Soovitatav on sõltuvalt ala viljakusest ja niiskustingimustest niita üks või kaks korda aastas.

- Kui taimed kipuvad päikesepaneele liigselt varjutama, siis võib niita paneelide eest 1-2 m laiust riba sagedamini, vastavalt vajadusele. Kuna pargialad võivad olla olulised alad maaspesitsevatele lindudele, tuleks võimalusel niita alates juuli keskpaigast. Kõrgemakasvulise taimestikuga aladel võib taimestiku mitmekesisuse taastamiseks, madala taimestiku loomiseks ja edasise hooldusvajaduse vähendamiseks niita esialgu soovitud tulemuse saavutamiseni 2 korda aastas (juuni alguses ja augustis) ning edaspidi, kui taimestik enam nii lopsakas ei ole, taas üks kord aastas. Sellistel aladel on eriti oluline niite eemaldamine.
- Niitmisel on hea jätta mõned alad niitmata, et tagada putukatele ja teistele loomadele toitumiskohad ning varjevõimalused. Näiteks on hea niita ala kahes osas mõnenädalase vahega, nii et varem niidetud alal jõuavad taimed enne teise poole niitmist õitsema hakata. Mõnda jaama piirkonda võiks niita ka sagedamini (näiteks paneelide esist) ja mõned piirkonnad jätta suve jooksul üldse niitmata. Hea on ka talveks jätta mõnele poole ka niitmata heina, mis sobib hästi mõnede putukatele talvitumiskohaks. Niitmata jäänud laike peaks igal aastal tegema uude kohta, et ala ei võsastuks ja ei tekiks paksu kulukihti.
- Niitmiseks oleks kõige parem kasutada kergeid masinaid. Elustiku seisukohast on suuremate alade niitmiseks sobivaimad lattiidukid või ketasniidukid. Vältida tuleks niiduhekseldi (hooldusniiduki) kasutamist ja rohumassi purustamist, mis purustab ka putukaid ning ei võimalda ka pärast niidet kokku koguda. Niita tuleks aeglaselt, et liigid saavad masinate eest põgeneda. Niiduki niiduseade tuleks seadistada kõrgemale (10-15 cm), mis on putukasõbralik. Kõrgem niitmiskõrgus koos niite eemaldamisega soodustab juba mõne aasta jooksul madalate, rohkelt õitsevate liikide levikut, mis omakorda vähendab pikas perspektiivis niitmisvajadust.
- Niidetud hein tuleb alalt ära viia. Peale niitmist lastakse hein alal paar päeva kuivada, et heinas olevad putukad saaksid sealt lahkuda. Seejärel tuleb niidetud hein kokku koguda ja alalt ära viia. Niite eemaldamine on elurikkuse hoidmiseks väga vajalik, eriti just produktiivsetel (kõrge rohukasvuga) aladel. Niite eemaldamine vähendab bioproduktiooni ja taimestiku kõrgust, soodustab taimestiku elurikkust ning loob maaspesitsevatele mesilastele sobivaid tingimusi. Niidet alale jättes moodustub ka kulukiht, mis hakkab taimede liigirikkust kahandama ning võib suurendada ka tuleohtu. Niidet eemaldades kahandatakse aasta-aastalt niitmisvajadust – taimestik muutub madalamaks.
- Karjatamine on lihtne ja elurikkust soodustav lahendus pargialade hooldamiseks. Kõige sobivam on ala karjatada lammastega, sellisel juhul võiks paneelide alumine serv olla vähemalt 70 cm kõrgusel ning kaabeldus kinnitatud ja peidetud. Ka muu elektriline infrastruktuur tuleb kaitsta. Lammastega karjatamine on üsna laialdaselt levinud ning võib olla ka odavam lahendus kui niitmine. Veiste ja kitsede karjatamise puhul tuleb paneeliread omakorda elektrikarjustega kaitsta, seega sobivad selleks päikesepargid, kus paneeliridade vahed on tavapärasest laiemad. Alternatiivne lahendus on paneelide tõstmine loomade peade kohale, mis küll muudab ka lahenduse kallimaks.
- Karjatamist võib ka kombineerida niitmisega, kas ühe aasta lõikes või siis osa päikesepargi ala niites ja osa karjatades.
- Karjatamissurve ei tohi olla liiga tugev, et taimedel oleks võimalik õitseda ja viljuda. Parim on karjatamisel eelistada portsjonkarjatamist (suurema koormusega, kuid lühemat aega, kuni taimed on söödud), mitte pidevat kogu suve kestvat karjatamist. Parim on varieerida eri aastatel karjatamise aega, sellega soositakse erinevaid liike.

4.6. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmeid vundamendi, metalli ja plasti näol tekib eeskätt energiapargi elementide demonteerimisel nende eluea lõppemisel, kuid päikesepaneelide näol on tegemist moodulkonstruktsioonidega, mida on lihtne demonteerida ja nende materjal on taas- või korduvkasutatav (sealjuures on paljude materjalide hind piisavalt kõrge ületades demonteerimise kulud).

Asjakohaste meetmete rakendamisel ei ole jäätmetekkel olulist mõju keskkonnale.

4.7. Tuleohutusnõuded

Päikesepaneelidele kui tootmisseadmetele ei määrata tulepüsivusklassi. Päikesepaneelide tuleohutus tuleb tagada vastavalt tootja juhistele. Täpsed lahendused antakse ehitusprojekti.

Tagada tuleb päästetehnika juurdepääs salvestusseadmetele krundil pos.2. Vajalik tulekustutusvesi on planeeritud kuivhüdrantidega Vandjala järvest.

Tootmis- ja ärimaa krundi tarbeks saab vajaliku tulekustutusvee varem Killu tee 3 juurde kavandatud hüdrantist.

4.8. Keskkonnatingimused

Kavandatud tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta päikesepargi rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse käesoleva detailplaneeringuga seatud tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Päikesepargi ehitamisega kaasnevad võimalikud mõjud müra ja vibratsiooni näol on lühiajalised ja ilmnevad valdavalt vaid ehitusajal. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Samuti ei ole käesolevas detailplaneeringus lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Veekogude täiendava kasutuse kavandamine eeldab enne lõplike lahenduste valikut täpsustavaid uuringuid ja keskkonnamõju hindamist (vee temperatuurirežiimile, valgus- ja hapnikutingimustele, elustikule ja kaldavööndile jms). Edasises projekteerimisprotsessis on vajalik hinnata hüdrogeoloogilisi ja limnoloogilisi tingimusi, samuti kuna tegemist on endise kaevandusalaga, tuleb hinnata kallaste, nõlvade ja võimalike tehnorajatise asukohtade geotehnilist stabiilsust. Eriti oluline on hinnata, milline veepinna katmise ulatus on ökoloogiliselt talutav ning kuidas tagada rajatiste hooldatavus ja keskkonnaseire.

Käesoleva detailplaneeringu koosseisus ei viida läbi visuaalse mõju hindamist tulenevalt sellest, et kavandatud päikesepark jääb kaevandustegevusest tekkinud maastikuvormide ning olemasoleva ja säiliva kõrghaljastuse taha. Samuti on planeeringu algatamisel loobutud hübriidpargist ja tuulikuid alale ei kavandata.

4.8.1. Mõju kaitstavatele taimeliikidele ja taimekaitse põhimõtted

Päikesepaneelide paigaldamisega kaasneb taimekooslustele oluline mõju, mis on tingitud ehitustöödest ning maalade hõivamisest päikesepaneelide poolt. Päikesepaneelide aladelt tuleb raadata puittaimestik ning päikesepaneelid vajutavad maapinda mistõttu muutuvad valgustingimused ning taimestiku kasvutingimused. Mõju avaldub ka seoses päikepargi hooldusega milleks on enamasti niitmine. Väheväärtusliku taimkatte puhul võib regulaarne ja mitte liiga sage niitmine või karjatamine toetada taimestiku liigirikkust kujundades päikesepargi aladele niidulaadseid kooslusi. Kokkuvõttes toimub päikesepargi aladel oluline taimestiku teisenemine, mis avaldab mõju ka päikesepargi aladele jäävatele kaitstavate taimeliikide elupaikadele.

Päikesepargi alade planeerimisel on võetud arvesse kaitstavate taimeliikide levikuandmeid ning alad on kavandatud piirkondadesse, kus kaitstavaid taimeliike esineb vähem. Päikesepargi alasid ei ole planeeritud II kaitsekategooria taimeliikide, millest ainsana on planeeringualal registreeritud ainulehine soovalk, elupaikade aladele. Seega puuduvad ainulehisele neuuvaiba populatsioonile planeeringualal negatiivsed mõjud. Kuna loodusväärtuste puhul oli kaitstavate taimeliikide elupaikade kõrval eesmärgiks ka väärtuslikumate metsakoosluste säilitamine, siis on planeeringulahenduse puhul tegemist kompromissiga, mille korral polnud kõiki III kategooria kaitstavate liikide elupaiku võimalik päikesepargi rajamisel välistada.

Enim elupaiku jääb päikesepargi aladele laialehise neuuvaiba puhul, kelle elupaikade pindalast ca 40% jääb kavandavatele päikesepargi aladele. Arvestades isendite hulka jääb päikesepargi aladele siiski alla kolmandiku populatsioonist, kuna pindalaliselt suurim pargi alale jääv elupaik on suhteliselt hõreda liigi asustustihedusega. Laialehine neuuvaip on planeeringualal kõige tavalisemaks ja arvukamaks kaitstavaks liigiks, kelle populatsiooni hinnanguline suurusjärk on 10 000 isendit. Liik on tõenäoliselt kõige levinum kaitstav liik ka laiemas piirkonnas, ning tema levik on seotud olulisel määral inimtegevuse poolt ümberkujundatud aladega. Laialehine neuuvaip on punase nimestiku alusel soodsas seisundis olev liik. Tuulepargi rajamisega kaasneb küll olulise osa liigi elupaikade kadu või teisenemine, kuid see ei halvenda liigi seisundit piirkondlikul, regionaalsel ega üleriigilisel skaalal.

