



Jõelähtme valla üldplaneering



Jõelähtme Vallavalitsus

Jõelähtme valla üldplaneering

Mai 2016



SISUKORD

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Sissejuhatus..... | 5 |
| 1. Üldplaneeringu lahenduse alused | 7 |
| 1.1. Asustuse kujunemise põhijooned..... | 7 |
| 1.2. Lähteolukord rahvastiku valdkonnas | 8 |
| 1.3. Valla visioon ja arengumudel | 8 |
| 1.4. Valla keskkonnaväärtused | 9 |
| 2. Ruumilise arengu põhimõtted..... | 10 |
| 3. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused | 15 |
| 3.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud | 16 |
| 3.2. Tiheasustusalad | 16 |
| 3.3. Hajaasustusala..... | 17 |
| 3.4. Rebala muinsuskaitseala | 18 |
| 4. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused juhtotstarvete lõikes..... | 23 |
| 4.1. Väikeelamu maa-ala (EV)..... | 23 |
| 4.2. Väikeelamu ning puhke- ja virgestusehitiste maa-ala (EV/PV) | 24 |
| 4.3. Aianduse maa-ala (MA)..... | 26 |
| 4.4. Kortereelamu maa-ala (EK)..... | 27 |
| 4.5. Keskuse maa-ala (K)..... | 28 |
| 4.6. Puhke- ja virgestusehitiste maa-ala (PV)..... | 29 |
| 4.7. Parkmetsa maa-ala (HM) | 29 |
| 4.8. Äri- ja teenindustevõtte ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala (Ä/T) | 30 |
| 4.9. Riigikaitsemaa (RR)..... | 31 |
| 4.10. Veekogud | 32 |
| 4.10.1. Mereranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja suurendamine | 32 |
| 4.10.2. Korduva üleujutusega ja üleujutusohuga alad | 37 |
| 5. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused teemavaldkondade lõikes..... | 40 |
| 5.1. Miljööväärtuslikud hoonestusalad | 40 |
| 5.1.1. Rebala, Võerdla, Jõelähtme, Koila, Loo, Vandjala, Parasmäe, Saha ja Maardu külad | 40 |
| 5.1.2. Neeme, Kaberneeme, Ihasalu ja Kallavere külad | 42 |
| 5.2. Väärtuslik põllumajandusmaa..... | 44 |
| 5.3. Väärtuslikud maastikud | 45 |
| 5.4. Muinsuskaitse alla võetud alade ja objektide kaitsereežiim | 48 |
| 5.5. Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused..... | 48 |
| 5.6. Teede, raudtee, sadamate üldise asukoha ja liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine..... | 50 |
| 5.6.1. Teed ja liikluskorralduse üldised põhimõtted..... | 50 |
| 5.6.2. Sadamad..... | 53 |
| 5.6.3. Raudtee | 54 |
| 5.7. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine..... | 55 |
| 5.7.1. Vesi ja kanalisatsioon | 55 |



| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.7.2. Gaasitrass | 57 |
| 5.7.3. Kõrgepingeliin | 58 |
| 5.7.4. Elektrituulikud | 58 |
| 5.7.5. Maaparandussüsteemide korrashoid | 59 |
| 5.8. Maavarad..... | 59 |
| 5.9. Jäätmekäitlus..... | 61 |
| 6. Hädaolukorra riskianalüüs ja Jõelähtme valla valmisolek hädaolukorraks | 62 |
| 7. Planeeringu elluviimisega kaasneda võivate mõjude leevendamise meetmed | 63 |
| 8. Haldusüksuste ja asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanek | 63 |
| 9. Mõisted | 64 |
| 10. Üldplaneeringu elluviimine | 65 |
| 10.1. Detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine | 65 |
| Lisad..... | 66 |



Sissejuhatus

Jõelähtme valla üldplaneering kehtestati 2003. aastal (koostamist alustati 2000. aastal). Üldplaneering kirjeldab valla arengu põhisuundi järgmiseks kümneks aastaks. Kuna üldplaneering koostati 10 aasta arenguperspektiiviga, sisaldab olulisel määral olemasoleva olukorra kirjeldust ning väljavõtteid kehtinud õigusnormidest ja -aktidest (mis ei ole enam asjakohane, kuna muutunud on nii lähteolukord kui kehtiv õigusloome), oli aastaks 2012 üldplaneering vananenud.

Eesmärgiga täpsustada valla arengusuundi ja valla ruumilise arengu põhimõtteid, algatas Jõelähtme Vallavolikogu 30. mai 2012. aasta otsusega nr 294 uue üldplaneeringu koostamise, lähtudes Jõelähtme valla kogukonna ootustest, sotsiaal-majanduslikust hetkeolukorrast, prognoosist, kehtivatest õigusaktidest ning valla ruumilistest vajadustest.

Alates 1. juulist 2015 hakkas kehtima uus planeerimisseadus. Kuna Jõelähtme valla üldplaneering on algatatud enne uue planeerimisseaduse jõustumist, järgiti üldplaneeringu menetlemisel ja ülesannete lahendamisel kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseadust¹.

Üldplaneeringu koostamise põhieesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning selle alusel maa- ja veeladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe määramine.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja selle leevendamise/võimendamise võimalusi, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. KSH sisuliseks eesmärgiks on kajastada planeerimisprotsessi otsuste langetamise läbipaistvust ning näidata, milliste argumentide ja kaalutluste alusel toimus kaalutusprotsessi jooksul otsusteni jõudmine.

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti Jõelähtme valla arengukavast², ruumilist arengut puudutavatest dokumentidest ning asjakohastest õigusaktidest. Üldplaneeringu koostamise esimeses etapis, enne lahenduse väljatöötamist, viidi vastavalt lähteülesandele³ läbi asjakohased uuringud ja analüüsid⁴. Ettevõtlusega seotud küsimuste ja ruumilise arengu vajaduste väljaselgitamiseks viidi läbi veebipõhine küsitlus ettevõtjate seas. KSH, uuringute ja analüüside ning küsitluse tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

¹ Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1: *Enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud juhtudel.*

² Jõelähtme valla arengukava aastateks 2015-2025. Vastu võetud 15.10.2015 nr 54.

³ Kinnitatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.04.2013 otsusega nr 383.

⁴ Jõelähtme valla üldplaneering. Ruumilise keskkonna analüüs. OÜ Hendrikson&Ko, 2014. Analüüs koosneb seletuskirjast ja joonistest ning on esitatud eraldiseisva köitena.



Üldplaneering koosneb:

- tekstist (käesolev dokument);
- joonistest, milleks on:
 - joonis 1. Maakasutusplaan M 1: 20 000;
 - joonis 2. Maakasutuse juhtotstarbed M 1: 20 000;
 - joonis 3. Teed ja tehnovõrgud M 1: 20 000;
 - joonis 4. Maakasutuspiirangud M 1: 20 000.
 - joonis 5. Täpsem väljavõte Loo aleviku osas M 1: 10 000;
 - joonis 6. Täpsem väljavõte Kostivere aleviku osas M 1: 10 000.
- lisadest:
 - „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“⁵;
 - KSH aruanne.

Üldplaneeringu lisad esitatakse eraldiseisvate köidetena.

Joonised 2 ja 4 koostatakse hilisemas etapis (enne planeeringu vastuvõtmist ja avalikustamiseks suunamist).

Üldplaneeringu koostamise konsulteerimiseks ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks sõlmis Jõelähtme Vallavalitsus konsultatsioonilepingu keskkonnakorralduse ja ruumilise planeerimise konsultatsiooniettevõttega Hendrikson & Ko OÜ. Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamine toimub Jõelähtme Vallavalitsuse ja -volikogu, kohalike elanike ja konsultandi koostöös.

⁵ Paberkanjal saab dokumendiga (seletuskiri ja joonis) tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses tööaegadel. Elektrooniliselt on dokument kättesaadav valla kodulehel http://maja.joelahtme.ee/?dir=Yldplaneerin_alg_2012%2F2015.09.03_%C3%9CP_RebalaMK_eritingimused_KOOSK%C3%95LASTATUD.



1. Üldplaneeringu lahenduse alused

Üldplaneeringu põhiülesanne on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. Üldplaneering määrab maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused ning on hajaasustusosalal projekteerimistingimuste andmise aluseks, lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja edasiarendamise vajadustest.

Jõelähtme valla arengueeldus on arenemine elujõulise piirkonnana, mis pakub häid elamis-, puhkamis- ja töötamisvõimalusi Tallinna tagamaal. Logistiliselt hea asukoht pealinna läheduses, pikk rannajoon, valda läbiv Tallinn-Narva maantee, samuti atraktiivne looduskeskkond ning looduse ja inimese koostegevuse tulemusena kujunenud unikaalne kultuurmaastik loovad head eeldused piirkonna arenguks. Arengueeldused soodustavad rahvaarvu kasvu (eelkõige uute elanike näol) ja elavdavad majandustegevust.

1.1. Asustuse kujunemise põhijooned

Jõelähtme valla asustus on koondunud valdavalt valla lääne- ja keskossa. **Iseloomulik on hoonestusalade koondumine – kompaktsed hoonestusalad on ümbritsetud avatud põllumajandusmaastikuga ning hajali paiknevaid majapidamisi on vähe.** Valla territooriumist suur osa kattub Eesti ühe vanima kultuurmaastiku, Rebala muinsuskaitsealaga, mis on asustuse kujunemist tugevasti mõjutanud. Rebala muinsuskaitseala on ainuke maastikukaitsele suunatud muinsuskaitseala Eestis, mille peamine väärtus on piirkonna ajalooline asustusstruktuur – suhteliselt hästi säilinud külade, teede, põllumassiivide omavaheline paigutus ehk maakasutuse struktuur. Just säilinud asustusmuster, hooldatud põllumaad ning avatud vaated ümbritsevale maastikule loovad piirkonnast tervikliku ja harmoonilise üldpildi.

Suuremad keskused, kuhu on koondunud üle poole elanikkonnast, on Loo ja Kostivere alevikud. Alevikud on välja kujunenud tiheasustusosalad ja valla tasandil olulised tõmbekeskused. Lisaks alevikele toimivad tiheasustusosaladena külakeskused - Jõelähtme, Uusküla, rannikuäärsed ja Jägala jõe äärsed külakeskused.

Juba väljakujunenud asustusstruktuuris üldplaneeringuga olulisi muudatusi ei kavandata. Tihenevad ja laienevad olemasolevad tiheasustusosalad. Loo ja Kostivere alevike rolli tõmbekeskustena tugevdatakse, võimaldades elanikkonna lisandumist, töökohtade teket ja kohapealsete teenuste parem kättesaadavus. Toimivate tiheasustusosalade tihendamine ja laiendamine uute alade hõlmamisega elamu- ja ettevõtlusaladena (sh puhkealadena) loob eeldused nende jätkusuutlikuks arenguks ka tulevikus.



Väljaspool tiheasustusalasid säilib hajaasustus. Üldplaneering toetab hajakülade elujõulisena säilimist, võimaldades uute majapidamiste rajamist ning soodustades ettevõtluskeskkonna ja töökohtade loomist.

1.2. Lähteolukord rahvastiku valdkonnas

Jõelähtme valla elanike arv on näidanud pidevat kasvutendentsi - **loomulik iive ja rändesaldo on möödunud kümnendil olnud positiivne**. Viimase 10 aastaga on rahvaarv suurenenud 5660 elanikult 2006. aastal 6216 elanikuni 2016. aastal⁶. Positiivse aspektina saab välja tuua tööealise elanikkonna ning vanuserühma 0-9 arvukuse.

Rahvastikuprognoozi kohaselt on lühiajalises perspektiivis peamine rahvaarvu mõjutaja rände-iive. Rände- ja sündimuseelduste realiseerudes saab lähiaastatel arvestada stabiilse rahvaarvuga. Ilma sisserändeta hakkab rahvaarv kahanema loomuliku iibe tagajärjel⁷. **Seetõttu on töökohtade loomine, atraktiivse ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamine ning selleks võimaluste loomine oluline mõjutegur rahvaarvu kasvuks ning noorte ja tööealiste perede valda meelitamiseks.**

1.3. Valla visioon ja arengumudel

Vastavalt valla arengukavas toodule on **Jõelähtme valla visioon**:

Aastal 2025 on Jõelähtme vald parima elukeskkonnaga Tallinna lähedane vald, mida iseloomustab **tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng** läbi:

- **puhta looduse**, mis tagab tervisliku ja kvaliteetse elu- ja puhkusekeskkonna;
- **hea maine**, mis tugineb kaalutletud ressursikasutusel, turvalisusel ning hästi arenenud sotsiaalsel infrastruktuuril;
- **rahvastiku tasakaaluka juurdekasvu**, mida vald mõtestatult suunab läbi planeeringute, tagades optimaalse asustustiheduse;
- **kaasaegse infrastruktuuri**, mida iseloomustavad korrastatud teedevõrk, puhas joogivesi, säästlik energiakasutus ning alternatiivsete energiaallikate kasutamine.

Jõelähtme valla arengumudel põhineb eeldusel, et visiooni saavutamiseks on vajalikud üheaegsed jõupingutused mitmes võtmetähtsusega tegevussuunas:

- **puhta looduskeskkonna säilitamine ja jätkusuutlik kasutuselevõtt** –läbi aruka loodusvarade kasutamise ning kasutusest väljunud tööstusalade taaskasutuselevõtu;

⁶ Allikas Statistikaameti ja Jõelähtme vald.

⁷ Jõelähtme valla arengukava 2014-2025.



- **elamuehitus** – teadlikult suunatud elamuehitus võimaldab peredel valda elama kolida ning seeläbi ennast vallaga siduda;
- **elukeskkond** – võimaldab tagada hea elukvaliteedi läbi kehale ja vaimule suunatud teenuste;
- **sotsiaalne turvalisus** – annab nii elanikele kui ka siia kolivatele inimestele kindluse selles, et nende ja vajadusel ka nende sugulaste (isade-emade, vanaemade-vanaisade jt.) sotsiaalsete teenuste vajadused on kergelt ning heal tasemel lahendatavad.

1.4. Valla keskkonnaväärtused

Jõelähtme valla üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel lähtutakse nn **väärtustepõhisest lähenemisest. Valmiv planeering tugineb eelkõige piirkonnale ainuomastele looduslikele, kultuurilistele, majanduslikele või sotsiaalsetele objektidele ja aladele.** Planeeringuga tagatakse väärtuste säilimine, kuid samas võimaldatakse vastutustundlikku arendamist. Selline lähenemine väärtustab kohalikku elukeskkonda ning kohaidentiteeti.

Jõelähtme valla keskkonnaväärtused on:

- valla geograafiline asukoht, puhas ja kaunis looduskeskkond;
- elamiseks ja puhkamiseks atraktiivne rannikupiirkond;
- välja kujunenud asustusstruktuur ja külamiljöö;
- toimivad ettevõtluspiirkonnad;
- väärtuslik põllumajandusmaa ja maastiku avatus;
- toimivad sadamad.



