



# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Jõelähtme

13. märts 2025 nr 232

**Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

### Detailplaneeringu menetlus

Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksuse detailplaneering algatati Jõelähtme Vallavolikogu 14.02.2024 otsusega nr 178. Koostatava detailplaneeringu eesmärgiks on Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksusele olemasolevat elamut teenindava abihoone rajamine, sellega seoses Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeritava ala suuruseks on ca 3200 m<sup>2</sup>. Koostatav detailplaneering on kehtivat Jõelähtme valla üldplaneeringut muutev Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgil.

Jõelähtme Vallavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja on sõlminud 24.01.2024 lepingu nr 2-12-12/1-2024 detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 28.03.2024 ilmunud ajalehes Harju Elu, veebruaris 2024 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 320. Puudutatud isikuid teavitati sellest vallavalitsuse 08.03.2024 kirjaga nr 6-4/1503, ameteid 08.03.2024 kirjaga nr 6-4/1501.

Jõeveski tn 7 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 17.06.–16.07.2024 ning avalik arutelu viidi läbi Jõelähtme vallamajas 30.07.2024. Sellest teatati 24.05.2024 ilmunud ajalehes Harju Elu ja mais 2024 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 323. Puudutatud isikuid teavitati sellest vallavalitsuse 03.06.2024 kirjaga nr 6-4/2671 ja ameteid 03.06.2024 kirjaga nr 6-4/2676.

Eskiisi avaliku väljapaneku ajal detailplaneeringu lahendusele ettepanekuid, vastuväiteid ei esitatud. Avalikul arutelul osalesid huvitatud isikud ja planeerija. Arutelu tulemusena otsustati detailplaneeringut edasi menetleda.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (11.10.2024), MTÜ Koogitükk (28.10.2024) ja osühinguga Elektrilevi (28.10.2024). Keskkonnaamet esitas oma seisukohad 03.10.2024 kirjaga nr 6-2/24/4680-5.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 15.11.2024 kirjaga nr 6-4/5279 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks. Sellele kirjale Maa- ja



Ruumiameti poolt 17.02.2025 saadetud vastuskirjaga nr 12-1/25/350-2 ei pidanud amet käesolevas etapis vajalikuks täiendavaid kooskõlastusi määrata.

### **Planeeringu lahendus**

Planeeringuala hõlmab Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksust (katastritunnusega 24504:008:0416, sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 3134 m<sup>2</sup>). Jõeveski tn 7 maaüksus on moodustatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 42 kehtestatud Koogi küla Veski maaüksuse detailplaneeringuga.

Ehitisregistri andmetel on kinnistul järgnevad ehitised: elamu (reg kood 121349510) ja 20/0,4kv alajaam, 20kv maakaabelliin (reg kood 220608043).

Koostatava detailplaneeringuga on kavas laiendada maaüksusel paiknevat olemasolevat üksikelamut ja säilinud ajaloolise hoone vundamendile rajada olemasolevat üksikelamut teenindav abihoone. Kokku on kavandatud krundile hooneid ehitisealuse pinnaga kuni 400 m<sup>2</sup>, sh elamu maksimaalse kõrgusega kuni 9m ja abihoone kuni 6 m.

Detailplaneeringu lahenduses on tehtud ettepanek alternatiivse lisa energiaallikana rajada maaüksusega kohakuti asuvale Jõelähtme jõe oma tarbeks hüdroenergia tootmise rajatis-vesiratas. Selleks soovitakse paigaldada vertikaalne vesiratas horisontaalsele teljele läbimõõduga ca 1 meeter. Detailplaneeringu seletuskirjas on sedastatud, et vesiratta paigaldamisega seondult on keelatud Jõelähtme jões olemasolevate paisude rekonstrueerimine ulatuses, mis tõstab veetaset, uute paisude rajamine ning veekogu loodusliku sängi ja veerežiimi muutmine. Sellest nähtub, et detailplaneeringu koostamisel on arvestatud asjaoluga, et vesiratta paigaldamisega ei tohi kaasneda olemasoleva olukorra muutus ega ilmuda negatiivsed mõjud ümbritsevale keskkonnale. Seletuskirjas on täpsustatud, et konkreetne tehnilise lahenduse määramine ja hüdroenergia tootmise rakendamine toimub eraldi projekti alusel. Projekti koostamise raames on plaanis kaasata ka kalastikuekspert/ihüoloog, kes annab hinnangu kavandatava tegevuse ohutusest vee-elustikule. Hüdroenergia tootmiseks jõkke paigaldatava vesiratta juurde puudub vajadus pääseda sõidukitega, mistõttu kinnistusest erateed kaldani ei planeerita ja selles osas ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotleta. Arvestades ülaltoodut ning lähtudes asjaolust, et planeeringu lahendusega ei kavandata juurdepääsuteed ehituskeeluvööndisse ning vesiratta rajamisega ei tohi mõjutada olemasolevat olukorda ja on keelatud veekogu loodusliku sängi ja veerežiimi muutmine, ei esine vajadus enne planeeringu vastuvõtmist Keskkonnaametilt täiendava hinnangu küsimiseks.

Keskkonnaamet on 03.10.2024 saadetud kirjas nr 6-2/24/4680-5 kinnitanud, et detailplaneeringu lahendusega kavandatava vesiratta kui olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele ehituskeeld ei laiene.

### **Vastavus üldplaneeringule**

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustuslalal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa, kus ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m<sup>2</sup>, elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Jõeveski tn 7 maaüksus tiheasustusalale, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks lagedal alal 3000 m<sup>2</sup>, samas elamute omavahelise kauguse osas tingimusi ei esitata.



Koostatav detailplaneering sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut, mis seisneb Jõelähtme jõe 50 m ehituskeeluvööndi vähendamises 20 m võrra, eesmärgiga rajada abihoone ajaloolise hoone säilinud vundamendile.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks sh ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna Keskkonnaamet on 03.07.2020 andnud nõusoleku Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 30 meetrini veepiirist. (*Keskkonnaameti nõusolek 03.07.2020 nr 7 13/20/11317. Koogi küla osas lk 126 p 13.6, mille Jägala-Joa 13 kinnistu piirist kuni Koogi tee 1/3/75//7//9 kinnistu läänepiirini vähendatakse ehituskeeluvööndit 30 meetrini veepiirist*).

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksuse detailplaneeringu (koostaja osatühing Viimsi Haldus, töö nr 01-24) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Võtta vastu Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksuse detailplaneering (koostaja osatühing Viimsi Haldus, töö nr 01-24) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202, Harjumaa) ja valla kodulehel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab  
vallavolikogu esimees