Lähtuvalt liigikaitse nõuetest tuleb laialehise neuuvaiba isendid tuulepargi alalt siiski ümber istutada, kui võib eeldada liigi elupaikade hävimist. Tuulepargi rajamisel toimub metsaalade raadamine ning liik avatud elupaikadest sageli taandub, kuna jääb konkurentsias alla paremakasvuliste rohttaimedele ning liigi seemneline uuenemine võib tiheda rohustu korral olla raskendatud. Päikesepaneelide varjus tõenäoliselt säilivad neuuvaiba jaoks soodsad poolvarjulised elupaigatingimused ning võib eeldada, et liik päikesepargi aladelt täielikult ei taandu, kuid selle arvuks võib väheneda. Liigi säilitamine päikesepargi aladel eeldab hilist niitmist (mitte enne augusti), mida tuleb rakendada liigi elupaikades eelkõige paneelide varju jäävatel pindadel. Kuna liigi säilimise edukus päikesepargi aladel pole täpselt ennustatav, siis on soovitatav suuremad laialehise neuuvaiba kogumikud siiski ümberasustada. Kui päikesepargialad osutuvad liigile sobivateks elupaikadeks, siis tõenäoliselt levib liik seemneliselt neile aladele. Kui ümberasustamise kavandamisel otsustada liik osaliselt või mõnes elupaigas ka täielikult päikesepargialal säilitada, siis tuleb kaasata liigiekspert koostamiseks pargi alale jäävate elupaikade hooldamise kava/tingimused. Arvestades laialehise neuuvaiba suurt populatsiooni ja liigi väga head seisundit ning mõjusid leevendavaid meetmeid ei kaasne liigile olulist negatiivset mõju.

Suhteliselt levinud III kaitsekategooria taimeliigid planeeringualal on ka vööthuul-sõrmkäpp, kahelehine käokeel ja suur käopõll. Nimetatud liikide elupaikadest enamus jääb väljapoole päikesepargi alasid. Vööthuul-sõrmkäpp ja kahelehine käokeel, harvem ka suur käopõll, kasvavad ka avakooslustes, kuid sõltuvad seal konkurentsitingimustest ja koosluse majandamise viisist. Kuna liikide säilimine tuulepargialadel pole garanteeritud tuleb antud liikide kogumikud ümber asustada.

Arvestades nimetatud liikide leviku ja seisundiga planeeringualal ning mõjusid leevendava ümberasustamisega, ei kaasne liikide populatsioonidele olulist negatiivset mõju.

Ülejäänud III kaitsekategooria taimeliigid (rohekas käokeel, soo-neiuvaip, hall käpp ja suur soomukas) on planeeringualal vähem esindatud ning kasvavad üksikute kogumike või üksikisenditena. Seetõttu on oluline säilitada antud liikide populatsioon alal ning kogumikud ja üksikisendid tuleb enne päikesepargi rajamist samasse piirkonda sobivatesse kasvukohtadesse ümberasustada. Kuna suur soomuka kaks arvukat, kuid väikesepindalist kogumit jäävad kogu ulatuses päikesepargi alale, siis tuleb päikesepargi projekteerimisel kaaluda antud elupaikade säilitamist koos puistuga ja vähemalt 20 m laiuse puhvriga. Soo-neiuvaiba elupaigad levivad vaid reljeefi madalamatel osadel ning jäävad päikesepargi aladelt välja, seega liigile mõjud puuduvad.

Kõigi kaitstavate taimeliikide ümberasustuse kavandamiseks tuleb päikesepargi projekteerimise staadiumis kaasata liigiekspert, kes leiab ümberasustamiseks sobivad paigad (kas planeeringualal või väljaspool seda) ning annab ümberasustuse meetoodika. Eelnimetatud liikide isendite ümberasustamine peab toimuma vastavalt Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määruse nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“ nõuetele. Ümberasustamiseks tuleb arendajal koostada vastavasisuline teade Keskkonnaametile (määruse § 3). Määruse § 4 lg 1 kohaselt tellib Keskkonnaamet ümberasustatava liigi bioloogiat tundva eksperdi arvamuse ümberasustamise võimalikkuse ja vajalike tingimuste kohta. Ümberasustamine võib looduskaitseaduse § 58 lõike 5 kohaselt toimuda vaid siis, kui see ei kahjusta liigi soodsat seisundit.

Seoses päikesepargi rajamisega liikide elupaikade naabruses ei kaasne liikidele olulisi mõjusid, kuna elupaigatingimused (valgus- ja niiskustingimused) seoses päikesepaneelide paigaldamisega liikide kasvukohtade naabrusesse olulisel määral ei muutu ning alal esinevad liigid pole väikeste muutuste suhtes kuigi tundlikud.

Planeeringuala muudes osades (väljaspool päikesepargi alasid) laialdaselt levinud kaitstavate taimeliikide elupaikade alal ei näe planeering ette rajatise ega maakasutuse muutusi.

Kokkuvõttes puuduvad seoses planeeringulahenduse realiseerumisega olulised negatiivsed mõjud kaitstavate taimeliikide piirkondlike populatsioonide seisundile, arvestades mõjusid leevendava meetmena kasutatava nõuetekohase ja eduka isendite ümberasustamisega.

4.8.2. Tingimused karuputke leviku piiramiseks

Maardu lõunakarjääri kinnistule jäävad karuputke kolooniad HA283, HA282, HA089 ja HA910.

Enne ehitustööde algust likvideerida karuputke taimed vastavalt Keskkonnaameti tööjuhendile⁵.

Võõrliigi levitamine on vastavalt looduskaitseaduse § 57 lõikele 1 keelatud. Kuna karuputke puhul moodustub mullas püsiv seemnepank, mis püsib mullas vähemalt 10 aastat, siis igasugune pinnase liigutamine ja rasketehnikaga koloonias sõitmine on koloonia aladel keelatud, et vältida seemnete levikut. Rasketehnikaga tuleb vältida koloonias sõitmist, kui see pole võimalik, siis tuleb koloonia eelnevalt katta nii, et rasketehnika rataste külge ei jääks pinnast.

Kui pinnase teisaldamine on vajalik, tuleb see Keskkonnaametiga ning maa valdajaga kokku leppida – koloonia pinnas tuleb 0,3 m sügavuselt koorida enne muude tööde algust ja seemneid sisaldav pinnas viia lähimasse riigimaal asuvasse tõrjes olevasse karuputke kolooniasse, sea siluda ja tehnika puhastada.

⁵ Karuputke võõrliikide tõrje töö- ja ohutusjuhend

[https://keskkonnaamet.ee/sites/default/files/documents/2025-](https://keskkonnaamet.ee/sites/default/files/documents/2025-01/Karuputke%20v%C3%B5%C3%B5rliikide%20t%C3%B5rje%20t%C3%B6%20ja%20ohutusjuhend.pdf)

[01/Karuputke%20v%C3%B5%C3%B5rliikide%20t%C3%B5rje%20t%C3%B6%20ja%20ohutusjuhend.pdf](https://keskkonnaamet.ee/sites/default/files/documents/2025-01/Karuputke%20v%C3%B5%C3%B5rliikide%20t%C3%B5rje%20t%C3%B6%20ja%20ohutusjuhend.pdf) (vaadatud 03.11.2025)

4.8.3. Tingimused geoloogiliste eripäradega arvestamiseks

Planeeringu alal on varasema kaevandamise tõttu maapind kuni 18 m sügavuselt kobestatud, sealjuures on materjali ümber tõestatud kuni 2 korda. Alal looduslikult levinud lubjakivi, liivakivi ja diktüoneema kiltkivi (graptoliitargiliiti) kihid on omavahel segatud eesmärgiga vähendada graptoliitargiliidi leotumise ja isesüttimise tõenäosust. Kuivõrd kavandatud tegevus näeb ette pinnasetöid, siis tuleb planeeringus näidatud hoonestusalal enne neid töid läbi viia täiendab ehitusgeoloogiline uuring, millega tuleb määrata graptoliitargiliidi paiknemine ja maht. Juhul kui tööde alal graptoliitargiliiti kobestatud pinnases leidub, tuleb edasise töö kavandamisel lähtuda kehtivatest õigusnormidest ja Eesti Geoloogiateenistuse juhendis „Graptoliitargiliidi käitlemise juhend“ toodud põhimõtetest. Päikesepaneelide kavandamisel on mõistlik leida sellised insenertehnilised lahendused, mis ei eelda kujunenud maapinnal olemasoleva pinnase tasandamistöid.

4.9. Muinsuskaitse eritingimused

Heritage Harbour OÜ koostatud Maardu lõunakarjääri taastuenergiapargi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (vt Lisa 3), mille kohaselt loob päikeseparkide tootmisalade ja puhkealade kombinatsioon seni võsastunud ja kasutuseeta alale kohaliku elanikkonna jaoks kasuliku väljundi omamata ümbritseva loodus- ega kultuuripärandi suhtes kahjulikku mõju. Kaitstavaid kultuuripärandi objekte on planeeringualal üksainus 50 m kaitsevööndiga kultusekivi, mille lähedusse käesoleva planeeringu raames midagi kavandatud ei ole. Planeeringus kavandatud puudub nii planeeringualas endas kui lähiümbruse muinsuskaitseala territooriumidel eritingimuste koostaja hinnangul negatiivne mõju. Puhkealade hästi korraldamise puhul võib see tuua piirkonda puhkajaid ka kaugemalt ning seeläbi ühtlasi tõsta Rebala muinsuskaitseala kui terviku väärtustamist ja pildile toomist (kui puhkealad siduda informatiivselt läheduses asuvate muinsuskaitseala pärandobjektide- ja maastikega). Käesolev detailplaneering on kooskõlas Rebala muinsuskaitseala kaitsekorras esile toodud kaitsevööndi eesmärkidega tagades muinsuskaitseala säilimise sobivas ja toetavas keskkonnas läbi sujuva ülemineku linnalähedaselt asustusstruktuurilt muinsuskaitse avatud maastikele.

4.9.1. Üldtingimused

1. Piirkondades, mida ei ole varasemalt läbikaevatud, tuleb ehitustegevusele eelnevalt viia läbi arheoloogilised uuringud. Tagada tuleb uuringute käigus leitavate muististe säilimine.
2. Tagada tuleb planeeringualal asuva muinsuskaitsealuse kultusekivi nr 17695 säilimine ja vaadeldavus. Mälestise 50 m kaitsevööndisse pole lubatud midagi kavandada.