2. Ruumilise arengu põhimõtted

Ruumilise arengu suundumused Harju maakonnas sõnastab Harju maakonnaplaneering 2030+. Koostatav maakonnaplaneering peab oluliseks järgida põhimõtteid, millega on tagatud erinevate ruumiväärtuste säilitamine, sh linnalise ruumi kompaktsuse suurendamine; ruumiliselt tasakaalustatud arengu tagamine, millega võimaldatakse esmaste teenuste tarbimist piirkonnas koha peal; uute arendusalade kavandamisel juurdepääsuvõimaluste ning kommunikatsioonide paiknemise ja lahendusega arvestamine; ettevõtluspiirkondade keskustesse või nende lähistele paigutamine; riiklikult tähtsate taristuobjektide planeerimise vajadusega arvestamine; puhke- ja rekreatsioonivõimaluste tagamine, mis on kvaliteetse elukeskkonna oluline osa; muinsus- ja loodusväärtustega arvestamine; väärtusliku põllumajandusmaa säilimise vajadusega arvestamine, mis on oluline põllumajandustegevuse jätkumiseks.

Jõelähtme valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla ruumiliste vajaduste kui Harju maakonna ruumilise arengu suundumustega. Ruumilise arengu põhimõtted põhinevad valla keskkonnaväärtuste hoidmise ja edasiarendamise soovile ning Jõelähtme valla arengukavas sõnastatud visioonile ja arengumudelile. Ruumilise arengu põhimõtted on üldplaneeringu lahenduse põhimõtteline osa, annavad suunised edaspidiseks maakasutuseks, ehitamiseks ja ruumikujunduseks valla territooriumil ning on aluseks maakasutuse juhtotstarvete määramisele ja hilisemale arendustegevuse suunamisele.

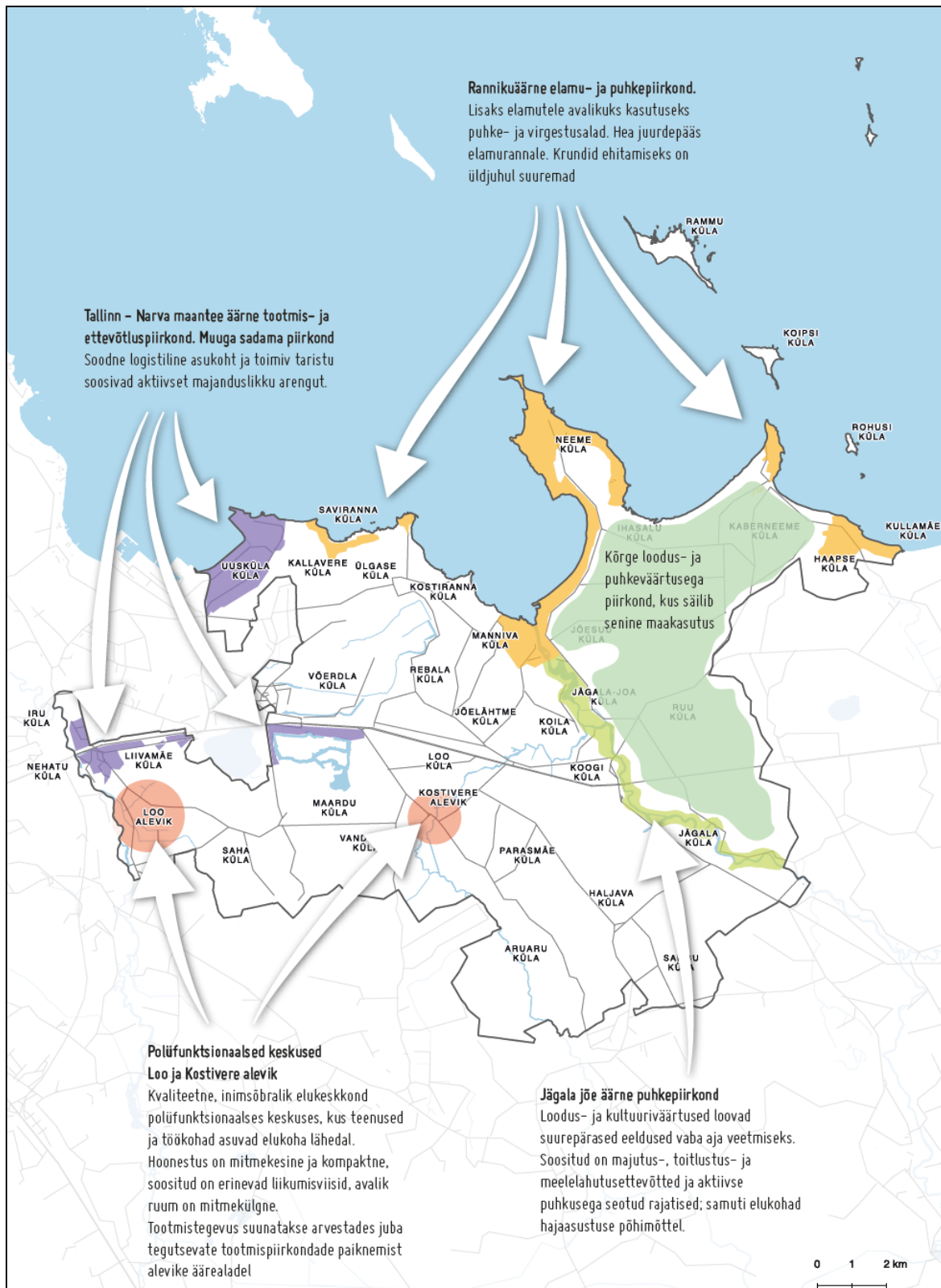
Planeerimisprotsessis kokku lepitud ruumilise arengu põhimõtted väljendavad ühiskondlikku kokkulepet, kuidas Jõelähtme valla territooriumi edasi arendada.

Põhimõtted ruumilise arengu suunamisel eristuvad alljärgnevate piirkondade kaupa:

- polüfunktsionaalsed keskused – Loo ja Kostivere alevik;
- rannikuäärne elamu- ja puhkepiirkond;
- Tallinn-Narva maantee äärne tootmis- ja ettevõtluspiirkond. Muuga sadama piirkond;
- Jägala jõe äärne puhkepiirkond;
- metsaalad valla kirdeosas.

Alljärgnev skeemkaart kajastab valla ruumilise arengu põhimõtteid üldisemal tasandil (mitte üldplaneeringuga määratud maakasutust, st juhtotstarbeid) iseloomustades, millised valla piirkonnad omavad eelkõige arenguperspektiivi ning millise iseloomuga arendustegevust nendes piirkondades soositakse. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbeid kajastab maakasutusplaan.





Polüfunktsionaalsed keskused Loo ja Kostivere alevik

Välja kujunenud tervikpilt alevike üldstruktuurist on hea, selle ümberkujundamiseks puudub vajadus. Senist välja kujunenud arengusuunda jätkatakse, arendades alevike tervikliku ja kompakse ruumi kujundamise põhimõtetest lähtuvalt, välja kujunenud üldstruktuuri arvestades. Arendustegevust suunatakse viisil, mis tagab keskkonnasõbraliku, turvalise ja rohelise elukeskkonna olemasolu, kus tootmispiirkonnad on elamu-, puhke- ja üldkasutatavatest aladest eraldatud. Eesmärk on tagada kvaliteetne ja inimsõbralik elukeskkond, kus teenused ja töökohad asuvad elukoha lähedal.

Asustuse suunamisel lähtutakse eelkõige tihendamise⁸ printsiibist - elumupiirkondade tihendamine ja laiendamine soodustab arengut hoonestuslikult mitmekesise (väikeelamu, korter- ja ridaelamu) ja sotsiaalselt toimiva ruumina.

Alevike identiteedi ja funktsionaalsuse kujundamiseks tagatakse kvaliteetse avaliku ruumi olemasolu ning teenuste kättesaadavus, mida iseloomustab hea ligipääsetavus, mitmekülge ja funktsionaalse avatud ruumi olemasolu - pargid, keskne väljak, jalgratta- ja jalgteede olemasolu ja sidusus, mänguväljakud, spordiplatsid, ühiskondlikud hooned. Mitmekülge ja avatud ruumi loomisele aitab kaasa keskuse maa-ala määramine ning selle edasine arendamine.

Tootmistegevus suunatakse tundlikest (elamu-, puhke- ja ühiskondlikud) aladest eemale, arvestades juba tegutsevate tootmispiirkondade paiknemist alevike äärealadel. Edaspidiseks suunaks on eelkõige ettevõtetus, millest lähtuvad võimalikud kahjulikud mõjud on võimalik minimeerida. Rasketööstusettevõtteid ja olulise ruumilise mõjuga objekte üldjuhul ei kavandata. Oluline on otsustusprotsessides kasutada ettevaatuse põhimõtet, st ei lubata arendusi, kuni nende võimalik kahjulik keskkonnamõju või leevendusmeetmed pole selged.

Loo ja Kostivere alevike jätkuvat arendamist keskustena toetab ka koostatav Harju maakonnaplaneering 2030+.

Koostatavas maakonnaplaneeringus on **Loo alevik** määratletud kui **eeslinnaline piirkondlik keskus**, mille arendamine toimub linnalise asustusega alale⁹ omaste põhimõtete alusel. Maakonnaplaneering rõhutab, et oluline ja vajalik on eeslinnaliste keskuse tugevdamine läbi kohapealsete töökohtade ja kvaliteetse teenuste kättesaadavuse parandamise ning töö- ja kooliaegadega arvestavate ühenduste loomise nii Tallinna kui teiste lähiümbruse keskustega. Vastavalt maakonnaplaneeringule tuleks eeslinnaliste keskuste arendamisel lähtuda põhimõttest, et väheneks pendelränne Tallinna ja tagamaa vahel, kuid tagatud on toimivad ühendused neile, kes igapäevaste liikumistega on tihedalt Tallinaga seotud. Linnalise asustusega alana hõlmab alevik nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui tihedale asustusele omaseid puhkealasid.

⁸ Tühjade kruntide hoonestamine, juba hoonestatud kruntidel täiendavate abihoonete rajamine, juba hoonestatud kruntide jagamine, arvestades üldplaneeringuga määratud üldisi põhimõtteid ja tingimusi.

⁹ Kompakte ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsete teede ja tehnovõrkude ja arvukate teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal.



Kostivere alevik on määratletud kui **kohalik keskus**, kus on kättesaadavad esmatähtsad teenused väljaspool maakonna suuremaid keskusi ja loodud eeldused töökohtade olemasoluks.

Rannikuäärne elamu- ja puhkepiirkond

Unikaalne rannikumaastik ja pikk liigendatud rannajoon loovad suurepärased eeldused seal elamiseks, puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks. Tervikliku ja jätkusuutliku arengu saavutamiseks suunatakse piirkonda erinevaid tegevusi, mis sobituvad olemasolevasse keskkonda ning tuginevad kohapealsetele väärtustele neid hoides ja edasi arendades – elamumajandus, puhke-, turismi- ja väikeettevõtlus, sotsiaalobjektid ühistegevuse soodustamiseks jne. Arendustegevust suunatakse viisil, mis tagab tasakaalu sotsiaalse, majandusliku, kultuurilise ja loodusliku keskkonna vahel.

Uute hoonete ehitamine toimub valdavalt olemasolevaid hoonestatud alasid tihendades ja laiendades, arvestades kontaktvööndi hoonestusstruktuuri ning väljakujunenud teedevõrguga. Oma põhistruktuurilt ja iseloomult on rannikuäärsed tiheasustusalad erinevad polüfunktsionaalsetest keskustest Loo (ja selle lähialad) ja Kostivere alevik, mida arendatakse kompaktse ruumi kujundamise põhimõtteid järgides. Rannikupiirkonnas on elamuehituseks kavandatavad krundid suuremad, mis tagab väiksema hoonestuse tiheduse ja looduslike alade suurema osakaalu, seega parema tasakaalu hoonestatud alade ja loodusliku keskkonna vahel. Lisaks suunatakse piirkonda puhkemajandust ja sellega seotud ning seda toetavat ettevõtlust, mis tagab rannikuäärsete alade parema avaliku kasutuse. Heade puhketingimuste oluline tegur on avalik juurdepääs¹⁰ mererannale, seetõttu on otsustaja kohustus asustuse suunamisel kaaluda juurdepääsuvajadust ja – võimalusi. Juurdepääs mererannale seotakse eelkõige supluskohtadega, puhke- ja ettevõtlusaladega.

Puhke-eeldustega avalike rannaalade korrastamist, puhketegevust toetavate rajatiste ja ehitiste ning juurdepääsude kavandamist rannaaladele on vajadusena välja toonud ka koostatav Harju maakonnaplaneering 2030+.

Tallinn-Narva maantee äärne tootmis- ja ettevõtluspiirkond. Muuga sadama piirkond

Tootmis- ja ettevõtluskeskkonna arengu soodustamine on oluliseks eelduseks majanduskeskkonna elavdamisel ja uute töökohtade loomisel. Tallinn-Narva mnt äärsed ja Muuga sadama piirkonnad on sobilikud äri- ja tootmistegevuse arendamiseks, kuna asuvad

¹⁰ Avalik juurdepääs lahendatakse kas juurdepääsuna mootorsõidukiga või kergliiklejale jalgsi ja jalgrattal. Tingimused ja juurdepääsu(tee) täpne asukoht määratakse erinevate osapoolte kokkuleppel. Vastavalt ehitusseadustikule on avalikult kasutatav tee riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Puhke-eeldustega avalike rannaalade korrastamist, puhketegevust toetavate rajatiste ja ehitiste ning juurdepääsu tagava taristu kavandamist rannaaladele on vajadusena välja toonud ka koostatav Harju maakonnaplaneering 2030+, mille koostamine on kooskõlastamise etapis.



logistiliselt heas asukohas ja seal juba tegutsevad äri- ja tootmisettevõtted. Asukoht transiitmagistraali ja suuremate teede ääres võimaldab paremini transpordivood suunata maanteele elamu-, puhke- ja ühiskondlike alasid läbimata.

Samuti omavad tootmis- ja ettevõtlusaladena jätkuvalt potentsiaali juba toimivad tootmispiirkonnad alevikes ja külakeskustes, kuna nende asukoha valikul on eelnevalt arvestatud logistilise asukohaga, alevike ja külade üldstruktuuriga (elamualade ja tootmisalade omavaheline paigutus). Üldjuhul on need piirkonnad juba varustatud tehnovõrkudega, mis teeb tehnovõrkude naaberladele rajamise majanduslikult otstarbekamaks.