4.9.2. Hooned ja rajatised

1. Hoonestust on planeeringualale lubatud rajada ainult ühe erandina kavandatava krunt pos.2 territooriumile, kuni 10 000 m² ehitusaluse pinnaga taastuenergia salvestusjaama tarbeks. Hoone maksimaalne lubatud kõrgus 8 m.
2. Loodavatele kruntidele on lubatud rajada kuni 6 m kõrguseid päikese-energia tootmiseks vajalikke rajatisi, sh päikesepaneele (töösandis paneeli kõrgeim punkt 6 m), lisaks päikeseparkide toimimiseks vajalikke inverteereid ja alajaamu. Päikeseparkide rajatiste maa-ala ei tohi ületada 35% osakaalu loodavate kinnistute kogupindalast.
3. Kõik rajatiste vahelised tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Maapealsed elektri- või sideliinid pole lubatud.
4. Planeeringualale on lubatud rajada päikeseparke ka veepealsetena, ehitatuna ujustruktuuridele. Ujuvate päikeseparkide puhul jälgida, et need ei hakkaks oma asetusega liigselt vaadete üle domineerima.

5. Kõik elektrienergia tootmisega seotud rajatised peavad olema projekteeritud eeldusega, et kui seadmete eluiga lõpeb, on need võimalik vähese keskkonnajäljega kohapeal demonteerida ja lammutada ning seejärel muuta senine tootmismaa sihtotstarve puhke- ja spordirajatiste maa sihtotstarbeks.
6. Puhkealade rajatised peaksid olema projekteeritud vähese keskkonnajäljega demonteeritavatenä ning valmistatud eelistatult looduslähedastest materjalidest (puit, paekivi).

4.9.3. Teed, katendid, haljastus ja inventar

1. Planeeringuala endiste karjäärade pinnareljeefi olulisel määral muuta ei ole lubatud.
2. Detailplaneeringuala kruntidele mootorsõidukitega sõitmist mitte lubada (erandiks on hooldussõidukid). Puhkajatele rajada maksimaalselt 20 kohaga parkla krunt pos. 2 alale, planeeringuala serva. Parkla katendina kasutada eelistatult paekivisõelmeid.
3. Krundisistest teede katendina eelistada paekivisõelmeid või rajada lihtsad pinnaseteed.
4. Säilitada maksimaalsel määral planeeringuala olemasolev kõrghaljastus.
5. Ehitusprojektis tuleb lahendada puhkealade inventari paigaldamise (pingid, valgustid, trepid, piirdeaiad jms) vajadus. Rajatav inventar ei tohi takistada ega häirida planeeringualast väljapoole jääva muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi objektide vaadeldavust.

4.10. Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest

Vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 34 on kalda kaitse eesmärkideks kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Käesoleva detailplaneeringuga puudub vajadus Nopu ja Vandajala järvede kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks, va krundil pos.5. Vastavalt LKS § 38 lõike 5 punktidele 8 ja 9 ei laiene ehituskeeld detailplaneeringuga kehtestatud tehnovõrgule ja rajatisele ning avalikult kasutatavale teele. Juurdepääsud ja teenindusteed on kavandatud mööda olemasolevaid avalikus kasutuses olevaid jalgteid. Salvistusjaama hoonete/rajatiste krunt pos.2 on ette nähtud metsast vabale alale ning hoonestusala krundil järgib looduskaitseadusest tulenevat kalda ehituskeeluvööndit.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Nopu järve kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamiseks järve läänekaldal krundil pos.5 selliselt, et vähendatud ehituskeeluvööndi piir paikneb järvele lähimas punktis 30 m kaugusel Nopu järve kaldajoonest. Selles piirkonnas on tegemist metsamaaga, kus kehtiv ehituskeeluvöönd ulatub järve kalda piiranguvööndini. Ehituskeeluvööndi vähendamist ei kavandata järve vahetu kaldaala arvelt, vaid säilitatakse vähemalt 30 m laiune kalda puhverala, mis võimaldab jätkuvalt täita kalda kaitse eesmärke: säilitada kalda looduskooslusi, piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, suunata asustust kalda eripära arvestavalt ning tagada kalda kasutamise tasakaalustatud lahendus.

Taotletav vähendamine on proportsionaalne, kuna see ei vii võimalikku hoonestust järve kaldale, vaid võimaldab olemasoleva asustusstruktuuri loogilist jätkamist juba teede, kinnistute ja tehnilise taristu mõjualas. Säilitada tuleb järvepoolne taimestik eelkõige kalda erosioonikaitse, maastikulise sidususe ja veekogu puhverfunktsiooni tagamiseks. Raie ja raadamine on lubatud üksnes ehitusalal ja juurdepääsude rajamiseks vältimatult vajalikus ulatuses. Planeeringulahendus ei muuda kalda reljeefi viisil, mis kahjustab kalda stabiilsust, pinnase ära kannet või sademevee kiiret valgumist järve. Ehituskeeluvööndi ettepanek järgib olemasolevate ja kavandatud krundi piire, mis loob selge, halduslikult arusaadava ja looduskaitsealalt põhjendatud ehituskeeluvööndi piiri. Planeeringulahendusega eelistatakse olemasoleva teedevõrgu kasutamist. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi, elektrivarustus ja muud ühendused lahendatakse keskkonnaohutult ning järve seisundit kahjustamata arvestades varem kehtestatud Maardu lõunakarjääri lahendust.

Lähtudes looduskaitseseaduse § 40 lõikes 1 nimetatud kaalutlustest — kalda kaitse eesmärkidest, taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest — on ehituskeeluvööndi vähendamine Nopu järve kaldal lähimas punktis 30 meetrini põhjendatud ja kalda kaitse eesmärkidega kooskõlas.

Kuna käesolev detailplaneering muudab Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 177 kehtestatud Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks vaid Maardu Lõunakarjääri (24501:001:1546) maaüksuse osas, siis planeeringualast väljapool varasema menetluse käigus Keskkonnaameti poolt 14.09.2018 kirjaga nr 7-13/18/9553-4 nõusoleku saanud ehituskeeluvööndi vähendamised jäävad kehtima.

4.11. Piirangud

4.11.1. Alal kehtivad säilivad kitsendused

Planeeringuala paikneb suures osas Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndis ning planeeringuala lõunanurgas ja idaservas Rebala muinsuskaitsealal. Ala lõunanurgas asub arheoloogiamälestis – kultusekivi nr 17695 kaitsevööndiga 50 m mälestise väliskontuurist arvates.

Planeeringuala lõunaosa ja idaserv asuvad Maardu lubjakivimaardla (M178) ehituslubjakivi passiivse tarbevaru 5. plokil.

Planeeringualal paiknevad Maardu Elekter AS-ile kuuluvad maakaabelliinid, keskpingeõhuliinid ja mastitoid ning nende kaitsevööndid. Samuti Nopu järve põhjas paiknev elektriveekaabel.

Planeeringuala edela ja loode osa läbib AS Gaasivõrgule kuuluv C kategooria maagaasi jaotustorustik koos kaitsevööndiga.

4.11.2. Alal kavandatavad kitsendused

Ette on nähtud seada isiklik kasutusõigus päikeseparki ja alajaama ühendavale elektrimaakaabelliinile võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine;
- piirde rajamisel kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- tagada planeeritava ala korrashoid;
- perimeetrile rajada välisvalgustus;
- kasutada turvavarustust – videojälgimissüsteem, liikumisandurid.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD

Kuidas kavandatav päikesepark mõjutab kohalike elanike elukeskkonda, sh puhkevõimalusi? Vajaduse korral määrata meetmed, et tagada ümbritsevate alade elanikele täisväärtuslik elukeskkond, sh kvaliteetse puhketeenuse kättesaadavus

5.1. Asjakohased mõjuvaldkonnad

Maardu lõunakarjääri detailplaneeringu KSH eelhindamise aruandes⁶ (edaspidi KSH eelhindang) on märgitud järgmist:

Planeeringualal kehtiv detailplaneering (kehtestatud 2019. a) näeb ette antud alale ulatusliku puhkeala loomise. Käesoleva töö sisendandmetes on öeldud, et puhkeala loomine pole enam põhjendatud, kuna piirkond paikneb elamualadest kaugel ja otstarbekas on kaaluda alale muud kasutusotstarvet. KSH eelhindang juhib tähelepanu, et antud väide ei vasta tõele. Puhkealade kasutamine sõltub nii nende kaugusest, aga veelgi rohkem nende esinduslikkusest (nt atraktsioonide arvust) ja suurusest. Suuremaid ja esinduslikke puhkealasid kasutatakse ka kaugemal elavate elanike poolt ja sageli inimesed eelistavad selliseid puhkealasid oma kodulähedastele väikestele lähipuhkealadele.

Planeeringuala vahetus läheduses paikneb mitmeid väiksemaid elamupiirkondi. Lähim nendest ala vahetus läheduses Maardu küla Maardu järve äärne eramute piirkond, 600-700 m kaugusel Vandjala küla keskus. Lähimad tiheasustusalad paiknevad ca 2-3 km raadiuses: Kostivere alevik, Loo alevik, aga ka Maardu linna elamualad. Kuna kehtestatud detailplaneeringuga on kohalikel elanikel tekkinud põhjendatud ootus ala puhkeotstarbeliseks kasutuseks, on KSH eelhindangu 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. Kuna ala arendamise peamine eesmärk on pakkuda taastuvatest allikatest energiat ala läheduses paiknevatele ettevõtetele, on asjakohaste mõjude hindamises oluline kaaluda ka mõjusid piirkondlikule ettevõtluskeskkonnale ning vajadusel määrata meetmed, kuidas tagada huvide tasakaalustamine.

Lisaks leitakse KSH eelhindangus:

Kuna nii ulatuslikel päikeseparkidel kui ka tuulikutel võib olla oluline visuaalne mõju, on vaja elanikele parima elukeskkonna tagamiseks läbi viia ka visuaalse mõju hindamine ning määrata vajadusel mõjude leevendamise meetmed (nt puhverhaljastuse asukoht).⁷

Eelnevast tulenevalt keskendutakse käesolevas asjakohaste mõjude hinnangus kolmele peamisele valdkonnale:

- piirkonna elanike puhkevõimalustele,
- piirkonna ettevõtluskeskkonnale ning
- päikesepargi visuaalsele mõjule.

⁶ Hendrikson & Ko. „Maardu lõunakarjääri kinnistu detailplaneering: sisendandmed keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamiseks, sh eksperthinnang mõju olulisusele“ (2023), lk 24. (edaspidi KSH eelhindang)

⁷ Samas, lk 25.

5.2. Mõju puhkevõimalustele

Mõju avaldub selle kaudu, et planeeringualale ei rajata Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 177 kehtestatud Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga (edaspidi kehtiva detailplaneeringuga) planeeritud puhkeala kogu ulatuses, vaid ka päikesepark. Keda see ennekõike mõjutab?

5.2.1. Mõju sihtrühm

Kuna nii kehtestatud kui koostatav detailplaneering väljendavad kohalikke huve, siis antud juhul ei ole oluline see, kas ja kuidas on tagatud kaugemate, nt Tallinna elanike puhkevõimalused. Kohaliku tasandi planeeringu mõju sihtrühmaks on kohalikud elanikud, kes samuti ala puhkamiseks ja sportimiseks kasutaksid. Kohalike elanikena ei käsitleta vaid Jõelähtme kui planeeringut korraldava omavalitsuse elanikke, vaid ka Maardu linna elanikke.

5.2.2. Planeeritud puhkeala sihtrühm ja funktsioonid

KSH eelhindangus on märgitud, et suuremaid ja esinduslikemaid parke (puhkealasid) kasutavad ka kaugemal elavad inimesed ning lähedus ei ole olulisim faktor, mis pargi külastatavuse määrab. Sellise seisukohaga saab vaid nõustuda ning seda toetab ka teaduskirjandus ja tehtud uuringud, millele ka KSH eelhindangus viidatakse. Samas on pargi külastatavuse ning puhkevõimaluste tagamise hindamisel oluline arvesse võtta seda, **millise pargiga on tegemist**. Suures osas teaduskirjandusest (ka KSH eelhindangus viidatud artiklites) käsitletakse linnapark, mille peamine eesmärk on pakkuda korterites elavatele inimestele roheala, kus nad saavad mugavalt igapäevaselt käia. Samas linnavälised pargid on mõnevõrra teistsuguse suunitlusega. Seetõttu on oluline kõigepealt selgeks teha, mis sorti park on praegu alale planeeritud: kes on pargi võimalik sihtrühm ning mis puhkevõimalusi peaks park neile pakkuma.

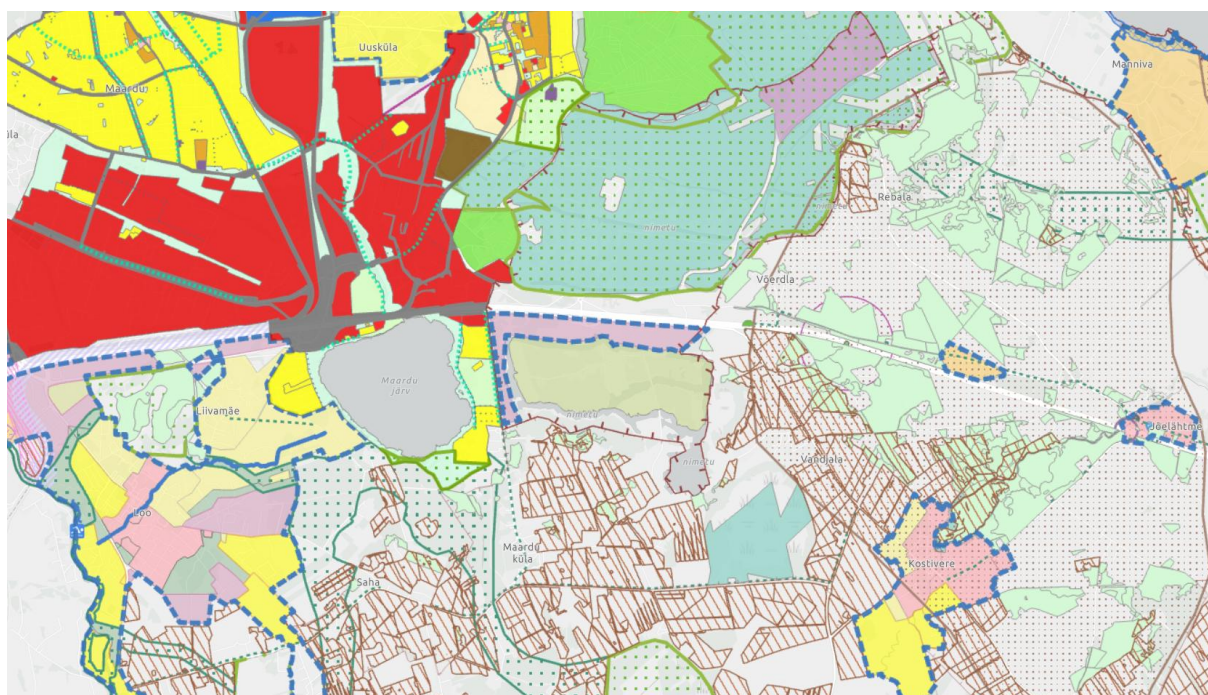
Parke võib vaadelda vastavalt sellele, kus nad asuvad (siin pakutud käsitlus pole kindlasti ainus võimalus parke vaadelda või liigitada). Linnas või tiheda asustusega alal asuva pargi (*urban park*) puhul on pargi peamiseks kasutajateks lähedal elavad inimesed, kellel ei ole enda privaatset roheala või see on liiga väike. Seejuures on oluline pargi asukoht (piisavalt lähedal, et sinna oleks mugav jalgsi või jalgrattaga liikuda), kuid olulisemgi parki rajatud atraktsioonide hulk ja mitmekesisus – leiduks istekohti ja mänguväljakuid, lemmikloomadele suunatud taristut, väljõusaale jms. Samas ei saa öelda, et ainult see määraks pargi kasutamise, seda mõjutavad teisedki tegurid nagu suurus, puhtus, valgustus, kuritegevus jne. Parki kasutatakse tihti ning rohkematel eesmärkidel, aga ühel korral viibitakse pargis lühemat aega. Teistsugust rolli peaks aga täitma linnaväline park (*rural park*), kus elanikel on tihti endal piisava suurusega roheala, mida kasutada. Linnavälist parki kasutatakse enamjaolt looduse nautimiseks, sinna minnakse kogu perega, seal viibitakse pikemat aega ja seal korraldatakse üritusi. Peamised kasutajad võivad olla pärit ka kaugematest piirkondadest, kusjuures enamjaolt liigutakse sinna autoga. Linnavälist parki kasutatakse rohkem füüsiliselt aktiivsete tegevuste jaoks, linnapargis kulub rohkem aega istumisele. Võib ka veel rääkida eeslinlikust pargist (*suburban park*), mis asub küll linnas, aga mitte tihedas linnakeskkonnas, ning mis võib olenevalt suurusest jms-st linnapargi või linnavälise pargi rolli. Eeslinlik park loob ka meeldiva roheline keskkonna, mille kaudu jalgratta või muu kergliiklusvahendiga tööle või kooli liikuda (võimalik ka linnapargi puhul, kui see on piisavalt suur).⁸

⁸ Vt nt: Veitch, J. Salmon, J. Ball, K. Crawford, D. Timperio, A. Do features of public open spaces vary between urban and rural areas? – Preventive Medicine, vol 56, 2013. doi: <https://doi.org/10.1016/j.ypmed.2012.11.016>; Hamilton, K. Kaczynski, A. T. Fair. M. L. Lévesque, L. Examining the Relationship between Park Neighborhoods, Features, Cleanliness, and Condition with Observed Weekday Park Usage and Physical Activity: A Case Study – Journal of Environmental and Public Health, 2017. doi: 10.1155/2017/7582402; Bahriny, F. Bell, S. Patterns of Urban Park Use and Their Relationship to Factors of Quality: A Case Study of Tehran, Iran – Sustainability, vol 12, 2020. doi:

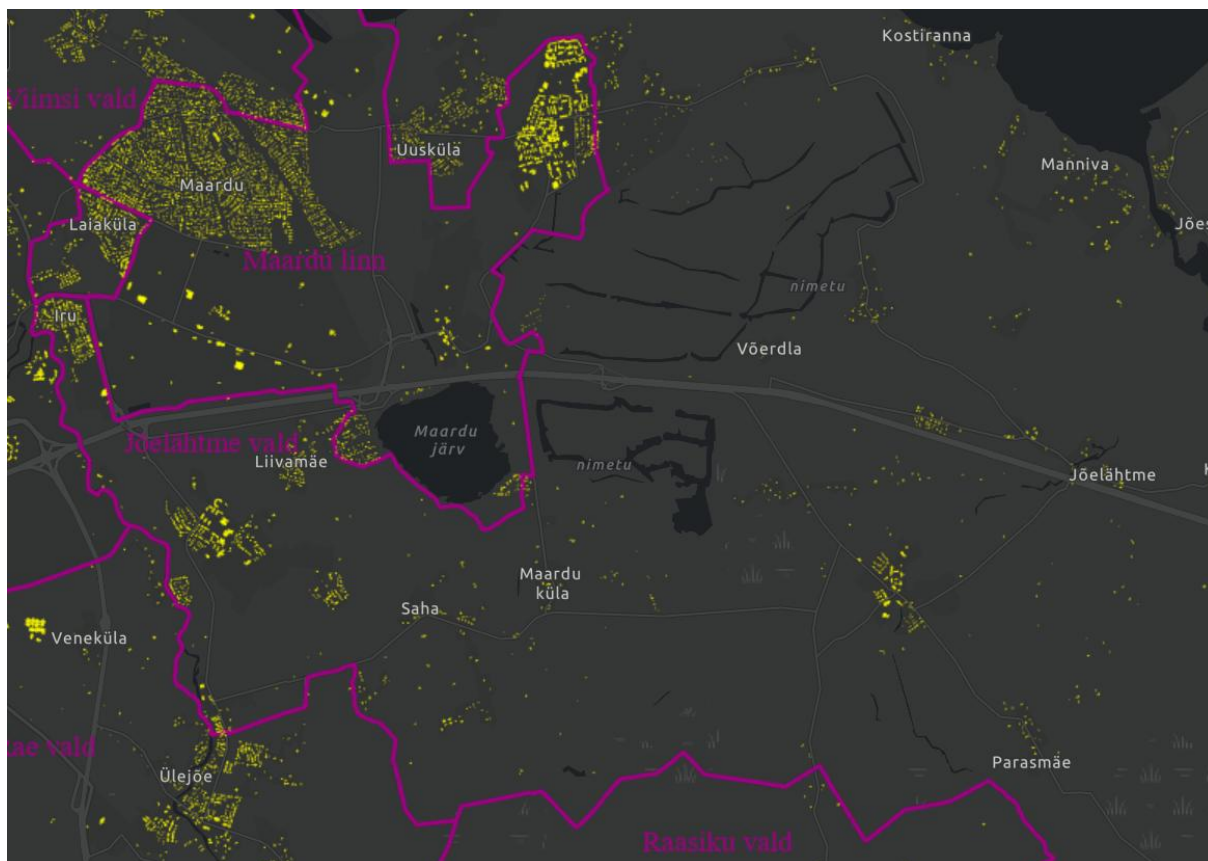
Mis rolli täidaks kehtiva detailplaneeringu järgi planeeritud park ning kellele on see suunatud? Kõigepealt on oluline, kus park asub ning kui palju asub lähedal tiheasustusalasid ja elamuid. Samuti on oluline, kas planeeringuala lähedale on planeeritud elamualasid vms, mis võiks suurendada piirkonnas nõudlust pargi järgi.