Tootmis- ja ettevõtluspiirkondade arendamist üldplaneeringuga määratud piirkondades ja põhimõtete alusel toetab ka koostatav Harju maakonnaplaneering 2030+. Maakonnaplaneering näeb ettevõtluspiirkonnana eelkõige planeeringulahenduse järgseid linnalise asustusega alasid, kus on olemas nii tehniline taristu, logistilised ühendused kui ka piirkonna parim tööjõupotentsiaal. Hajaasustuslal on oluline soodustada mikro- ja väikeettevõtluse arengut, mis tagaks elanikele töökohtade olemasolu kohapeal.

Jägala jõe äärne puhkepiirkond

Jõe äärsed looduslikud tingimused ning loodus- ja kultuuriväärtuste olemasolu loovad suurepäraseid eeldused piirkonna arenguks eelkõige puhkemajanduslikul eesmärgil, sh keskse puhke- ja turismikeskuse väljaarendamiseks. Piirkonna puhke- ja turismipotentsiaali ära kasutamiseks ning sise- ja välisturisti piirkonda meelitamiseks toetab üldplaneering piirkonda majutus-, toitlustus- ja meelelahutusettevõtete loomist, erinevate atraktsioonide ning sidusate ja objekte ühendavate matka- ja liikumisradade rajamist jne ning. Heade puhketingimuste oluline tegur on avalik juurdepääs kallasrajale, seetõttu on otsustaja kohustus asustuse suunamisel kaaluda juurdepääsuvajadust ja –võimalusi.

Jõe äärne piirkond omab häid tingimusi elukoha rajamiseks hajaasustuse põhimõttel.

Metsaalad valla kirdeosas

Valla kirdeosas asuvad metsad (valdavalt riigimetsad) on kõrge loodus- ja puhkeväärtusega. Säilib senine maakasutus, mida üldplaneeringuga ei reguleerita. Soovitav on matka- ja loodusõpperadade (koostöös Riigimetsa Majandamise Keskusega) rajamine, et soodustada vaba aja ja tervisespordiga seotud tegevusi.



3. Maa- ja veetalade üldised kasutus- ja ehitustingimused

Territooriumi planeerimine

Territooriumi planeerimise eesmärk on kindlaks määrata, kuidas maad tulevikus kasutatakse - kuhu võib ehitada uusi hooneid ja rajatisi ja milline on nende kasutusotstarve; millised alad jäävad ehitistest vabaks ja kuidas neid tulevikus kasutatakse (nt väärtuslikud põllumajandusmaad) jne.

Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarve üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st milline on maakasutuse potentsiaal. Maakasutuse juhtotstarvetega alade piirid joonisel on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse vajadusel detailplaneeringuga või projekteerimistingimuste väljastamisel.

Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise **valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale või kvartalile perspektiivse maakasutuse põhisuunad**. Näiteks kavandatakse üldplaneeringuga väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alad tulenevalt piirkonna iseloomust ning arenguperspektiivist. See tähendab, et väikeelamu maa-alale võib üldplaneeringu järgi planeerida väikeelamuid, kui ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus- ja teenindushooneid, ühiskondlike-, kultuuri- ja spordihooneid, haljasalaseid või parkmetsa, mänguväljakuid ning muud sobivat maakasutust, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist perspektiivse maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe¹¹ muutust. Kuni kavandatu elluviimiseni (läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste väljastamise) saab maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

Käesoleva üldplaneeringu mõistes tähendab juhtotstarve, et üldplaneeringuga kavandatu elluviimisel läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste väljastamise peab maakasutusel ja täpsemal planeerimisel **vähemalt 70% maa-alast vastama kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele**, välja arvatud keskuse maa, kus on lubatud mitmeid maakasutuse otstarbeid.

Üldplaneeringuga ei muudeta omavalitsuse poolt enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuid, nende realiseerimine toimub vastavalt kehtestatud lahendusele. Tuginedes planeerimisseadusele¹² teeb üldplaneering ettepaneku tunnistada kehtetuks need detailplaneeringud, mille kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja mida ei ole asunud ellu viima (vt seletuskirja peatükk 10.1).

¹¹ Vastavalt maakatastriseadusele õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed.

¹² §140 lõige 1 punktid 1 ja 2.



3.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on läbi avaliku planeerimisprotsessi tagada arendatava keskkonna kvaliteet piirkondades ja juhtudel, kui võib eeldada laia, kattuvate ning potentsiaalselt konfliktsete huvide ringi.

Kuna alevike ruumilisel arendamisel on eeldatav erinevate huvide varieerumine ning laiem avalik huvi ning tuginedes planeerimisseadusele, on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks **Loo ja Kostivere alevikud**, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik planeerimisseaduses toodud juhtudel.

Lisaks planeerimisseaduses toodud juhtudele määratakse üldplaneeringuga detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud:

- tiheasustusalal maa-ala jagamine kolmeks ja enamaks krundiks uute ehitusloakohustuslike hoonete rajamise eesmärgil;
- tiheasustusalal uue elamu, rajamiseks, kui kaasneb ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ja/või avalikult kasutatavate teede rajamise vajadus;
- tiheasustusalal ja hajasustusalal ühiskondliku hoone ning kaubandus-, teenindus-, majutus-, büroo-, kultuuri- ja spordihoone-, tootmis- ja tööstushoone (va tehnorajatised ja nende osad) rajamiseks;
- keskuse maa-alal ehitusloakohustusliku hoone rajamisel;
- hajaasustusalal (väljaspool Rebala muinsuskaitsealal määratud miljööväertuslikke hoonestusalasid) hoonete rajamisel, kui lähima olemasoleva põhihoone (hoonekompleksi) ja kavandatava uue hoone vahekaugus on enam kui 200 m;
- hajaasustusalal planeeritavad uued elamugrupid (enam kui 3 majapidamist)¹³;
- Rammu ja Koipsi saarel hooajaliste elamute ja abihoonete rajamiseks.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida planeerimisseaduses ja käesolevas üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

3.2. Tiheasustusalad

Valla ruumilise arengu üldistest põhimõtetest tulenevalt **toetab üldplaneering olemasolevate tiheasustusalade (2003. aastal kehtestatud üldplaneeringuga määratud) jätkuvat arengut neid tihendades ja laiendades.** Olemasolevate tiheasustusalade edasiarendamist toetab ka juba toimiva sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri olemasolu, mille edasiarendamine on majanduslikult otstarbekas ja keskkonnakaitse seisukohalt põhjendatud.

¹³ Detailplaneeringut koostamata on lubatud nõ kobara (hoonegrupi) moodustamine kuni 3-st majapidamisest (iga majapidamine koosneb põhihoonest (elamu) ja abihoone(te)st) peatükis 3.3. toodud põhimõtete alusel.



Tiheasustusosalal ruumiline planeerimine järgib kompaktsel alale omaseid põhimõtteid – hooned rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Käesolev üldplaneering määrab tiheasustusalad olemasolevaid, 2003. aastal kehtestatud üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid, laiendades. Tiheasustusalade piirid on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan*.

3.3. Hajaasustusala

Hajaasustusala on maa-ala väljaspool tiheasustusalasid, hõlmates külade hoonestust ja maakasutust. Iseloomulik on külades hoonestuse koondumine (valdavalt) - tihedamalt asustatud külakeskused moodustavad kompaktsed hoonestusega alad, üksikult paiknevaid majapidamisi on avatud põllumajandusmaastikus suhteliselt vähe.

Maakasutus hõlmab valdavalt maatulundusmaad (haritav maa ja looduslik rohumaa (nn põllumaa, mida kasutatakse eelkõige põllumajanduslikuks tootmiseks), metsamaa, õuema), lisaks esineb üldkasutatavat, sotsiaal-, elamu-, äri- ja tootmistaad.

Külade, teede ja põllumassiivide omavaheline paigutus moodustab maakasutuse struktuuri, mis on hajaasustusalale omane olnud pikka aega. Üldplaneering toetab ja võimaldab hajaasustusosalal uute majapidamiste rajamist ning äri- ja tootmistegevust välja kujunenud asustusstruktuuri, ajaloolis-kultuurilisi ja looduslikke tingimusi arvestades.

Olulisim põhimõte on asustust ja ehitustegevust suunates järgida ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuuri – hoonete paigutust ümbritsevate metsa- ja põllumaade ning teedevõrgu suhtes.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

- võib rajada üksikelamut koos abihoonetega;
- üldilmelt piirkonda sobivat elamut koos abihoonetega võib rajada olemasolevast majapidamisest (hoonestatud õuealast, mis koosneb põhihoonest ja mille juurde võivad kuuluda ka abihooned) kuni 200 m kaugusele tingimusel, et tagatud on juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu;
- võib lähestikku ehitata kuni 3 üksikelamut (iga elamu juurde võivad kuuluda ka abihooned, moodustades majapidamise), mis moodustavad nõ kobara (hoonegrupp¹⁴). Sellisel juhul ei ole majapidamiste vahel 200 m vahemaa tagamine vajalik;
- võib reeglina maaüksusele püstitada ühe elamu koos abihoonetega. Õuemaale võib rajada kuni kolm kuni 60 m² ja 5 m kõrgust abihoonet, kui projekteerimistingimustega ei ole määravad teisiti;

¹⁴ Hoonetest moodustuv tihedam grupp, kuhu kuuluvad iga majapidamise põhihoone (elamu) ja abihooned.



- elamu kõrgus kuni 9 m, abihoonetel üldjuhul kuni 6 m, põhjendatud juhul on lubatud kõrgem;
- üldjuhul ei ole uute ehitiste rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale lubatud. Lubatud on nende rajamine juba hoonestatud õuemaale, õuema puudumisel põllumassiivi servale, kui tagatud on juurdepääs olemasoleva teede kaudu ja ehitise püstitamine ei halvenda põllumassiivi seniseid kasutustingimusi;
- Rammu ja Koipsi saartel on lubatud hooajaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste rajamine vanadele talukohtadele. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrasside ja avalike teede rajamine ei ole lubatud;
- üldplaneeringu kehtestamise hetkeks maakatastris registreeritud äri- ja tootmisaandel on arendus- ja ehitustegevus lubatud vastavalt peatükis 4.8 toodud põhimõtete alusel.

3.4. Rebala muinsuskaitseala

Rebala muinsuskaitsealal maa-alade kasutus- ja ehitustingimuste määramisel on lähtutud muinsuskaitseala väärtustest ning muinsuskaitseala kaitse eesmärgist.

Rebala muinsuskaitseala peamine väärtus on piirkonna ajalooline asustumusmuster - suhteliselt hästisäilinud külade, teede, põllumassiivide omavaheline paigutus ehk maakasutuse struktuur.

Muinsuskaitseala eesmärk on tagada looduse ja inimese koostegevuse tulemusena kujunenud kultuurmaastiku, täpsemalt ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuriga põllumajandusmaastiku ning seda kujundavate elementide nagu külad, talud, krundid, kõlvikud ja nende ajaloolised piirid, kultuurimälestised ning loodusobjektid, samuti sellele avanevate kaug- ja sisevaadete säilimine.

Üldplaneeringu raames koostati üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal. Dokument „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ on üldplaneeringu osa, mis sätestab maa-alade kasutus- ja ehitustingimused Rebala muinsuskaitsealal (Lisa 1)¹⁵. Muinsuskaitseala väärtused on eritingimuste kohaselt jagatud hoonestuslikeks ja maastikulisteks. mis omakorda jagunevad väärtuslikumaks ja vähemväärtuslikumaks. Maa-alade kasutus- ja ehitustingimustega tuleb arvestada arendus- ja ehitustegevuse suunamisel.

Eritingimuste dokument on mahukas (lisaks määratud tingimustele kirjeldatakse väärtusi ja antakse muinsuskaitsealal paiknevate kinnismälestiste loetelu), seetõttu selle sisu kogu mahus üldplaneeringu seletuskirjas ei kajastu. Käesolevas peatükis kajastatakse maa-alade

¹⁵ Paber kandjal saab dokumendiga (seletuskiri ja joonis) tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses tööaegadel. Elektrooniliselt on dokument kättesaadav valla kodulehel http://maja.joelahtme.ee/?dir=Yldplaneerin_alg_2012%2F2015.09.03_%C3%9CP_RebalaMK_eritingimused_KOOSK%C3%95LASTATUD.



kasutus- ja ehitustingimused, mis kehtivad kogu Rebala muinsuskaitsealal tervikuna ning traditsioonilisel põllumajandusmaastikul. Miljööväärtusliku hoonestusala kasutus- ja ehitustingimused väärtuste säilitamiseks on antud peatükis 5.1.1.

Traditsioonilise põllumajandusmaastiku jagunemine maastiku avatusest ja muinsuskaitsealast väärtusest lähtuvalt kajastub skeemil 3.4.1.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, mida tuleb muinsuskaitsealal väärtuse säilimiseks järgida:

- järgida tegevuste korral kinnismälestistel ja muinsuskaitsealal kehtivates õigusaktides toodud nõudeid ja reegleid;
- ehitustegevuse kavandamist soosida ehitustegevust vanades, enne 1940. a rajatud talukohtades, eelistades vanade talukohtade taastamist;
- vanade talukohtade hoonestamisel vältida teeäärset ulatuslikku kulisshaljastust¹⁶, mis piirab avatud maastiku vaadeldavust, vaateid olulistele sihtmärkidele. Kulisshaljastuse rajamine on lubatud õuema ulatuses karjääridest ja liiklusest tuleneva tolmu, müra vms häiringu tõkestamiseks;
- hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud;
- oluliste taristuobjektide rajamisel kaasata erialaspetsialist (Muinsuskaitseameti tegevusloaga arhitekt või maastikuarhitekt);
- soovitav on kavandada uued elektriliinid maakaablitena, võimalusel kaaluda maa alla viimist ka olemasolevate õhuliinide puhul;
- säilitada miljööväärtuslike teedena¹⁷ määratletud teede iseloom – vältida nende õgvendamist ja teemaa laiendamist;
- lubatud on kasutada päikesepaneele, õhk-vesi ja õhk-õhk kütteagregaate, maakütet jt kaasaegseid lahendusi Muinsuskaitseameti nõusolekul. Päikesepaneelide ja kütteagregaatide paigaldamine ei tohi kahjustada fassaadi üldilmet;
- kinnistutele võib paigutada elektrituulikuid oma majapidamise tarbeks. Parima asukoha leidmiseks on otstarbekas kaasata erialaspetsialist (maastikuarhitekt ja muinsuskaitsealaspetsialist). Elektrituulikute jt eriotstarbeliste ehitiste (nt püstkoda) kõrgust ei reguleerita;
- piirete ehitamisel teede ääres kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale- ja ehitusvõtteid: paekividest sideaineta laotud aiad, puidust lihtsad lipp- ja lattaiaid või roigasaiad. Lippaedade rajamisel ei ole horisontaalse laudise kasutamine lubatud.