Järgmisel joonisel (joonisel 1) on näidatud maakasutus planeeringuala ümbruses. Maakasutus on kaardile märgitud Maardu linna territooriumil kehtiva üldplaneeringu järgi (kehtestatud 2023. aastal) ning Jõelähtme territooriumil koostamisel oleva üldplaneeringu järgi (vastu võetud 2018. aastal). Jõelähtme koostamisel oleva üldplaneeringu ja selle vastavuse kohta käesoleva detailplaneeringuga vt punkt 3.4.3.

Nagu jooniselt 1 näha, ei asu planeeringuala elufunktsiooniga tiheasustusalal ega selle vahetus läheduses. Lähimad tiheasustusega planeeritud elamualad asuvad Kostiveres, Maardus, Uuskülas ja Loo alevikus, kusjuures suurem asustustihedus jääb Maardu territooriumile loodes. Planeeringuala lähedal on vähe elamuid – vt joonis 2, kus elu- ja ühiskondlikud hooned on märgitud kollase värviga. Ka jooniselt on näha selgelt, et suurem osa lähedal asuvatest elanikest asub Maardu territooriumil.



Joonis 1. Maakasutus planeeringuala ümbruses. Väljavõte Skepast&Puhkim kaardirakendusest.



Joonis 2. Elu- ja ühiskondlikud hooned planeeringuala piirkonnas. Väljavõte Skepast&Puhkim kaardirakendusest.

Seega ei ole tegemist linnapargiga, mis asuks enamusele külastajatele jalutuskäigu kaugusel ja mida kasutataks igapäevaselt. **Tegemist on pigem linnavälise pargiga, mida külastavad kaugemalt tulijad ning mille peamine roll oleks pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks looduses.**

Seda kinnitatakse ka Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 177 kehtestatud Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi *kehtiva detailplaneeringu*) seletuskirjas:

Planeeritud rekreatsiooniala keskseks ideeks on loodus- ja ekstreemmatkade korraldamine nii maal kui vees. Planeeritav ala jääb Tallinna linna piirist vaid 5 km kaugusele ja kesklinnast vaid 15 km kaugusele. Teist sellist nii suure pindalaga, unikaalse tehismaastiku ja rohete veealadega rekreatsiooniks ette valmistatud ala Tallinna vahetus läheduses ei ole.⁹

Tsiteeritud seletuskirja lõigu järgi on puhkeala peamiseks sihtrühmaks Tallinna elanikud, kes tuleksid parki matkama ja sportima. Loomulikult võiksid parki külastada ka kohalikud elanikud (ning kindlasti ka külastaksid), kuid seletuskirja järgi ei ole eesmärk luua kohalikele elanikele puhkevõimalusi, vaid meelitada piirkonda Tallinna elanikke. Omavalitsuse eesmärk on ilmselt edendada seeläbi kohalikku ettevõtlust (pargi külastajad einestaksid kohalikes söögikohtades, külastaksid kohalikke poode jne).

➔ Niisiis on tegemist ennekõike turismiobjekti, mitte omavalitsuse elanike puhkevajaduse rahuldamisega. Tegemist on linnavälise pargiga, kuhu tullakse ennekõike sportimise või matkamise eesmärgil ning tõenäoliselt kaugemalt ja autoga.

⁹ Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu seletuskiri, lk 21-22.

- ➔ Siin on aga oluline meele pidada, et puhkevõimaluste tagamisele avalduva mõju hindamisel tuleb arvestada kohalikke elanikke, mitte tallinlasi. See, kas tallinlastele on piisavalt linnalähedasi võimalusi aktiivseks puhkuseks, ei ole Jõelähtme valla ülesanne lahendada.
- ➔ Oluline on ka märkida, et arvestades planeeringuala lähedusse jäävaid elu- ja ühiskondlikke hooneid, külastaksid puhkeala rohkem tõenäoliselt Maardu elanikud. Jõelähtme vallas asub planeeringuala ümbruses tunduvalt vähem eluhooneid ning tihedamalt asustatud alasid.

5.2.3. Avalduva mõju kirjeldus

On selge, et kui parki ei rajata kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud mahus, ei looda nii palju uusi puhkamis- ja sportimisvõimalusi, mida saaksid lisaks kaugemalt tulijatele kasutada ka kohalikud elanikud. Mõju hindamise ajal ei ole teada, mis ulatuses on kavas puhkeala luua ning mis funktsioonidega.

Puhkealale on kehtiva detailplaneeringu seletuskirja järgi planeeritud funktsioonid:

- suvel:
 - erinevad veespordialad, jalgsi- ja jalgrattamatkad, sportimine;
 - ette on nähtud pikniku- ja lõkkekohtade, välijõusaalide ning ekstreemspordi- või seikluspargi rajamine;
 - ujumiskohti ette ei nähta (tehisjärved on selleks liiga ohtlikud);
- talvel: uisutamine ja suusatamine.

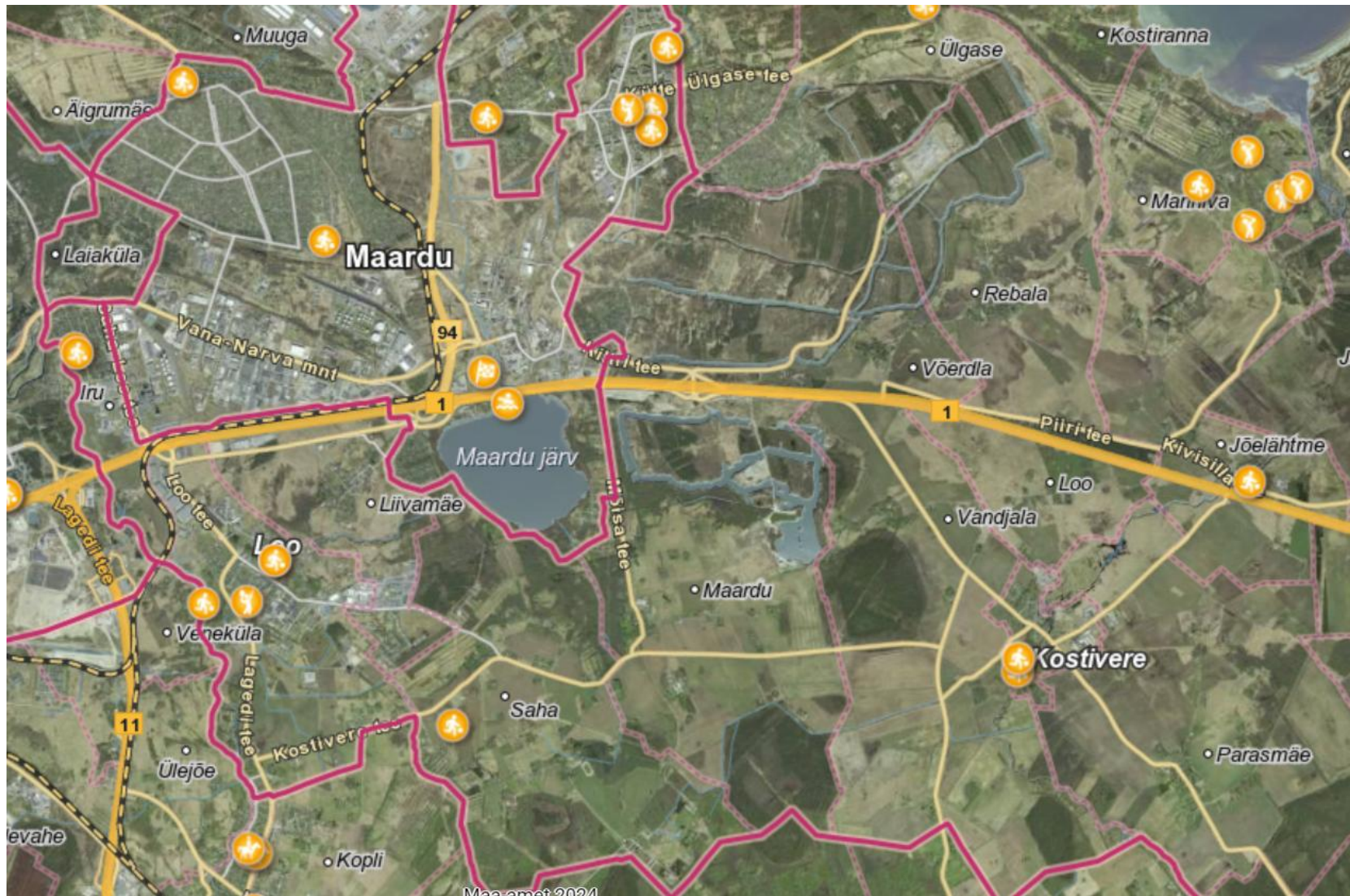
Kas ja kui palju on piirkonnas praegu sellised funktsioonid tagatud?

Järgnevalt tuuakse välja suuremad aktiivse puhkuse veetmise võimalused planeeringuala ümbruses. Joonisel 3 on näidatud piirkonnas asuvad liikumist võimaldavad vaba aja veetmise kohad. Joonisel näidatud objektid ja nende sümbolid on esitatud järgmises tabelis.

Tabel 2. Huvipunktide sümbolid ning asukohad

Sümbol	Asukoht
 supluskoht	Suurim asub Maardu järve ääres. Veespordirajatisi järvel ei ole, kuid järvel tegeletakse purjespordiga ¹⁰ . Järve läänekaldal on mänguväljak ning väike mänguplats, põhjakaldal (ametliku supluskohta juures) võrkpalliplats ja väike vanemat tüüpi välijõusaal. Supluskoht asub ka Loo alevikus, kus on viimastel aastatel olnud võimalik ka talisuplus.
 golfiväljak	Asub Mannivas, Estonian Golf and Country Club
 tenniseplats	Üks asub Maardu linnas Kallavere kooli juures, teine Loo alevikus
 ratsasport	Asuvad Rae vallas Lagedil (kaardil edelanurgas)
 tehnikaspordi rada	Tegemist on kardirajaga, mis asub Maardu järvest põhjas, vahetult teisel pool Tallinn-Narva maanteed. Võimalik kasutada nii suvel kui talvel
 välispalliväljak	Asuvad mitmel pool Maardu linnas ja Jõelähtme vallas.
 staadion	Asuvad Loo ja Kostivere alevikes ning Maardu linna põhjaosas.