Kruntide vahel on lubatud kasutada võrkpiirdeid. Piirete kõrgus tänava poolisel küljel on kuni 1,2 m, kruntide vahel kuni 1,5 m, erandjuhud (kõrgemate piirete rajamine nt tuuletõkke eesmärgil) kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga;

¹⁶ Tee äärde rajatav kõrghaljastus liiklusest tulenevate võimalike kahjulike mõjude leevendamiseks. Kulisshaljastus võib olla astmeline – madalamad taimed istutatakse sõiduteele lähemale.

¹⁷ Miljööväärtuslikud teed on tähistatud kaardil „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal.“



- olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada ja korras hoida. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast;
- olemasolevate paekivihoonete rekonstrueerimisel tuleb säilitada algset hoonemahtu ja kõrgust ning algseid ehitusmaterjale;
- muinsuskaitse eritingimuste¹⁸ koostamine toimub õigusaktides toodud juhtudel ja tingimustel;
- olemasolevate mittepaekivihoonete rekonstrueerimisel ja uushoonestuse¹⁹ rajamisel suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel kuni 8,5 m²⁰; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m, põhjendatud juhul (nt heinaküün) on lubatud kõrgem; ühiskondlikel hoonetel ning äri- ja teenindushoonetel (arvestades piirkonnale omast hoonestusmahtu) kuni 12 m.

Avatud traditsiooniline põllumajandusmaastik

Avatud traditsioonilise põllumajandusmaastikuna²¹ käsitletakse muinsuskaitseala osa, kus avatus (kõrghaljastuse ja hoonestuse puudumine) on hästi säilinud. Alale on iseloomulikud kaunid kaug- ja lühivaated ning põldude, rohu- ja karjamaade suur ning metsade väikene osakaal.

Avatud traditsiooniline põllumajandusmaastik on määratud eesmärgil säilitada hoonestamata ja traditsiooniliselt põllumajanduslikus kasutuses olnud maastiku avatus ning avanevad vaated looduse ja inimese koostegevuse tulemusena kujunenud kultuurmaastikule. Maastiku avatuse ja vaadete säilimise tagamiseks on üldplaneeringuga määratud tingimused ehitamiseks ning maastiku hoolduseks.

Lisaks eeltoodud maa-ala üldistele maakasutus- ja ehitustingimustele tuleb avatud traditsioonilisel põllumajandusmaastikul:

- säilitada algupärane ajastumaastik oma avatuses;
- vältida maastiku võsastumist, selleks hoida rohu- ja karjamaad jätkuvalt aktiivses kasutuses; hooldamata jäetud endised põllu- ja rohumaad, mis on võsastunud, tuleb esmajärjekorras puittaimedest puhastada (v.a Rebala küla uusasundust Tallinna-Narva maanteest eraldav männitukk, mis toimib müra jm saaste takistajana);

¹⁸ Detailplaneeringu koostamisel või kinnismälestise teisaldamisel ning kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel.

¹⁹ Uushoonestusena käsitletakse hooneid, mis rajatakse pärast üldplaneeringu kehtestamist.

²⁰ Kui olemasolev mittepaekivihoone on madalam kui 8,5 m, võib rekonstrueerimise käigus hoone kõrgust tõsta kuni 8,5 m-le. Kui olemasolev mittepaekivihoone on juba kõrgem kui 8,5 m (nt 10 m), võib rekonstrueerimisel olemasolevat hoone kõrgust säilitada, kuid ei tohi seda tõsta.

²¹ Avatud traditsiooniline põllumajandusmaastik Rebala muinsuskaitsealal ja väärtuslik põllumajandusmaa on oma sisult ja käsituselt erinevad mõisted ja ei samastu. Osaliselt võivad alad küll kattuda, kuid avatud traditsioonilise põllumajandusmaastiku ja väärtusliku põllumajandusmaa määramise eesmärgid on erinevad. Väärtusliku põllumajandusmaa (on põllumajanduslikuks tegevuseks kasutatav või selleks sobiv maa kogu valla territooriumil) määramise eesmärki ja sisu vt seletuskirja peatükist 5.2.



- teede ja kraavide ääred hoida võsast puhtana nt Maardu mõisa tee, Vandjala tee, Manniva ja Manniva ja Ellandvahe teed ühendab ida-läänesuunaline väiksem külatee;
- karjamaadel on õigustatud üksikute puude ja puudesalude olemasolu, mis on elupaigaks või annavad kariloomadele varju;
- põhjendatud juhtudel vältida suurte taristuobjekte kavandamist. Vajadusel kasutada asukohtadena olemasolevaid tee- ja liinikoridore ning metsapiire;
- väljaspool miljööväärtuslike hoonestusalasid võib rajada üldilmelt sobivaid üksikuid majapidamisi vanadele talukohtadele ning hooneid, mis toetavad maakasutust traditsioonilisel viisil (nt põllumajandus, väikeettevõtlus). Arvestada tuleb väljakujunenud hoonete hajali paigutust, paiknemist teede ning kõlvikute suhtes. Olulisim kriteerium on avatuse säilimine, seetõttu ei ole lubatud hoonegruppide²² rajamine (maaüksuse kruntimine ja jagamine ehitamise eesmärgil);
- olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel, uushoonestuse rajamisel ja vanade talukohtade taastamisel tuleb arvestada ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone – piirkonnale omast ehitiste mahtu ja kõrgust. Välisviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale.

Traditsiooniline põllumajandusmaastik, kus avatus on säilinud vähesel määral

See on maastiku osa, mis jääb muinsuskaitseala äärealale. Tegemist on samuti iseloomuliku ajastumaastikuga, kus ulatuslike põllualade ja rohumaade paiknemine on tajutav, samas ei ole säilinud ulatuslikud kaugvaated, avatus on kohati piiratud tänu võsastumisele. Sellest hoolimata tasub säilinud vaadeldavusega alasid väärtustada, soovitatav on võimalusel alad võsast puhastada.

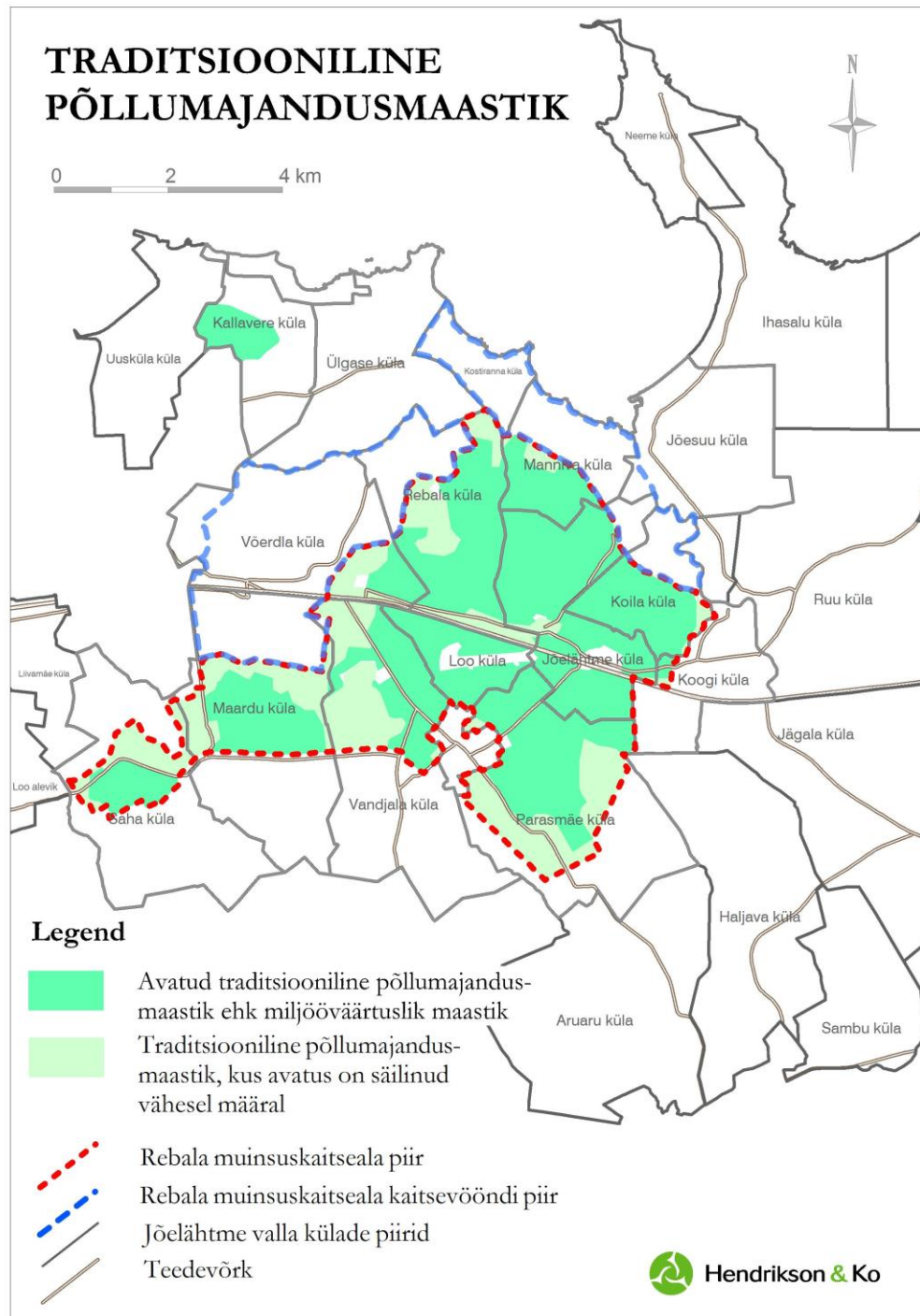
Lisaks eeltoodud maa-ala üldistele maakasutus- ja ehitustingimustele tuleb traditsioonilisel põllumajandusmaastik, kus avatus on säilinud vähesel määral:

- säilitada siiani tajutavad avatud maastikuosad;
- hooldamata jäetud endised põllu- ja rohumaad on soovitatav puittaimedest puhastada;
- karjamaadel on õigustatud üksikute puude ja puudesalude olemasolu, mis on elupaigaks või annavad kariloomadele varju;
- suurte taristuobjekte kavandamine ei ole soovitatav. Vajadusel kasutada asukohtadena olemasolevaid tee- ja liinikoridore ning metsapiire;
- väljaspool miljööväärtuslike hoonestusalasid võib rajada üldilmelt sobivaid üksikult paiknevaid maamajapidamisi ning hooneid, mis toetavad maakasutust traditsioonilisel viisil (nt põllumajandus, väikeettevõtlus). Hoonete rajamisel arvestades väljakujunenud hoonete hajali paigutust, paiknemist teede ning kõlvikute suhtes;
- olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel, uushoonestuse rajamisel ja vanade talukohtade taastamisel tuleb arvestada ajalooliselt väljakujunenud

²² Hoonegrupp käesolevate üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohaselt moodustub alates kahest majapidamisest.



arhitektuuritraditsioone – piirkonnale omast ehitiste mahtu ja kõrgust. Välisviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale.



Skeem 3.4.1. Traditsioonilise põllumajandusmaastiku jagunemine maastiku avatusest ja muinsuskaitsest lähtuvalt.



4. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused juhtotstarvete lõikes

4.1. Väikeelamu maa-ala (EV)

Üksikelamu (ühe põhissepääsuga elamu), kaksikelamu (kahe põhissepääsuga elamu) ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Väikeelamu maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid
- kaksikelamuid;
- kaubandus- ja teenindushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- ettevõtteid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberladele;
- muid elamuid ja elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

- lähtutakse piirkonna kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõttest – turvalisus, arhitektuurne üldilme, juurdepääs ning ohutud ja mitmekesised liikumisvõimalused, sh jalakäijasõbralikkus, haljasalad/parkmetsad/looduslikud metsa- ja rohumaad, kooskämiskohad;
- reeglina on lubatud elamumaa krundile püstitada üks elamu koos abihoonetega. Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguseid hooneid võib rajada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringuga määratud hoonestusalale, arvestades määratud hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna suurust, tuleohutuse nõudeid ja teisi seadusjärgseid kitsendusi. Ühele elamumaa krundile võib rajada kuni kolm kuni 60 m² ja 5 m kõrgust abihoonet, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määravad teisiti;
- elamu kõrgus kuni 9 m, abihoonetel üldjuhul kuni 6 m;
- elamukrundi lubatud minimaalsuurus:
 - Loo ja Kostivere aleviku ning Kallavere, Saviranna, Liivamäe, Saha ja Nehatu, Iru, Jõesuu, Haapse ja Kullamäe külade tiheasustusosalal 1500 m². Erandina võivad kruntide suurused olla väiksemad endiste aianduskooperatiivide maa-alal, kus on väljakujunenud krundistruktuur;
 - Uuskülas lagedal 1000 m², metsamaa kõlvikul 7000 m²;
 - mujal tiheasustusaladel lagedal 3000 m², metsamaa kõlvikul 7000 m²;
- põhjendatud juhtudel võib elamumaa krundi suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, kontaktvööndis



(kontaktvööndi ulatus²³ määratakse detailplaneeringu algatamisel detailplaneeringu koostamise kohutuse korral või projekteerimistingimustega), juurdepääsuteede olemasolu jms;

- alla 600 m² suurusega elamumaa krunte elamuehituse eesmärgil ei hoonestata. Kuni 60 m² abihoonete rajamine on lubatud juhul, kui on ühe omaniku valduses ja moodustab ühe elamuga ühtse kompleksi;
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind kuni 3000 m² kruntidel kuni 20%, üle 3000 m² kruntidel kuni 600 m²;
- parkimine lahendatakse omal krundil;
- juurdepääs hoone(te)le lahendatakse eelkõige olemasoleva teedevõrgu baasil; täiendavalt rajatavad teed seotakse avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontaktvööndis olevate teiste kruntide juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema päästevõimekus;
- tagatakse haljasalade ja parkmetsade olemasolu; väärtuslikud haljasalad ja parkmetsad korrastatakse ja kujundatakse puhke- ja vabaaja tegevuste kohaks;
- arvestatakse üldplaneeringuga planeeritud jalgratta- ja jalgteedega ning perspektiivsete teedega, tagamaks ühendused naaberaladega;
- piirded 7000 m² elamumaa krundi korral rajatakse üldjuhul õuemaa (mitte krundi) ulatuses, et tagada avatud rohealade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine;
- tänavaäärsed piirded piirkonda sobivad nii materjali, kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%;
- kõrge liiklussagedusega teede ja tänavatega piirnevatel aladel, kus maantee müratase ületab lubatud piirnorme, tuleb arendustegevuse käigus arendajal ette näha müratõrje meetmed mürataseme alandamiseks vähemalt normidega ettenähtud tasemeni.