¹⁰ Maardu Purjespordikool: <https://www.mpsk.ee/>



Joonis 3. Liikumist võimaldavad vaba aja veetmise kohad planeeringuala ümbruses. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest

Piirkonnas on palju muid, ülal näitamata sportimiseks kasutatavaid objekte (spordirajad, spordiplatsid, spordiobjektid). Need on näidatud joonisel 4.

RMK matkaradu ega külastusobjekte planeeringuala lähedal ei asu, kuid piirkonda on Eesti Looduskaitse Selts koostanud Maardu loodusraja, mis läbib kuut punkti: Maardu järv – Kroodi oja – Endine Maardu keemiakombinaat – Maardu põhjakarjäär – Maardu Metsapark – Kellamäe park ja kirik.¹¹

Puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks on oluline objekt Maardu Metsapark, mis asub planeeringualast u 1,5–2 km põhjas, teisel pool Tallinn-Narva maanteed. Eesti Looduskaitse Seltsi andmetel on ala heakorrastatud ja selle suurus on 30,5 hektarit, millest üle 20 hektari on metsamaad. Mets on peamiselt karjäärile istutatud lehisemets. Metsapark on Maardu elanike hinnatud puhkeala, kus on tiigid, sillad ja purskkaev ning mitmeid jalutus- ja jooksuradu, sh 3 ja 5 km terviserada. Maardu metsapargis toimuvad mitmed vabaõhuüritused.¹²

Pargis on laiema ja kergemini läbitavaid metsaradu kui ka keerulisemaid ja ebamugavamaid radu. Pargis ümbritseb tiik. Pargis paikneb metsa all palju pikniku- ja lõkkekohti (osa neist katuse all), samuti väljõusaal ja mänguväljak (vt joonis 5).

Metsapargi alal on discgolfi rada (Maardu discgolf¹³) ja paintballi väljak (Tactical Village¹⁴), lisaks on rajatud madalseiklusrada.¹⁵ Pargis on korraldatud ka motokrossi võistlusi.

Metsapark asub samuti nagu planeeringuala endise fosforiidikaevanduse aladel ning pargis on eriilmeline ja huvitav maastik.

Maardu linna ääres asub Kopranõmme loodusala (14 ha), kus saab jalutada ning looduses aega veeta, lisaks viiakse seal läbi erinevaid keskkonnaharidusprogramme.¹⁶

Väiksemaid mänguväljakuid asub kõikidel tihedama asustusega aladel piirkonnas (korterelamute vahel, lasteaedade juures jne).

¹¹ Eesti Looduskaitse Selts: Maardu loodusrada. <https://elks.ee/maardu-loodusrada/>

¹² Samas

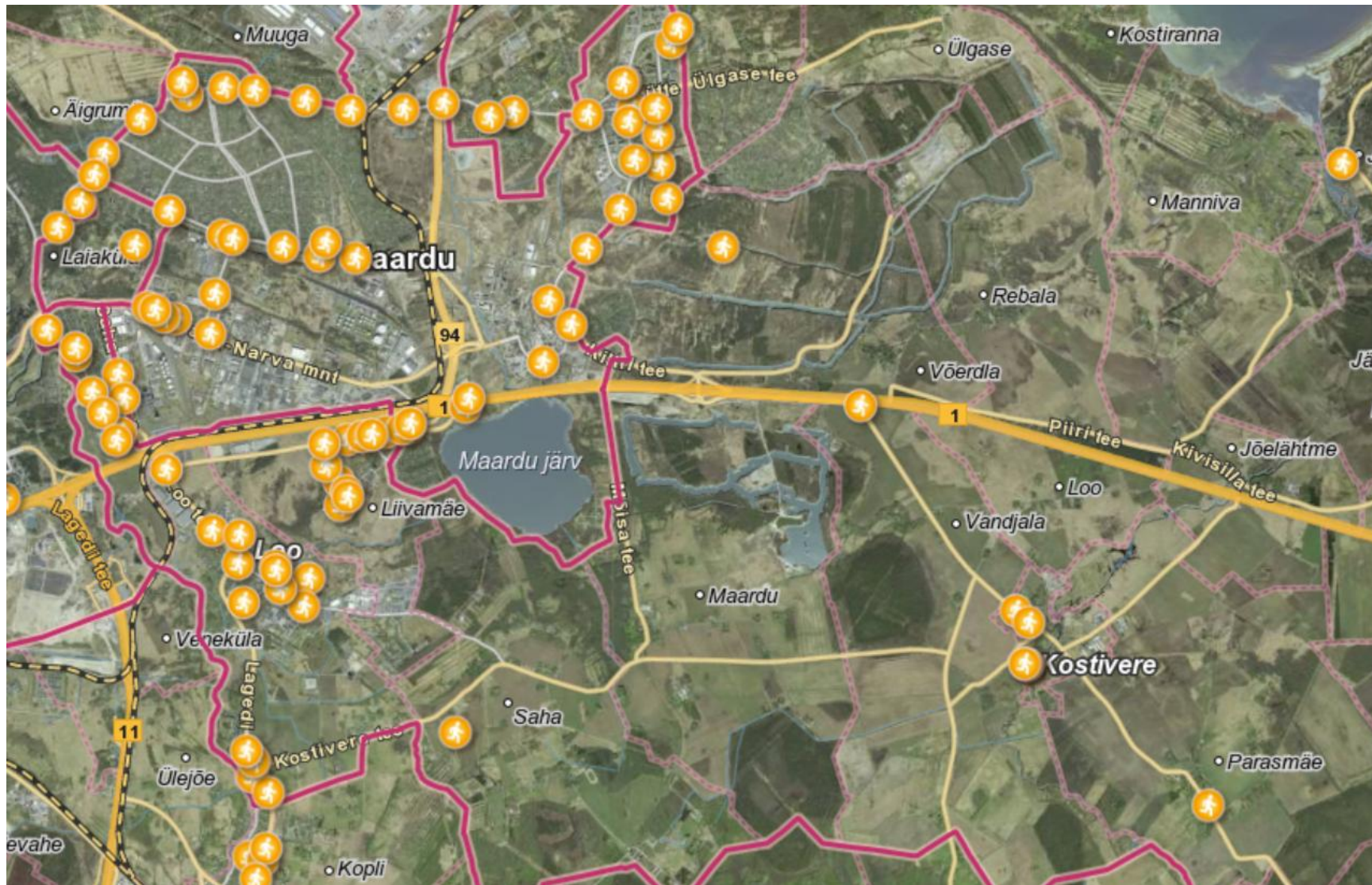
¹³ <https://www.discgolfirajad.ee/park/maardu-discgolfipark-pro-asetus/>

¹⁴ <https://www.tacticalvillage.eu/>

¹⁵ <https://www.slackline.ee/madalseiklusradad/maardu-metsapargi-madalseiklusrada>

¹⁶ <https://selgesiht.eu/kopranomme/>;

<https://keskkonnaharidus.ee/et/oppeprogrammid?keys=kopran%C3%B5mme>



Joonis 4. Muud sportimiskohad piirkonnas. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest



Joonis 5. Vaateid Maardu Metsapargile

Võrreldes kõiki käesolevas punktis nimetatud objekte kehtiva detailplaneeringuga kavandatud puhkefunktsioonidega, on enamus juba praegu piirkonnas esindatud. Kokkuvõtlik hinnang on esitatud järgmises tabelis.

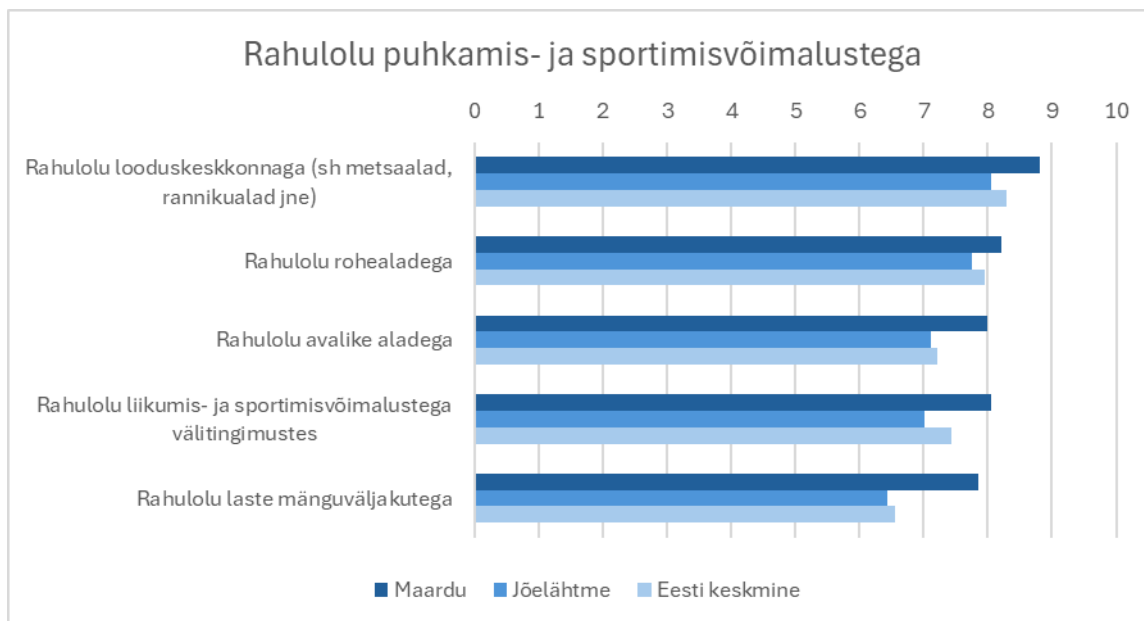
Tabel 3. Puhkeala funktsioonide pakkumine piirkonnas praegu

Kavandatud puhkeala funktsioon	Pakkumine piirkonnas praegu
Jalgsi- ja jalgrattamatkad	Selleks on piisavalt võimalusi: looduskaitse seltsi koostatud rada, Kopranõmme loodusala, Metsapark
Sportimine, välijõusaalid ning ekstreemspordi- või seikluspark	Sportimiseks on piirkonnas erinevaid võimalusi, sh ekstreemspordi harrastamiseks. Mõned on küll tasulised, kuid seda oleks ilmselt ka planeeringuga loodav ekstreemspordi- või seikluspark. Madalseiklusrada on Metsaparki juba ka rajatud. Metsapargis on ka välijõusaal. Piirkonnas asub palju erinevaid spordirajatisi.
Erinevad veespordialad	Veespordiks palju võimalusi ei ole, Maardu järvel õpetatakse purjesporti, kuid veespordirajatisi (nt wake-park vms) ei ole. Mõju hindajale ei ole täpsemat infot, kuid tõenäoliselt ei ole järvel takistusi veespordiks mõeldud rajatiste püstitamiseks või teiste veespordialade harrastamiseks (peale purjespordi). Seega saaks huvi korral vajalikud rajatised püstitada ka Maardu järvele ja selle kaldale.
Pikniku- ja lõkkekohad	Metsapargis on palju pikniku- ja lõkkekohti, osad ka katusega.
Uisutamine ja suusatamine	Talviti on uisuväljad avatud Loo alevikus ja Kostiveres, samuti Maardu linnastaadionil. Uisuväli on olnud avatud ka Neeme külas. Metsapargis on võimalik talvel suusatada.