4.2. Väikeelamu ning puhke- ja virgestusehitiste maa-ala (EV/PV)

Üksikelamu (ühe põhissepääsuga elamu), kaksikelamu (kahe põhissepääsuga elamu), puhke-, kultuuri- ja teenindushoonete ja -rajatiste ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid ja elanikke ning piirkonda teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Väikeelamu ning puhke- ja virgestusehitiste maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid;
- kuni 4 sektsiooniga ridaelamud Neeme külas;

²³ Kontaktvööndi ulatust üldplaneeringuga ei määrata. Millises ulatuses lähiümbrust hõlmatakse, on omavalitsuse kaalutusotsus ja võib olla piirkonniti erinev. Kontaktvööndi ulatus määratakse arvestades piirkonna iseloomu ja olemasolevat olukorda, kruntide suurusest, juurdepääsutee või –võimaluse olemasolust jne.



- kuni 6 korteriga korterelamud Neeme külas;
- kaubandus-, teenindus- ja majutushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- ettevõtteid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- muid elamuid ja piirkonna elanikke teenindavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused

- arvestatakse terviklike looduslike ja puhkealade säilitamise vajadusega. Arendus- ja ehitustegevuse suunamisel lähtutakse olemasolevate tiheasustusalade paiknemisest ja nende laiendamisel piirkonna looduslikest tingimustest. Ala arendamine väikeelamu ning puhke- virgestusehitiste maa-alana eeldab, et lisaks elamutele planeeritakse piirkonda avalikuks kasutuseks puhke- ja virgestusalasid koos juurdepääsuga mererannale;
- looduskaitsealiselt väärtuslike koosluste ja kaitstavate taimeliikide kasvukohaga alad²⁴ säilitatakse looduslikena;
- kruntidel säilitatakse oluline osa elujõulisest kõrghaljastusest, võimaldada raiet ainult hoonestusala ulatuses ning juurdepääsuteede rajamiseks;
- lähtutakse piirkonna kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõttest – turvalisus, arhitektuurne üldilme, juurdepääs ning ohutud ja mitmekesised liikumisvõimalused, sh jalakäijasõbralikkus, haljasalad/parkmetsad/looduslikud metsa- ja rohumaad, kooskämiskohad;
- reeglina on lubatud elamumaa krundile püstitada üks elamu koos abihoonetega. Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguseid hooneid võib rajada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringuga määratud hoonestusalale, arvestades määratud hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna suurust, tuleohutuse nõudeid ja teisi seadusjärgseid kitsendusi. Ühele elamumaa krundile võib rajada kuni kolm kuni 60 m² ja 5 m kõrgust abihoonet, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määravad teisiti;
- elamu kõrgus kuni 9 m, abihoonetel üldjuhul kuni 6 m;
- elamukrundi lubatud minimaalsuurus lagedal 3000 m², metsamaa kõlvikul 7000 m²;
- põhjendatud juhtudel võib krundi suurust olla erinev eeltoodust arvestades konkreetse krundi asukoha struktuuri, piirkonna iseloomu, kontaktvööndis (kontaktvööndi ulatus määratakse detailplaneeringu algatamisel detailplaneeringu koostamise kohutuse korral või projekteerimistingimustega) asuvate kruntide suuruseid, juurdepääsuteede olemasolu;

²⁴ Üldplaneeringu raames koostati looduskeskkonna uuring „Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring“ (Koostaja OÜ Hendrikson&Ko, 2016), mille raames viidi läbi välitööd. Välitööde tulemusena, sh geobotaaniline inventuur, tõsteti esile täiendavad looduskaitsealiselt väärtuslikud kooslused ja kaitstavad taimeliigid, mis EELIS-i andmetes ei kajastu. Need alad on analüüsi töös esile tõstetud kui alad, mille kooslused tuleks kindlasti säilitada. Vt skeem ptk 4.10.1.



- kaubandus-, teenindus-, majutus-, büroo-, ühiskondliku- või kultuuri- ja spordihoone rajamisel krundi suurus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja hoonete kõrgus määratakse detailplaneeringuga;
- alla 600 m² suurusega krunte elamuehituse eesmärgil ei hoonestata;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 3000 m² kruntidel kuni 20%, üle 3000 m² kruntidel mitte enam kui 600 m²;
- parkimine lahendatakse omal krundil;
- juurdepääs hoone(te)le lahendatakse eelkõige olemasoleva teedevõrgu baasil; täiendavalt rajatavad teed seotakse avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema päästevõimekus;
- arvestatakse üldplaneeringuga planeeritud jalgratta- ja jalgteedega ning perspektiivsete teedega, tagamaks ühendused naaberladega;
- piirded 7000 m² ja suurema krundi korral rajatakse üldjuhul õuemaa (mitte krundi) ulatuses, et tagada avatud rohealade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine;
- tänavaäärsed piirded piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%;
- asustuse suunamisel on otsustajal kohustus kaaluda juurdepääsuvajadusi ja -võimalusi mererannale. Avalik juurdepääs, võimalusel laiusega vähemalt 30 m, tuleb tagada suplushohale ja igal juhul olukorras, kui avaliku veekogu rannal planeeritakse kaubandus- ja teenindushoonet, ühiskondliku- või kultuurihoonet, puhke- ja majutusasutust. Oluline on säilitada juurdepääsukoridorides looduslik keskkond, mis on sobilik puhketegevuseks ning on kogu ulatuses avalikuks kasutamiseks;
- kõrge liiklussagedusega teede ja tänavatega piirnevatel aladel, kus maantee müratase ületab lubatud piirnorme, tuleb arendustegevuse käigus arendajal ette näha müratõrje meetmed mürataseme alandamiseks vähemalt normidega ettenähtud tasemeni.

Arendustegevuse kavandamisel ja elluviimisel tuleb arvestada, et rannal, jõe ja järve kaldal metsamaal metsaseaduse tähenduses laieneb ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini²⁵.

4.3. Aianduse maa-ala (MA)

Aianduse maad kasutatakse taimekasvatuseks eesmärgil põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks vallavalitsuse poolt kehtestatud kasutuskorra kohaselt.

(joonisel esitatud EV/MA piire korrigeeritakse, määratakse üksnes aiandusmaaks (MA) Paju ja Kasekese maaüksuste ulatuses).

²⁵ Looduskaitseaduse.



4.4. Korterelamu maa-ala (EK)

Kolme- ja enam korteriga ning ühise sissepääsu ja trepikojaga korterelamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Kolme- ja enam korteriga ning eraldi põhisissepääsudega ridaelamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Korterelamu maa-alale võib ehitada:

- korterelamuid;
- ridaelamuid;
- kaubandus- ja teenindushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- ettevõtteid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberladele;
- muid elamuid ja elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused :

- lähtutakse piirkonna kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõttest – turvalisus, arhitektuurne üldilme, juurdepääs ning ohutud ja mitmekesised liikumisvõimalused, sh jalakäijasõbralikkus, haljasalad/parkmetsad/looduslikud metsa- ja rohumaad, kooskämiskohad;
- korter- ja ridaelamud paigutatakse (soovituslikult) tee äärde, et vähendada autoliiklust elamuala sees;
- detailplaneeringu alast 25% tuleb kavandada üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks või puhke- ja virgestusehitiste maaks, et tagada avalike vabaõhu puhkealade olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms;
- korterelamu suurim lubatud kõrgus on Loo alevikus 20 m, mujal 3 korrust. Krundi suurus ja hoonete suurim lubatud ehitisealne pind määratakse detailplaneeringuga;
- ridaelamul lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m^2 (valdav väikeelamu krundi suurus) x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud rajamine. Alternatiivina võib ühele krundile rajada kaks väiksemat ridaelamut (nt kaks 4 korteriga või üks 3 ja üks 5 korteriga);
- parkimine lahendatakse omal krundil;
- väärtuslikud olemasolevad haljasalad ja parkmetsad korrastatakse ja kujundatakse puhke- ja vabaaja tegevuste kohaks;
- juurdepääs hoone(te)le lahendatakse eelkõige olemasoleva teedevõrgu baasil; täiendavalt rajatavad teed seotakse avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema päästevõimekus;



- arvestatakse üldplaneeringuga planeeritud jalgratta- ja jalgteedega ning perspektiivsete teedega, tagamaks ühendused naaberaladega;
- üldjuhul korterelamute ümber piireadu ei rajata. Erandjuhul, kui piirkonnas on välja kujunenud piireadade struktuur ka korterelamute ja ridaelamute ümber. Tänaväärsed piired piirkonda sobivad nii materjali, kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%.

4.5. Keskuse maa-ala (K)

Keskuse maa-ala iseloomustab mitmekesisus, erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu.

Keskuse maa-alal võivad kontsentreeritult asuda elamu, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad.

Keskuse maa-alale võib ehitada:

- ridaelamuid;
- kolme- ja enam korteriga korterelamuid;
- üksik ja kaksikelamud on lubatud Jõelähtme küla keskuse maa-alale juhul, kui sobivad piirkonna krundi- ja hoonestusstruktuuriga;
- kaubandus-, toitlustus-, majutus- ja teenindushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- valitsus- ja ametihooneid;
- haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid;
- tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehooneid.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

- lähtutakse võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest;
- krundi kasutamise sihtotstarve, suurus ja suurim lubatud ehitisealune pind määratakse detailplaneeringuga;
- hoonete lubatud kõrgus Loo alevikus keskuse- või ärihoone rajamiseks kuni 35 m, Kostivere alevikus ja Jõelähtme külas kuni 15 m;
- tagatakse avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu;
- tagatakse parkimiskohtade vajadus maa-ala kasutusotstarbest tulenevalt;
- tagatakse võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus ning jalgratta- ja jalgteede olemasolu ja sidusus;
- piirdeaeda rajamine üldjuhul ei ole lubatud, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti.



4.6. Puhke- ja virgestusehitiste maa-ala (PV)

Puhke-, kultuuri ja virgestus- ja spordiehitiste juhtotstarbega maa-ala.

Puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste maa-alale võib ehitada:

- puhke-, kultuuri-, virgestus- ja spordiotstarbelisi hooneid;
- puhke-, kultuuri-, virgestus- ja spordiotstarbelisi rajatisi (laste mänguväljak, laululava, teemapark, vabaõhumuuseum, terviserajad, vabaõhu tenniseväljak);
- kaubandus, teenindus- ja majutushooneid;
- büroo- ja ühiskondlikuid hooneid;
- üksikelumuid hajaasustuse põhimõttel;
- ettevõtteid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- muid teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

- lähtutakse piirkonna kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõttest – turvalisus, arhitektuurne üldilme, juurdepääs ning ohutud ja mitmekesised liikumisvõimalused, sh jalakäijasõbralikkus, haljasalad/parkmetsad/looduslikud metsa- ja rohumaad, kooskämiskohad;
- arvestatakse väljakujunenud teedevõrguga;
- üldkasutatavad puhkealad hoitakse korras (vältitakse nende võsastumist ja kinnikasvamist), varustatakse istepinkide ja prügikastidega;
- puhke-, kultuuri- ja virgestushoone ehitamisel määratakse hoonete suurim lubatud ehitisealne pind detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega;
- tagatakse juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale arvestades mh suplemiseks sobiliku kaldaalaga;
- piirdeaia rajamine üldjuhul ei ole lubatud, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti;
- üldplaneeringu lahenduse elluviimisel arvestatakse maapõueseaduse sätetega, kui pole saadud detailplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust.

Arendustegevuse kavandamisel ja elluviimisel tuleb arvestada, et jõe kaldal metsamaal metsaseaduse tähenduses laieneb ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini²⁶.

4.7. Parkmetsa maa-ala (HM)

Parkmetsa maa-ala on loodusliku metsa ja/või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav rohuala.

²⁶ Looduskaitseaduse.



Parkmetsa maa-alale võib ehitada väiksemaid, virgestusotstarbelisi ja puhkajaid teenindavaid ehitisi.

4.8. Äri- ja teenindusettevõtte ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala (Ä/T)

Äri-, teenindusettevõtte ning tootmis- ja logistikakeskse maa-ala iseloomustab erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste olemasolu. Äri-, teenindus- ja kaubandushoonete maa-ala on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Äri- ja teenindusettevõtte ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-alale võib ehitada:

- kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid;
- büroo- ja pangahooneid;
- postkontorit;
- tanklat;
- turu hooneid ja rajatisi;
- piirkonda sobivaid tootmis- ja tööstushooneid;
- äri- ja teenindusettevõtteid ning tootmisettevõtteid teenindavaid laohooneid;
- piirkonda sobivaid hulgikaubandushooneid (ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv ja sagedase materjalide kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte).

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

- arvestatakse müra- ja saastetundlike alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad) paiknemisega. Elamupiirkonnaga piirnevatel aladel arendatakse eelkõige keskkonnasõbralikku tootmistegevust (väiketootmine, millega ei kaasne häiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu) ning kaubandus- ja teenindusega seotud ettevõtlust;
- tootmismaa müra- ja saastetundlike alaga piirnemisel on arendaja kohustus kaitsehaljastuse rajamine müra- ja saastetundliku ala ning tootmisala vahele, kuna kõrghaljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll puhvertsoonide loojana, leevendamaks külgnevate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Haljastuse kavandamine võimaldab parandada näiteks tootmisterritooriumite sobitumist hoonestatud keskkonda, leevendades visuaalseid häiringuid, haljasala piisava laiuse puhul (ca 50 m) ka ülenormatiivset müra;
- transpordivood suunatakse võimalusel elamu-, puhke ja ühiskondlikest aladest mööda neid läbimata;
- krundi suurus, hoonete ja rajatiste kõrgus määratakse detailplaneeringuga või muu ehitamise aluseks oleva dokumendiga tulenevalt arendustegevuse iseloomust;



- hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind 80%. Kaalutusotsuse alusel on põhjendatud juhul (nt lähipiirkonnas haljasala olemasolu) lubatud ehitisealuse pinna osatähtsuse suurendamine;
- parkimine korralda omal krundil. Tagatakse parkimiskohtade vajadus maa-ala kasutusotstarbest tulenevalt;
- meeldiva töökeskkonna loomise eesmärgil tagatakse tootmisterritooriumil looduslike alade/haljasalade/parkmetsade olemasolu. Tagatud peab olema vähemalt 20% ulatusel haljastuse pinda detailplaneeringu alal;
- tagatakse head juurdepääsutingimused kontaktvööndis asuvate alade tundlikust arvestades;
- Muuga sadama piirkonnas olulise keskkonna mõjuga tootmistegevus paigutatakse olemasolevatest elamupiirkonnast eemale (mitte vahetusse lähedusse). Täiendavat elamuehitust piirkonda ei kavandata;
- piireadade asukoht ja kujundus määratakse ehitusprojektis (või detailplaneeringu või projekteerimistingimustega);
- üldplaneeringu lahenduse elluviimisel arvestatakse maapõueseaduse sätetega, kui pole saadud detailplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust.

4.9. Riigikaitsemaa (RR)

Riigikaitsemaade ehitiste²⁷ (hoonete ja rajatiste) maa.

Jägala külas asub üleriigilise tähtsusega riigikaitsemaade ehitise **Jägala linnak**. Riigikaitsemaade ehitist ümbritseb riigikaitsemaade ehitise piiranguvöönd kuni 2000 meetrit kinnistu piirist²⁸. Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis tuleb tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga lähtuda õigusaktidest.

Metsaalasid vallas võidakse kasutada kasutatakse riigikaitse väljaõppe korraldamiseks²⁹ (maakonnaplaneeringus taktikaalad). Väljaõppe toimumise ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada teatud müra leviku võimaluse ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

²⁷ Kaitseministeeriumi valitsemisala või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev ehitise, sh riigikaitsemaade tee.

²⁸ Ehituseadustik.

²⁹ Metsaseaduse alusel.



4.10. Veekogud

Avalikult kasutatavad veekogud Jõelähtme vallas on Jõelähtme jõgi, Kaberla (Kaberneeme) oja, Linnamäe paisjärv (Linnamäe veehoidla), Raasiku-Anija peakraav (Kahtlase oja) ja Valkla oja (Tohila, Tohikla oja). Osaliselt avalikult kasutatav on Jägala jõgi ja Pirita jõgi.

Lisaks asuvad valla territooriumil mitmed tehisjärved, paisjärved, looduslikud järved, kraavid, mis ei ole avalikult kasutatavad³⁰.

Üldplaneering ei tee ettepanekut täiendavate avalikult kasutatavate veekogude määramiseks.

Üldplaneering määrab supluskohad ja võimaliku avaliku supelranna asukoha. Mererannal ja avalikult kasutatavate veekogude kaldal asustuse suunamisel on otsustajal kohustus kaaluda juurdepääsuvajadusi ja -võimalusi kallasrajale. Avalik juurdepääs, võimalusel laiusel vähemalt 30 m, tuleb tagada supluskohale ja igal juhul olukorras, kui avaliku veekogu rannal või avalikult kasutatava veekogu kaldal planeeritakse kaubandus- ja teenindushoonet, ühiskondliku- või kultuurihoonet, puhke- ja majutusasutust.

Süvendus- ja kuivendustööde läbiviimisel ning uute veekogude rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

Üldplaneering määrab **ranna kindlustusrajatiste vajaduse** eesmärgiga kaitsta rannas asuvaid looduskosulisi ja ehitisi mere mõju eest ja hoida ära võimalikke tormikahjustusi.

4.10.1. Mereranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja suurendamine

Üldplaneering teeb ettepaneku mereranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, lisaks Saviranna ja Kaberneeme külas ka ehituskeeluvööndi suurendamiseks.

Ehituskeeluvööndi vähendamise läbi soovib vald tõsta rannikupiirkondade atraktiivsust potentsiaalsete elamu- ja ettevõtlusaladena, et säilitada elanike arvu kasv ka pikemas perspektiivis.

Rannikupiirkonna edasiarendamine on põhjendatud, kuna vastab valla ruumilise arengu strateegilistele põhimõtetele - asustuse suunamine juba välja kujunenud asustusstruktuurist lähtuvalt. Seetõttu on eesmärgiks seatud uute arendusalade kasutusele võtmisel tihendada ja laiendada olemasolevaid tiheasustusalasid ning mujal vallas säilitada hajaasustus (asustuse suunamisel välditakse uute, nn põllukülade, teket). Rannikupiirkonna külade hoonestatud alad on juba toimivad tiheasustusalad. Nende edasiarendamine ja piirkonda erinevate funktsioonide suunamine tagab kvaliteetsema elukeskkonna ja teenuste parema kättesaadavuse nii olemasolevale kui lisanduvale elanikkonnale ning ühtlasi loob eeldused

³⁰ Info leitav Keskkonnaregistrist aadressil

<http://register.keskkonnainfo.ee/envreg/main#HTTPhd9KCX0xiUuy2zaWCQmFLOMW4hgwe1>



elanike arvu kasvuks. Rannikupiirkonna mitmekesistamine aitab vähendada sundliikumisi ning vähendab seega kaudselt liiklusest tulenevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Rahvastiku juurdekasv ning ettevõtluse mitmekesistamine ja arendamine on eesmärgiks seatud ka kehtivas valla arengukavas, kajastades nii juba olemasolevat avalikku huvi.

Ehituskeeluvööndi vähendamise tulemusel on võimalik täiendavalt arendada elamupiirkondi, mis mitmekesistavad Jõelähtme valla eluasemeturgu ja aitavad kahaneva elanikkonnaga Eestis tagada sotsiaalselt jätkusuutliku arengu. Ehituskeeluvööndi vähendamine eelkõige olemasolevat hoonestust arvestades atraktiivsetes piirkondades annab tõuke majanduskeskkonna arengule, tugevdades ja suurendades valla teenuste kasutajaskonda. Samuti aitab rannikupiirkonna arendamine kaasa puhkemajanduse arendamisele, laiemale avalikkusele kasutatavate puhkealade loomisele Tallinna tagamaal, tuues valda uusi külastajaid ja luues uusi töökohti eelkõige teenindus- ja turismivaldkondades.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud ja vajalik rannikuäärses piirkonnas kinnistutele juurepääsu lahendamiseks olukorras, kus olemasolev eratee paikneb ehituskeeluvööndis ning sellelt mahasõidu ja juurepääsu rajamine naaberkinnistul asuvale olemasolevale või kavandatavale õuemaale ei ole ehituskeeluvööndit vähendamata võimalik.

Üldplaneeringu koostamise raames viidi läbi mereranna looduskeskkonna uuring³¹ eesmärgil anda suuniseid asustuse suunamisel rannaalal. Uuring toob välja piirkonnad, mis ei oma asustuse suunamisel perspektiivi ning alad, kus ehitustegevus rannaalal ei ole välistatud, kui tagatakse loodusväärtuste säilimine.

Uuringu ja KSH tulemustele toetudes ning valla ruumilisi vajadusi arvestades teeb üldplaneering ettepaneku mereranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks:

- piirkondades, kus ajalooline hoonestuspiir ja/või kompaktne asustus paikneb õigusaktidega sätestatud ehituskeeluvööndi sees, mistõttu looduskaitseaduse kohane ehituskeeluvöönd alal sisulist oma eesmärki ei täida;
- piirkondades, kus ei asu väärtuslike rannakooslusi ja ehitustegevus ei kahjusta ranna kaitse eesmärke;
- arvestades kaldaastangut³²;
- arvestades juurepääsuteede rajamise vajadust;
- sadamate alal, kuna tegemist on tehisrajatistega.

Alljärgnevalt on kirjeldatud piirkondade lõikes ehituskeeluvööndi vähendamise ja suurendamise ettepanekut ning põhjendusi. Maaüksuste lõikes ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut ei kirjeldata, kuna arvestades maakorraldustoiminguid ja võõrandamisi on info muutuv ning ei vasta üldplaneeringu täpsusastmele.

³¹ Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring. OÜ Hendrikson&Ko, 2016.

³² Kaldaastangute määraltemisel on aluseks võetud Eesti põhikaardile kantud astangud, mis on Maa-ameti digitaalse kõrgusmudeli (5 m DEM) alusel vähemalt 5 m kõrgused.



Sadamad

Kuna sadamate näol on tegemist tehisrajatistega, siis ei ole looduskaitsealistest aspektidest lähtuvalt oluline rakendada ranna kindlustusrajatistega sadamate aladel ehituskeeluvööndi piiranguid ja sadamate alal võib rakendada 0 meetrit ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndi vähendamine sadamate aladel võimaldab rajada sadama territooriumile hooneid ja rajatisi, mis ei ole küll sadamaehitised ja veeliiklusrajatised, kuid võimaldavad sadamatesse integreerida võimalikult laia tegevuste baasi. See omakorda loob eeldused sadamate kasumlikuks majandamiseks ja soodustab väikeettevõtluse arengut piirkonnas. Seetõttu teeb üldplaneering ettepaneku sadamate alal rakendada 0 meetrit ehituskeeluvööndit.

Uusküla ja Saviranna küla

Uusküla piirkond hõlmab kehtestatud Nuudi, Kordoni, Klause, Klaukse I ja Klaukse II maaüksustele koostatud detailplaneeringu ala, millega on määratud ehituskeelvöönd 100 meetrile astangu servast. Detailplaneeringut koostades ei arvestatud, et metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini (200 meetrit). Maa-ala asub vahetult Muuga sadama läheduses, mis võimaldaks ala kasutada kauba või tooraine vastuvõtuks, hoidmiseks, töötlemiseks ja edasiseks laevade ja raudteed mööda välja saatmiseks. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendada 100 meetrile astangu servast, et tagada detailplaneeringuga kavandatu elluviimine.

Saviranna külas on olemas kaldaastang, tiheasustusala on välja kujunenud vahetult astangu peale. Astangul kaitstavate taimeliikide kasvukohad puuduvad. Astangu peal toimival ehitustegevusel eeldatavasti olulist negatiivset keskkonnamõju ei ole ja hoiuala kaitseesmärki ei kahjustata. Üldplaneering teeb ettepaneku viia ehituskeeluvöönd astangu esinemisalal vahetult astangule. Sellisel juhul järgitakse juba väljakujunenud ehitusjoont astangul.

Vähendamaks potentsiaalset huvi ehitustegevuseks hoiualal, teeb üldplaneering ettepaneku Saviranna küla idaosas ehituskeeluvööndit suurendada. Ehituskeeluvöönd järgiks Ülgase-Saviranna hoiuala piiri, jättes hoiuala täielikult ehituskeeluvööndisse.

Ülgase ja Kostiranna küla

Koljunuki poolsaarel Ülgase külas on poolsaare põhja- ja idaosas selget eristuv kaldaastang. Valdavalt on tegemist lagedate aladega, mis ei oma looduskaitsealist väärtust. Ajalooliselt on poolsaare lääneosa olnud asustatud³³. Üldplaneering teeb ettepaneku Koljunuki poolsaarel tiheasustusala piires (va poolsaare idaservas, kus asub väärtuslik lodusanglepik) ehituskeeluvööndit vähendada, viia ehituskeeluvöönd Loodi ja Nuki teest mere poole. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab Loodi ja Nuki tee rekonstrueerimist ja kruntidele juurdepääsuteede rajamist.

³³ Eesti 1935-1939.a. topograafilise kaardi alusel.



Kostiranna külas asub ajalooline hoonestuspiir mererannale lähemal kui 100 meetrit. Ehituskeeluvöönd alal sisulist eesmärki ei täida. Tegemist on valdavalt lagedate aladega, mis ei oma looduskaitsele kõrget väärtust. Piirkonnas on kehtestatud Lepiku-Mihkli detailplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud ajaloolist hoonestuspiiri arvestades. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendada olemasolevate õuemaade ulatuses. Õuemaade vahelisel alal tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit 100 meetrile asukohtades, kus see metsamaa tõttu ulatub 200 meetrini. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab olemasoleval õuemaal ehitustegevust paremini korraldada, sh rajada juurdepääsuteid ning ehitada piirkonda hajaasustuse põhimõttel uusi hooneid ja koos juurdepääsuteedega.

Manniva küla

Tegemist on valdavalt lagedate ja looduskaitsele väheväärtuslike aladega, kus ehitustegevusega olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Ajalooliselt on hoonestuspiir³⁴ asunud mererannale lähemal kui 100 meetrit. Piirkonnas on kehtestatud Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringuga määratud ehituskeeluvöönd 100 meetrit. Detailplaneeringut koostades ei arvestatud, et metsamaal ulatud ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini ning alal esinevad korduva üleujutusega ala tunnused.

Üldplaneeringuga on ehituskeeluvööndi lähtejoont on täpsustatud arvestades, et alal on korduva üleujutusega ala tunnused. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendada 100 meetrile asukohtades, kus see metsamaa tõttu ulatub 200 meetrini. Samuti teeb üldplaneering ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendada hoonestatud õuemaade ulatuses, mis võimaldab õuemaal ehitustegevust paremini korraldada, sh juurdepääsuteede rajamist.

Jõesuu küla ja Ihasalu küla lääneosa

Tegemist on valdavalt metsamaaga, kus ehituskeeluvöönd looduskaitseadusele vastavalt ulatub piiranguvööndi piirini. Ajalooliselt on³⁵ Ihasalu küla lääneosa olnud valdavas osas hoonestama, hoonestus on paiknenud ala keskosas piiranguvööndis (100 meetri ja 200 meetri vahelisel alal).

Kehtestatud Ihasalu küla Laheranna 2, 3 ja 4 ning nendega külgneva Jõesuu puhkeala detailplaneeringuga on juba Keskkonnaministri nõusolekul ehituskeeluvöönd vähendatud 100 meetrini.

Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrile kehtestatud detailplaneeringuga külgnevatel aladel, arvestades kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud hoonestuspiiri. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab tõsta piirkonna atraktiivsust potentsiaalse elamu- ja ettevõtlusalana, et tagada elanike arvu kasv ka pikemas perspektiivis ning tagada mereäärsete puhkealade rajamine ja kasutatavus laiemale avalikkusele. Piirkonna arendus- ja ehitustegevuse suunamisel tuleb arvestada looduskeskkonna uuringu koostamise raames läbiviidud välitööde tulemusena tuvastatud

³⁴ Eesti 1935-1939.a. topograafilise kaardi alusel.

³⁵ Eesti 1935-1939.a. topograafilise kaardi alusel.



kaitstavate taimeliikide leiukohtade (III kategooria taimeliigid) säilimisega (vt alljärgnevat väljavõtet).



Joonis 4.10.1.1. Välitööde käigus tuvastatud kaitstavate taimeliikide leiukohad, mille olemasolu tuleb asustuse suunamisel arvestada.

Neeme küla ja Ihasalu küla kirdeosa

Tegemist on looduskaitseliselt väheväärtusliku alaga. Küla edelaosas puudub juurdepääs kinnistutele, neile juurdepääsu rajamine on võimalik üksnes ida-läänesuunaliselt kulgeva eratee kaudu (Metsavahi tee pikendus). Piirkonnas on juba kehtestatud detailplaneeringutega ehituskeeluvööndit vähendatud, järgides olemasolevat hoonestuspiiri. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendada Neeme küla kirdeosas, viia ehituskeeluvöönd erateest (Metsavahi tee pikendus) mere poole. Mujal Neeme külas ja Ihasalu küla kirdeosas teeb üldplaneering ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendada olemasolevate õuemaade ulatuses, samuti õuemaade vahelisel alal viia ehituskeeluvöönd 100 meetrile asukohtades, kus see metsamaa tõttu ulatub 200 meetrini. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab olemasoleval õuemaal ehitustegevust paremini korraldada, rajada juurdepääsuteid ning uusi hooneid olemasolevat hoonestuspiiri järgides.