Seega on piirkonnas palju objekte, kus on võimalik matkata ja sportida ning peaaegu kõiki funktsioone juba praegu piirkonnas pakutakse. Seega ei saa öelda, et praegu on selge puhkamisvõimaluste puudus, mille tagamine on prioriteetne teiste huvide ees. Seda näitavad ka rahulolu-uuringu tulemused.

Iga kahe aasta tagant viiakse läbi rahulolu-uuring kohalikes omavalitsustes. Praegu on üks käimas, viimased avaldatud tulemused on 2022. aastast.¹⁷ Need näitavad selgelt, et üldiselt ollakse puhkamis- ja sportimisvõimalustega välitingimustes rahul (vastajaid Maardus 111, Jõelähtmel 113; skaala 0...10).

¹⁷ Turu-uuringute AS, Heiväl OÜ, ja Rahandusministeerium. „2022. aasta elanike rahulolu uuring“, 2022. Kättesaadav: <https://minuomavalitsus.ee/muud-toolauad/elanike-rahulolu-2022>

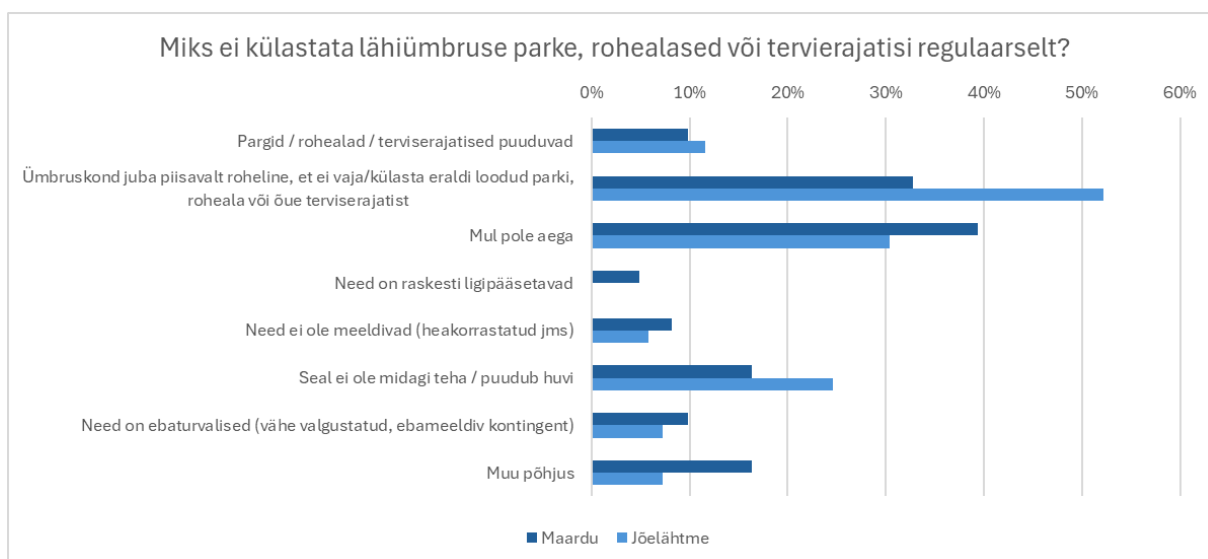


Joonis 6. Rahulolu puhkamis- ja sportimisvõimalustega. Andmed: Turu-Uuringute AS; andmetöötlus ja graafik: Skepast&Puhkim.

Samas on oluline märkida, et vaid alla poole Maardu ja Jõelähtme elanikest külastavad lähiümbruse parke, rohealasid või välialadel asuvaid terviserajatisi regulaarselt:

- Maardus külastab parke regulaarselt 45% ning Jõelähtmel 39% elanikest;
- 40% Maardu ja 35% Jõelähtme elanikest külastab parki või roheala harvem kui korra kuus;
- Jõelähtmel on koguni 25% küsitlusele vastajatest öelnud, et nad ei külasta parke üldse (Maardus 13%).

Miks ei külastata parke, rohealasid või terviserajatisi regulaarselt? Järgmiselt jooniselt (joonis 7) on näha, et selleks on kaks peamist põhjust: ümbruskond on juba piisavalt roheline või selleks pole aega. Siiski ka 25% Jõelähtme ning 16% Maardu elanikest vastas, et seal ei ole midagi teha või puudub huvi. Muu põhjusena nimetas suur osa küsitletutest seda, et tervis on halb või raske on liikuda ning et on olemas oma aed, kus käia. Samuti mainiti seda, et parke ei külastata, sest on oma aed, see oleneb aastaajast, park on liiga kaugel, jne.



Joonis 7. Põhjused, miks ei külastata parke ja rohealasid regulaarselt. Andmed: Turu-Uuringute AS; andmetöötlus ja graafik: Skepast&Puhkim.

Kokkuvõttes, kuna elanikud on parkide ja puhkealadega üldiselt rahul ega külasta neid väga sagedasti (kusjuures peamiseks põhjuseks on see, et seda ei ole vaja külastada või selleks ei ole aega), siis ei ole rahulolu-uuringu tulemustest nähtav, et kohalikel elanikel oleks puhkealadest puudus. Samuti on piirkonnas parke ja alasid, kus saab erinevaid välitegevusi teha. On ilmselt tõsi, et vanale karjäärile rajatav park oleks erilise iseloomuga ning piirkonda oleks võimalik luua uusi puhkamisvõimalusi, kuid selle täies mahus rajamine ei ole kohalikele elanikele vältimatult vajalik.

- ➔ Piirkonna puhkevõimaluste analüüs ning elanikkonna rahulolu näitavad, et elanikele on puhkevõimalused piisaval määral tagatud.
- ➔ Maardu linnale võib anda soovitusi kaaluda, kas Maardu järvel võiks soosida rohkemate veespordialade pakkumist ja harrastamist. Seda saaks omavalitsus toetada, rajades kallastele vastavat taristut (mida täpselt, sõltub konkreetsest spordialast ja soovidest). Maardu üldplaneeringus on järve idakaldale määratud puhke- ja virgestusehitise maa-ala, nii et mingi arendustegevus järve kaldal on plaanis.
- ➔ Jõelähtme vallal kaaluda planeeringualal päikesepargist vabaks jäävale alale puhkeala planeerimisel eelistada veespordiga seotud funktsioonide arendamist.

5.3. Mõju ettevõtlusele

5.3.1. Mõju sihtrühm

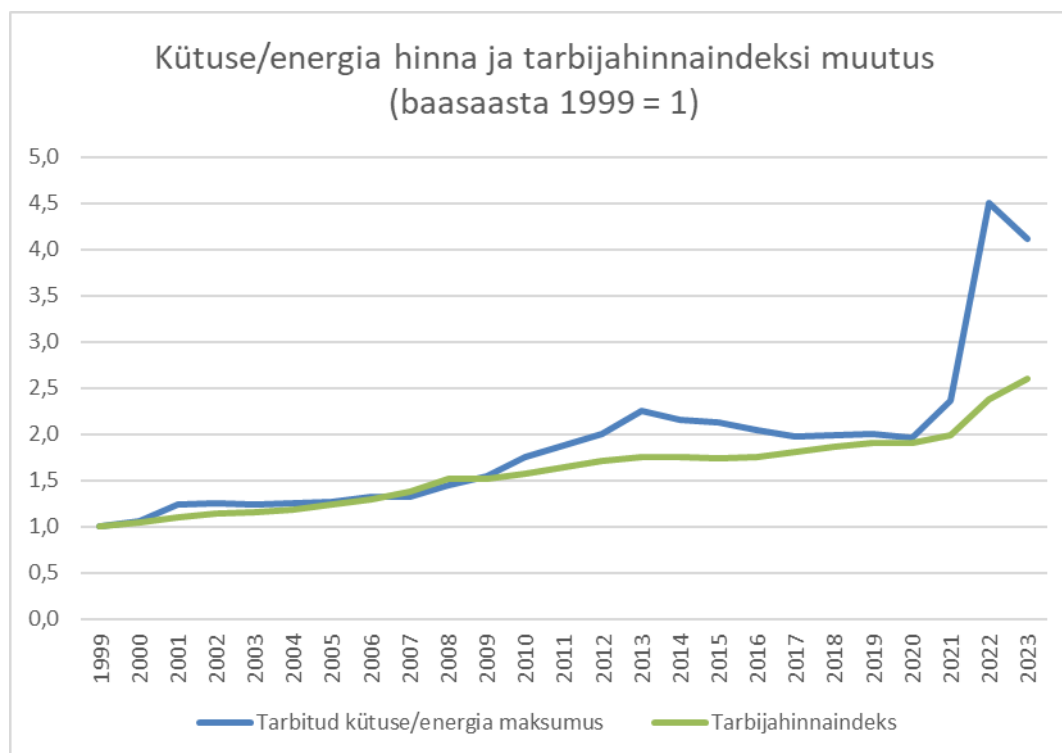
Päikesepargist oleks võimalik otseliini rajamisega rajada tootmis- või tööstusettevõtteid, mis tarbivad palju elektrit ning võiks seega olla huvitatud elektri ostmisest fikseeritud odavama hinnaga ja ka võrgutasuta. Mõju hindajale teadaolevalt ei ole planeeringu koostamise ajal veel täpset lahendust ega arendajat selgitatud, mis tähendab, et võimalik on ka see, et tootmis- või tööstusettevõtte võib rajada päikesepargi ise, kus toodetavat elektrit siis saab tasuta tarbida (kandma peab küll investeringu- ning halduskulu). Kindlasti võiks sellest huvitatud olla ka ettevõtted, kes soovivad toota keskkonnasõbralikult ning tahavad selleks kasutada rohelist elektrienergiat (mida nad saavad ka tarbijatele ning aruannetes näidata).