Kaberneeme, Haapse ja Kullamäe küla

Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendada (põhjaosas) ja suurendada (lõunaosas), arvestades olemasolevat hoonestuspiiri. Kaberneeme külas osas on juba varasem ehituskeeluvööndit Keskkonnaministri nõusoleku vähendatud olemasoleva hoonestuspiiri järgi.

Haapse ja Kullamäe külas asub välja kujunenud ajalooline hoonestuspiir mererannale lähemal kui 100 meetrit, seega ehituskeeluvöönd nendel alal sisulist eesmärki ei täida. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendades olemasoleva hoonestuspiiri järgi õuemaade ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab õuemaal ehitustegevust paremini korraldada ja rajada juurdepääsuteed.

Mereranna ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd (arvestades korduva üleujutusega ala piiri) ning ehituskeeluvööndi vähendamise ja suurendamise ettepanek on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan*. Lisaks on info paremaks kajastamiseks vormistatud eraldiseisev joonis *Jõelähtme valla mereranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek*.

Keskkonnaametile esitatakse ehituskeeluvööndi vähendamiseks taotlus pärast üldplaneeringu vastuvõtmist vallavolikogu poolt.

4.10.2. Korduva üleujutusega ja üleujutusohuga alad

Üleujutus on harilikult veega katmata maa-ala ajutine kattumine veega, kaasa arvatud selline üleujutus, mis on põhjustatud veekogu veetaseme tõusust³⁶.

Keskkonnaministeeriumi eestvedamisel on valminud üleujutusohuga seotud riskide esialgne hinnang³⁷, mis kaardistab Eestis asetleidnud üleujutused, eristab neist olulised ning määrab üleujutusohuga seotud olulisemad riskipiirkonnad. Vastavalt üleujutusohuga riskide hinnangule Jõelähtme valla territoorium riskipiirkondade hulka ei kuulu.

Vastavalt looduskaitseadusele korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Jõelähtme valla territooriumil asetleidvad korduvad üleujutused on seotud mereveetaseme tõusuga (tormi korral merevee üle kallaste tõusmine). Korduva üleujutusega alana on üldplaneeringus käsitletud mereranna ala, mis jääb alla 1 m abs kõrgusele, kus esinevad sooldunud rannikumullad ja korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik.

³⁶ Veeseadus

³⁷ „Üleujutusohuga seotud riskide esialgne hindamine“, AS Maves 2010, tellija Keskkonnaministeerium, <http://www.envir.ee/et/uleujutusohuga-seotud-riskide-esialgne-hinnang>.



Korduva üleujutusega ala piiri määramisel on lähtunud põhimõttest, et madalatele aladele ehitamine ei ole põhjendatud, kuna sageli tähendab elamisväärse ja ohutu elukeskkonna saavutamine maapinna täitmist, mis viib paratamatult piirkonnale omaste koosluste hävimiseni või satub ohtu inimese tervis ja vara.

Oluline on arvestada ka kliimamuutuste mõjuga, millest tulenevalt pikas perspektiivis üleujutusala tõenäoliselt laieneb (vt täpsemalt KSH aruande peatükk 5.5).

Korduva üleujutusega ala piirkonnas Manniva ja Ihasalu külas, kus üldplaneeringu ettepanekul kaalutakse ehituskeeluvööndi vähendamist, tuleb arvestades võimalikust kliimamuutuse mõjust (millest tulenevalt pikas perspektiivis üleujutusala tõenäoliselt laieneb) mõjutatavatel aladel hoonestuse kavandamisel tagada, et eluhoone põranda absoluutkõrgus (kõrgus merepinnast) ei tohi olla alla 3,0 m Balti süsteemis. Mitteiluhoonetel (kõrvalhooned) ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,0 m absoluutkõrgusest. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena ja vett mitteimavatest materjalidest.

Vastavalt looduskaitseadusele korduva üleujutusega veekogude ranna veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja looduskaitseaduses sätestatud vööndi laisusest.

Korduva üleujutusega alad on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan* ja joonisele *Jõelähtme valla mereranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek*.

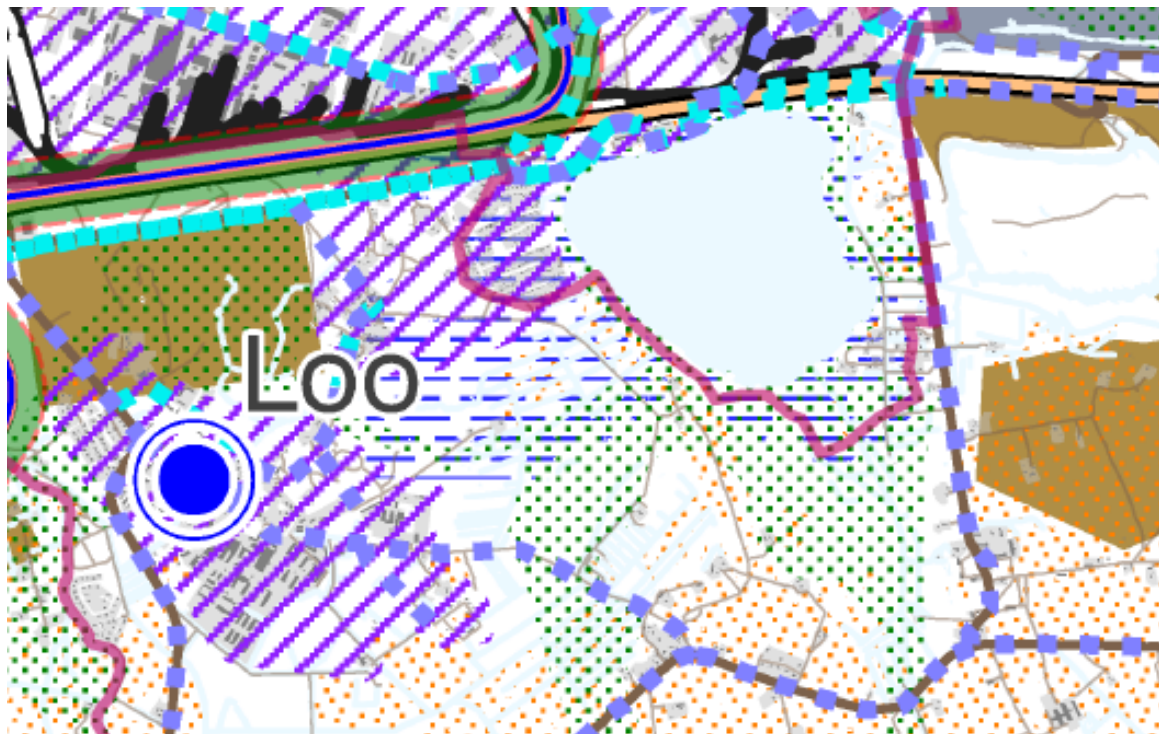
Üleujutusohuga alad

Harju maakonnaplaneering kajastab üleujutusohuga alasid, tuginedes Keskkonnaministeeriumi andmetele Maa-ameti X-GISis. Keskkonnaagentuuri andmete alusel³⁸ on Keskkonnaministeerium Maardu järve piirkonnas (vt alljärgnevat väljavõtet maakonnaplaneeringust) määranud üleujutusohuga riskipiirkonna. Määramise aluseks olnud uuring täpsustab, et Maardu järve piirkonnas on üleujutusohu põhjustatud pikaajaliste rohkete sademete või lumesula tõttu üleajavatest väiksematest jõgedest, ojadest ja järvedest³⁹. **Seetõttu on soovitav Maardu järvega piirnevatel aladel enne hoonete projekteerimist Maardu järve veetaset ning sisse-väljavoolude olukorda üleujutusohu selgitava eksperthinnangu läbiviimine.**

³⁸ Arvutuslikud tippveetasemed üleujutusohuga riskipiirkondadele. Lõpparuanne. 2014

³⁹ Käesoleva üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus suheldi täiendavalt Keskkonnaagentuuriga, et välja selgitada praegust olukorda üleujutusohu hindamisel. Keskkonnaagentuuri esindaja tõdes, et puudub vaatlusandmetel põhinev info järvevee regulaatorite tegelikust mõjust, kuid võib eeldada, et üleujutusohu on leevendatud ning vastav andmestik (sh Maa-ameti X-GISi kaardikihid) vajab uuendamist.





Ülejutusohuga ala

Väljavõte koostatavast Harju maakonnaplaneeringust 2030+.



5. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused teemavaldkondade lõikes

5.1. Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Miljöö on nii materiaalne kui tunnetatav keskkond, ümbrus. Termin miljöö on tuletatud prantsuskeelsest sõnast milieu, mis tähendab materiaalsel ja moraalset ümbrust, meeleolu, atmosfääri, ümbritsevat kliimat, loodus- ja kultuurikeskkonda jms⁴⁰.

Alljärgnevad alapeatükid kajastavad miljööväärtuslike hoonestusalade tingimusi külade kaupa. Kui tingimused on samad, on külad koondatud ühte alapeatükki.

Miljööväärtuslike hoonestusalade piirid on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan*.

5.1.1. Rebala, Võerdla, Jõelähtme, Koila, Loo, Vandjala, Parasmäe, Saha ja Maardu külad

Miljööväärtuslike hoonestusaladena on Rebala muinsuskaitsealal määratletud külade osad, kus on hästi tajutav ajalooline külastruktuur ja teedevõrk, hästisäilinud on ajaloolised kihistused ning piirkonnale omane ehitusarhitektuur, rohkelt esineb kiviaedu ja paekivihooneid. Seni rajatud uushoonestus või olemasolevaid rekonstrueerides on piirkonnale omane ilme hästi säilinud.

Rebala muinsuskaitsealal väljakujunenud iseloomuliku külatüübi säilimise **olulisim tingimus on järgida hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teedevõrgu suhtes. Seega ei ole oluline ehitusõigusega krundi või katastriüksuse suurus, vaid hoonete paigutamine viisil, mis tagab iseloomuliku külatüübi säilimise.**



Vaade Rebala külast



Vaade Vandjala külast

⁴⁰ "Miljööväärtused linnas" L. Hansar. Keskkonnaministerium 2004.





Vaade Võerdla külast



Vaade Loo külast

Miljööväärtuslikul hoonestusalal väärtuste säilitamiseks:

- säilitatakse traditsiooniline külastruktuur – hoonete traditsiooniline paigutus teedevõrgu ja teiste hoonete suhtes, hoonete paigutus õuemaal, hoonestusrütm ja hoonestuse mahud, kinnistu piiril paiknevad kiviaiad, mis orgaaniliselt on seotud kinnistu piiril paiknevate abi- või eluhoonetega;
- säilitatakse teedevõrk ja teede iseloom – välditakse külateede õgvendamist ja teemaa laiendamist;
- olemasolevate mittepaekivihoonete rekonstrueerimisel ja uushoonestuse⁴¹ rajamisel suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel kuni 8,5 m; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m⁴², ühiskondlikel hoonetel ning äri- ja teenindushoonetel (arvestades piirkonnale omast hoonestusmahtu) kuni 12 m. Soovituslik katuse kalle põhihoonetel on 40-51 kraadi, varikatustel, uukidel ja põhihoonega liituvatel abihoonetel 10-51 kraadi. Abihoonetel, mis on kõrgusega alla 4,5 m, on lubatud katuse kalle vahemikus 20-51 kraadi. Rekonstrueeritav ja rajatav hoone peab sobituma miljöösse;
- säilitatakse kiviaiad ja kiviaedade struktuur, jm paekivist väikevormid;
- säilitatakse ja hooldatakse ning võimalusel taastatakse säilinud ajalooline hoonestus (sh paekiviarhitektuur, palkhooned) nende ajaloolist välisilmet ning võimalusel mõõtmeid ja vormi säilitades (sh seinte asukoht ja konstruktsioon, seinte kõrgus, avad, katuse kuju). Soovitav on hävinenud hoonete säilinud müürid säilitada ja hooldada;
- soovitatav teede ja platside kate kinnistute siseselt: paekiviplaadid, lubjakivikillustik, kruus, puit;
- tänavaäärsed piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega ja metallipiirded läbipaistvusega vähemalt 30 %. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m.
- haljaspiirde korral kasutada piirkonnale omaseid liike.

⁴¹ Uushoonestusena käsitletakse hooneid, mis rajatakse pärast üldplaneeringu kehtestamist.

⁴² Kui olemasolev mittepaekivihoone on madalam kui 8,5 m, võib rekonstrueerimise käigus hoone kõrgust tõsta kuni 8,5 m-le. Kui olemasolev mittepaekivihoone on juba kõrgem kui 8,5 m (nt 10 m), võib rekonstrueerimisel olemasolevat hoone kõrgust säilitada, kuid ei tohi seda tõsta.



5.1.2. Neeme, Kaberneeme, Ihasalu ja Kallavere külad

Neeme, Kaberneeme ja Ihasalu külad

Hoonestatud külaosade miljööväärtuslikkus seisneb eelkõige juhuslikkuse alusel kujunenud huvitavas küla struktuuris, mis väljendub teedevõrgu iseloomus ja hoonete paigutuses teede suhtes, maapinna reljeefis, kõrghaljastuse (metsatukkade) olemasolus. Hoonestus on rajatud erinevatel aegadel, erineva mahu ja arhitektuurilise lahendusega ning materjalikasutusega. Hooned on valdavalt paigutatud teede äärde, arvestades maapinna reljeefi ja kõrghaljastust. Hoonete paigutamisel on võimalusel maapinna reljeefiga arvestatud, seetõttu avanevad sageli õuealalt kaunid vaated merele.

Üldmulje hoonestatud külaosadest on hea. Kitsad looklevad teed, hoonete paigutus, maapinna reljeef ja kõrghaljastus moodustavad huvitava struktuuriga koosluse.



Vaade Kaberneeme külast



Vaade Ihasalu külast



Vaade Neeme külast



Vaade Ihasalu külast

Lisaks peatükis 4.2 toodud põhimõtetele tuleb miljööväärtuslikel hoonestusaladel Neeme, Kaberneeme ja Ihasalu külas väärtuste säilimiseks:

- säilitada olemasolev teedevõrk ja teede iseloom – teede õgvendamist ja laiendamist välditakse, uute rajamisel lähtutakse olemasolevate iseloomust;
- vältida hoonestusmahtu, mis proportsioonilt olemasolevatest oluliselt erineb. Hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud;



- olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada ja korras hoida. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast;
- uute piirete ehitamisel teede ääres kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale- ja ehitusvõtteid: sideaineta laotud aiad, puidust lihtsad lipp- ja lattaiad või roigasaiad. Lippaedade rajamisel ei ole horisontaalse laudise kasutamine lubatud
- tänavaäärsed piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega ja metallipiirded läbipaistvusega vähemalt 30 %. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks.