Sihtrühm on seega lähedal asuvad või sinna tootmist või tööstust rajavad ettevõtted. Kehtivate Maardu küla Kiltrisauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 424) ning Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 177) järgi on planeeringualast põhja planeeritud äri ja tootmise maa-ala (laohoone maa, hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa, tootmishoone maa, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa), vt joonis 1 (märgitud joonisel roosaga). Praegu asuvad lähimad ettevõtted planeeringualast loodes, Kiltri-Kroodi-Fosforiidi-Keemikute tänavate piirkonnas (Maardu üldplaneeringus äri- ja tootmismaa, joonisel 1 märgitud punasega), samuti Loo alevikus.

5.3.2. Avalduva mõju kirjeldus

Mõju hindajal ei ole ülevaadet, kas juba praegu on teada ettevõtteid, kes võiks olla huvitatud päikesepargi rajamisest piirkonnas.

Arvestades aga, kui palju on energia hind kasvanud võrreldes ülejäänud kaupadega, võib eeldada, et ettevõtted on pigem huvitatud lahendustest, mis tagavad neile odavama energia kättesaadavuse.



Joonis 8. Kütuse/energia hinna ja tarbijahinnaindeksi muutus viimase 25 aasta jooksul.
Andmed: Statistikaamet¹⁸; andmetöötlus ja graafik: Skepast&Puhkim

Loomulikult ei ole soodsama (elektri)energia kättesaadavus ainus tegur, mis ettevõtete tegevust mõjutab, kuid see võib olla oluline asjaolu ettevõtete piirkonda meelitamiseks või olemasolevate ettevõtete elujõulisuse tagamiseks. Seda eriti, kui tegemist on palju elektrienergiat tarbivate ettevõtetega. Mis sektorites tarbitakse Eestis kõige rohkem elektrienergiat? Eestis on ettevõtte kohta keskmine elektrienergia tarbimine (MWh aastas) näidatud tabelis 4.

¹⁸ KE08: ettevõtetes tarbitud kütuse ja energia keskmine maksumus

Tabel 4. Elektrienergia tarbimine ettevõtte kohta. Andmed: Statistikaamet¹⁹, andmetöötlus: Skepast&Puhkim

Tegevusala	Elektrienergia tarbimine ettevõtte kohta (MWh aastas)
Elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	1569,8
Mäetööstus	830,7
Veevarustus; kanalisatsioon; jäätme- ja saastekäitlus	486,6
Töötlev tööstus	225,2
Tervishoid ja sotsiaalhoolekanne	76,5
Kinnisvaraala tegevus	52,0
Haridus	38,3
Majutus ja toitlustus	36,2
Veondus ja laondus	34,8
Hulgi- ja jaekaubandus; mootorsõidukite ja mootorrataste remont	29,7
Info ja side	21,1
Kunst, meelelahutus ja vaba aeg	14,4
Põllumajandus, metsamajandus ja kalapüük	13,2
Muud teenindavad tegevused	4,4
Ehitus	4,3
Haldus- ja abitegevused	3,2
Finants- ja kindlustustegevus	2,8
Kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	1,6

Nagu näha, on teistest tunduvalt suurema keskmise elektrienergia tarbimisega 4 sektorit: energiatootmine, mäetööstus, veevarustus, kanalisatsioon ja jäätmekäitlus ning töötlev tööstus. Just töötlev tööstus on valdkond, milles tegutsevaid ettevõtteid on juba praegu nii Maardus kui ka Jõelähtmel rohkem kui Eestis keskmiselt (vt tabel 5).

Tabel 5. Ettevõtlussektorite osakaal ettevõtete arvu järgi (kogu Eesti, Maardu, Jõelähtme). Andmed: Statistikaamet; andmetöötlus: Skepast&Puhkim

Tegevusala	2019-2023 keskmine osakaal		
	Kogu Eesti	Maardu	Jõelähtme
Hulgi- ja jaekaubandus; mootorsõidukite ja mootorrataste remont	16%	21%	16%
Kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	14%	8%	13%
Ehitus	11%	14%	12%
Põllumajandus, metsamajandus ja kalapüük	8%	0%	4%
Info ja side	8%	3%	4%
Töötlev tööstus	7%	10%	11%
Kinnisvaraala tegevus	6%	6%	7%
Muud teenindavad tegevused	6%	8%	5%
Veondus ja laondus	6%	13%	9%

¹⁹ KE062: kütuse tarbimine

Haldus- ja abitegevused	5%	6%	7%
Kunst, meelelahutus ja vaba aeg	3%	2%	4%
Majutus ja toitlustus	3%	2%	3%
Finants- ja kindlustustegevus	2%	1%	2%
Haridus	2%	1%	2%
Tervishoid ja sotsiaalhoolekanne	2%	2%	1%
Elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	1%	3%	0%
Veevarustus; kanalisatsioon; jäätme- ja saastekäitlus	0%	1%	1%
Mäetööstus	0%	0%	0%
Avalik haldus ja riigikaitse; kohustuslik sotsiaalkindlustus	0%	0%	0%

Aga kuidas on omavalitsustel plaanis ettevõtlust arendada?

- Maardus on praegu üle veerandi töötajatest hõivatud töötlevas tööstuses (ning 16% veonduse ja laonduse valdkonnas). Maardu arengukavas on kirja pandud selge ettevõtluse arendamise fookus: *Maardu on tänapäevane transiidi- ja tööstuslinn*. Seega on tõenäoline, et Maardu ettevõtluskeskkond areneb edasi samas suunas, fookusega tööstusel ja transiidil. Tööstuse arendamisel on rõhk rohetehnoloogiatel.²⁰ Siin on oluline tähele panna, sest suur osa rohetehnoloogiatest on suure elektrienergia tarbimisega ning rohetehnoloogia jaoks on vaja ka rohelist elektrienergiat.
- Jõelähtme arengukavas ei ole nii selget sihti paika pandud, mis sektorites soovitakse ettevõtlust arendada, kuid rõhk on *looduslähedasel* ettevõtlusel ja turismil. Arengukavas ei ole täpsustatud, mida tähendab looduslähedane ettevõtlus. Kuna Jõelähtme prioriteet on kujundada vallast looduslähedane elukeskkond, võib eeldada, et vald ei soovi arendada suuremat töötlevat tööstust, vaid ennekõike soosida väikeettevõtlust.²¹

Seega on kahel puudutatud omavalitsusel mõnevõrra erinevad eesmärgid ettevõtluse arendamiseks. Planeeringuala asub kahe omavalitsuse piiril ning mõjutab mõlema eesmärkide elluviimist. Kuna Maardus areneb ettevõtlus tõenäoliselt töötleva tööstuse suunal, võib päikesepargi rajamisest olla huvitatud ennekõike Maardu. Kui Jõelähtmes arendatakse ettevõtlust ennekõike teenindavas sektoris, ei pruugi neil olla nii suurt huvi päikesepargi arendamiseks maad kasutada. Samas tasub tähele panna, et planeeringuala põhjaossa on ette nähtud äri ja tootmise maa-ala. Kuna see asub otse suure riigimaantee kõrval, kus on vähe inimmõõtmelist või looduslähedast ruumi, võib arvata, et sinna ei arendata väikseid teenindussektori ettevõtteid, vaid pigem tööstuslikku tootmist jms, mille puhul kvaliteetne ruum pole nii oluline kui lihtne ligipääsetavus ja kauba transportimise võimalused.

➔ Mõju hindajale ei ole teada, kas ja mis ettevõtted on piirkonnas päikesepargist huvitatud, kuid üldiselt avaldab päikesepargi rajamine ettevõtluse arendamisele piirkonnas positiivset mõju, sest:

- ettevõtted ilmselt üha enam huvitatud energiatarbimisest tingitud kulude vähendamisest, sest energiahind on volatiilne ning tõusnud üldisest hinnaindeksist tunduvalt rohkem;
- piirkonnas tegutseb Eesti keskmisest enam töötleva tööstuse ettevõtteid, kelle elektrienergia tarbimine ettevõtte kohta on suurem kui enamusel teistel sektoritel;

²⁰ Maardu linna arengukava 2022–2030, lk 43, 46. Kehtestatud Maardu Linnavolikogu 21. juuni 2022. a määrusega nr 20 (muudetud 18.06.2024).

https://www.riigiteataja.ee/aktiis/4210/6202/4025/m_20_2022_AK_muudetud.pdf#

²¹ Jõelähtme valla arengukava 2023–2035, lk 7, 21, 46 jj. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15. juuni 2023. a määrusega nr 37. <https://www.riigiteataja.ee/aktiis/4290/6202/3007/Arengukava.pdf#>

- see võimaldab töötlevat tööstust arendada ja rohetehnoloogiaid kasutusele võtta. See toetab ennekõike Maardu strateegiliste eesmärkide saavutamist, sest Maardu on ka tuleviku visiooni järgi tööstuslinn (küll suurema rõhuga rohetehnoloogiatel). Jõelähtme plaan on arendada ettevõtlust pigem teenindussektori ja turismi poole.
- ➔ Jõelähtme valla arengukavast ei ilmne eesmärki arendada vallas tööstust ja tootmist, vaid looduslähedast ettevõtlust ja turismi. Päikesepargi rajamine võib toetada rohelisemat tootmist, kuid mõju hindajale kättesaadavate andmete põhjal ei ole võimalik kindlalt öelda, mis suunas soovib Jõelähtme vald ettevõtlust arendada.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimisseaduses ette nähtud korras.

Arendusega seotud teed tuleb rajada (sh riigitee ristumiskohad ehitada) ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes ehitise või rajatise ehitusloa väljastamist.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks, samuti kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.