Kallavere küla Rootsi-Kallavere ala

Küla ajaloolises tuumikus on jälgitav traditsiooniline ridaküla maastik koos kiviaedadega, millest suur osa on eeskujulikult taastatud. Hoonestus on koondunud kahel pool õuealaid ühendavat kõverjat külateed, asudes suhteliselt tihedalt, samas korrapäraselt kas tee ääres või teest kaugemal. Ajalooliste hoonetega koos moodustab uuem hoonestus tervikliku miljöö.



Miljööväärtuslikul hoonestusalal väärtuste säilitamiseks:

- säilitatakse traditsiooniline külastruktuur – hoonete traditsiooniline paigutus teedevõrgu suhtes, hoonestuse mahud, kinnistu piiril paiknevad kiviaiad, mis orgaaniliselt on seotud kinnistu piiril paiknevate abi- või eluhoonetega;
- säilitatakse teedevõrk ja teede iseloom –õgvendamist ja teemaa laiendamist välditakse;
- olemasolevate mittepaekivihoonete rekonstrueerimisel ja uushoonestuse rajamisel suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel kuni 8,5 m; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m⁴³, ühiskondlikel hoonetel ning äri- ja teenindushoonetel (arvestades piirkonnale omast hoonestusmahtu) kuni 12 m. Soovituslik katuse kalle põhihoonetel on 40-51 kraadi, varikatustel, uukidel ja põhihoonega liituvatel abihoonetel 10-51

⁴³ Kui olemasolev mittepaekivihoone on madalam kui 8,5 m, võib rekonstrueerimise käigus hoone kõrgust tõsta kuni 8,5 m-le. Kui olemasolev mittepaekivihoone on juba kõrgem kui 8,5 m (nt 10 m), võib rekonstrueerimisel olemasolevat hoone kõrgust säilitada, kuid ei tohi seda tõsta.



kraadi. Abihoonetel, mis on kõrgusega alla 4,5 m, on lubatud katuse kalle vahemikus 20-51 kraadi. Rekonstrueeritav ja rajatav hoone peab sobituma miljöösse;

- säilitatakse kiviaiad ja kiviaedade struktuur, jm paekivist väikevormid;
- säilitatakse ja hooldatakse ning võimalusel taastatakse säilinud ajalooline hoonestus (sh paekiviarhitektuur, palkhooned) nende ajaloolist välisilmet ning võimalusel mõõtmeid ja vormi säilitades (sh seinte asukoht ja konstruktsioon, seinte kõrgus, avad, katuse kuju). Soovitav on hävinenud hoonete säilinud müürid säilitada ja hooldada;
- tänavaäärsed piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega ja metallipiirded läbipaistvusega vähemalt 30 %. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m;
- haljaspiirde korral kasutada piirkonnale omaseid liike.

5.2. Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtuslik põllumajandusmaa on põllumajanduslikuks tegevuseks kasutatav või selleks sobiv maa.

Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa ja looduslik rohumaa, mille tootlikkuse hindepunkt ehk reaalconiteet on võrdne või suurem Harju maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmisest reaalconiteedist⁴⁴. Harju maakonna põllumajandusmaa keskmine reaalconiteet on 39.

Üldplaneeringuga on põllumajandusmaa kaalutud keskmise reaalconiteedi alusel esialgselt Põllumajandusministeeriumi poolt väärtuslikuks põllumajandusmaaks hinnatud alasad täpsustatud. Väärtuslikuks põllumajandusmaaks on määratud väljaspool juhtotstarbega maa-alasad paiknevad enam kui 1 ha suurused põllumassiivid⁴⁵.

Üldine eesmärk väärtuslike põllumajandusmaade kasutustingimuste seadmisel on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks.

Üldjuhul ei ole uute ehitiste rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale lubatud. Lubatud on nende rajamine juba hoonestatud õuemaale, õuema puudumisel põllumassiivi servale, kui tagatud on juurdepääs olemasoleva teede kaudu ja ehitise püstitamine ei halvenda põllumassiivi seniseid kasutustingimusi.

Väärtuslikud põllumajandusmaad on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan*.

⁴⁴ Väärtusliku põllumajandusmaa kihi loomine. P. Penu, T. Kikas, K. Allik, Mullaseire büroo, Põllumajandusuuringute Keskus. Põllumajandusministeeriumi tellimusel, 2015, Kuressaare.

⁴⁵ Koostamisel on väärtusliku põllumajandusmaa määratluse aluseid ja kasutamistingimusi reguleeriv seaduseelnõu, millest edaspidisel arendus- ja ehitustegevusel tuleb lähtuda.



5.3. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslike maastike esmaseks määratlemise aluseks on Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”⁴⁶ (*edaspidi teemaplaneering*).

Väärtuslike maastike puhul eristatakse **väärtuslikke loodus- ja puhkemaastikke ning algupäraseid ajastumaastikke**.

Väärtuslikud loodus- ja puhkemaastikud kannavad endas oma kindlat ökoloogilist identiteeti rohevõrgustikus või omavad unikaalseid loodusobjekte, moodustades terviklikke puhkeväärtusega loodusmaastikke, mille piiritlemisel teiste hulgas on arvestatud loodukaitsealade ja asustusstruktuuri paiknemisega.

Algupärased ajastumaastikud on traditsioonilised kultuurmaastikud, kus on säilinud ajalooline asustusstruktuur või ajalooline maastikumuster, mille kaitsmine aitab säilitada piirkondlikult kohalikku eripära.

Väärtuslike loodus- ja puhkemaastike ning algupäraste ajastumaastike puhul on oluline nende jätkusuutlik, eripära arvestav ruumiline areng.

Väärtuslikest maastikest Pirita jõeorg ja Rebala hinnati maakondlikku, võimalikku üleriigilisse tähtsusklassi kuuluvaks, ülejäänud maakondlikku tähtsusklassi kuuluvaks.

Osaliselt või täielikult Jõelähtme valla territooriumil paiknevad järgmised väärtuslikud maastikud:

■ **Pirita jõeorg**

Hõlmab valla territooriumi väga väikeses ulatuses. Teemaplaneering näeb ohuna maa väljalangemist avalikust kasutusest hoogustuva ehitustegevuse tagajärjel. Üldplaneering väärtusliku maastiku piires olulist ehitustegevuse suurendamist ei kavanda.

Üldplaneering teeb ettepaneku väärtusliku maastiku piiri täpsustamiseks Iru küla põhjaosas, arvates väärtusliku maastiku koosseisust välja Iru tee ja Pirita jõe vaheline hoonestusala.

■ **Ülgase**

Harju lavamaa serval paiknev põline asustusala. Ülgase pangalt (kahe astmeline, 47 m merepinnast) avanevad vaated Ihasalu lahele ja avamerele. Klindiserva all on säilinud osaliselt siinse esimese fosforiidi rikastusvabriku (1925-1938) varemed. Teemaplaneering näeb ohuna maastiku võsastumist ja vaadete kadumist, koobaste prahistamist.

Tegevusi looduskaitsealal (sh poollooduslike koosluste ja metsakoosluste kujundamist) reguleerib kaitse-eeskiri, maastiku hoolduse osas üldplaneering täiendavaid ettepanekuid ei esita. Väljaspool looduskaitseala tuleb maastiku võsastumist vältida ning hoida avatud vaateid Ihasalu lahele ja avamerele.

⁴⁶ Kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356.



Üldplaneering teeb ettepaneku väärtusliku maastiku piiri täpsustamiseks lähtudes Ülgase looduskaitseala piiridest ning avanevatest vaadetest.

■ **Rebala**

Piirkond, kuhu on kontsentreerunud palju arheoloogia- ja arhitektuurimälestisi. Põline asustusala, kus leidub arvukalt kivikalmeid (sh Eesti vanim), kultusekive, muinaspõldusid, arhailist külaarhitektuuri ja -struktuuri, lisaks kihelkonnakeskusele osundav Jõelähtme kirik, ajalooline postijaam, kivisild jt.

Teemaplaneering näeb ohuna maastiku võsastumist ja avatud maastikupildi kadumist, ehitiste püstitamist avatud aladele ja maade ümberkruntimist.

Üldplaneeringuga on seatud maa-alade kasutus- ja ehitustingimused Rebala muinsuskaitsealal, millega tagatakse seniste väärtuste säilimine, sh maastiku vaadeldavus ja avatud vaated.

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. Siin on hästi säilinud külade ajalooline struktuur ja maastiku avatud iseloom, esineb rohkelt hästisäilinud, 19. sajandi lõpul 20. sajandi algul ehitatud, paekivihooneid.

■ **Jägala jõeorg**

Peterburi tee sillast allavoolu on koondunud mitmed loodus- ja kultuuriväärtused – siin asub Harjumaa võimsaim Jägala juga ning Linnamäe hüdroelektrijaam, vana raudteesild, endine papivabrik ja asundusküla papivabriku tööliste tarbeks.

Teemaplaneering näeb ohuna puhkemajanduse korraldamatust, prahistamist, jõeoru kinnikasvamist.

Üldplaneeringuga määratakse piirkond puhke- ja virgestusrajatiste maa-ala juhtotstarbega maaks. Maakasutuse juhtotstarbe ning maa- ja veealade kasutus- ja ehitustingimuste määramisega tagatakse maa-ala sihipärane ja korraldatud kasutus ja väärtuste säilimine.

Üldplaneering teeb ettepaneku väärtusliku maastiku idapiiri täpsustamiseks, arvates väärtusliku maastiku alast välja Ruu-Ihasalu (riigimaantee nr 11262) teest idapool paiknev maastikuosa.

■ **Neeme-Ihasalu**

Säilinud on fragmente traditsioonilisest rannakülast. Poolsaarelt avanevad suurepäraseks vaated Kolga lahe saartele.

Teemaplaneering näeb ohuna kasvavat ehitustegevust rannal.

Piirkonna näol on tegemist atraktiivse elamu- ja puhkepiirkonnaga.

Üldplaneeringuga võimaldatakse tasakaalustatud arendustegevust väärtuslikul maastikul viisil, mis tagab tasakaalu sotsiaalse, majandusliku, kultuurilise ja loodusliku keskkonna vahel – suuremad krundid, mis tagab hoonestatud alade ja looduslike alade parema osakaalu. Määratakse tingimused juurdepääsuks mererannale. Üldplaneeringuga maakasutuse juhtotstarbe ning maa- ja veealade kasutus- ja ehitustingimuste määramisega tagatakse ala väärtuste säilimise ja tasakaalustatud arendustegevus.

Üldplaneering teeb ettepaneku väärtusliku maastiku piiri täpsustamiseks ja ala laiendamiseks Neeme küla põhjaosas.



■ **Kaberneeme-Salmistu**

Luiteline ja männimetsaga kaetud mererand, väärtuslik eelkõige linnalähedase puhkealana.

Teemaplaneering näeb kasvavat ohtu puhkemajanduse korraldamatuses, ehitustegevuses ja rannateede sulgemises.

Üldplaneeringuga võimaldatakse olemasolevate hoonestusalade tihendamist, säilitades luitelise ja männimetsaga kaetud mereranna tänane funktsioon. Üldplaneeringuga määratud maakasutus ning maakasutus- ja ehitustingimused tagavad ala väärtuste säilimise.

■ **Kolga lahe saared**

Saarte väärtus seisneb maastikulises mitmekesisuses. Saarte rannikud on jätkuvas kujunemises, selle kaudu võib jälgida nii murrutus- kui ka kuhjeprotsesside arengut.

Teemaplaneering näeb kasvavat ohtu ehitustegevuse survestumises ja osalises kinnikasvamises.

Üldplaneering ei näe ette olulist ehitustegevust väikesaartel, kuid võimaldab endiste talukohtade taastamist väikesaartel, mis on ajalooliselt olnud asustatud (Rammu, Koipsi). Suunatud ehitustegevus tagab ajaloolise asustusstruktuuri säilimise ning maastiku järjepidava hoolitsuse ja korrashoiu looduslike alasid ja loodusväärtusi kahjustamata.

■ **Ruu**

Lisaks teemaplaneeringule on üldplaneeringuga väärtuslikuks maastikuks määratud Ruu loodusmaastik. Ala hõlmab Ruu küla kesk- ja lõunaosa kavandatava Ruu maastikukaitseala/või kohaliku kaitseala (*täpsustamisel edaspidi, kas objekti kaitse alla võtmine toimub kohalikul tasandil ja millistes piirides*) piirides.

Ala väärtuseks on nii säilinud ajalooline asustus kui rikkalikud loodusväärtused. Tegemist on küla osaga, kus asuvad aastasadu vanad talukohad säilinud taluhoonete ja kiviaedadega ning elurikkad põlismetsad, mitmekesiste taimekooslustega loolad. Küla ja selle idapoolset lähiala iseloomustavad omapärased kaarekujulised luited, mille tuumikuks on tõenäoliselt vanad mattunud rannavallid. Ala läbivad mitmed vooluveekogud - küla läänepiiril voolab Jägala jõgi, idaosas elurikas Kaberla oja (määratletud väärtusliku lõhejõena) ning küla keskosa Jägala jõe ja Kaberla oja veelahed.

Väärtusliku maastiku väärtuste säilitamiseks ei toeta üldplaneering alal paikneva maavaravaru kaevandamist. Kaevandamise vältimine on oluline ka rohevõrgustiku toimimise tagamiseks, kuna ala kattub rohevõrgustiku tuumaalaga ning kaevandamise tagajärjel hävineks oluline osa suurest maakondliku tähtsusega tuumalast.

Väärtuslikud maastikud on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan*.



5.4. Muinsuskaitse alla võetud alade ja objektide kaitsereežim

Mälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb planeerimisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Valla territooriumil asub Rebala muinsuskaitseala ning 388 kinnismälestist. Valdavalt asuvad kinnismälestised Rebala muinsuskaitsealal, vaid üksikud mujal valla territooriumil.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevööndi laius 50 m mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistatud õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti⁴⁷. Mälestisi ümbritseva kaitsevööndi mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas.

Kui kinnismälestise või mälestise kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb projekteerimistingimused muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Planeeringulahendus väärtustab kultuuripärandit ning selle elluviimisega ei kaasne muinsuskaitsealale ja kinnismälestistele negatiivset mõju.

Valla territooriumil asuvad mälestised on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan*, info (loetelu koos asukoha ja kirjeldusega) on leitav kultuurimälestiste riiklikus registrist⁴⁸.

XX sajandi väärtuslik arhitektuur

Muinsuskaitseameti eestvedamisel on toimunud Eesti XX sajandi väärtusliku arhitektuuri kaardistamine ja analüüs, mille tulemused on koondatud XX sajandi arhitektuuri registrisse.

XX sajandi arhitektuuri registrisse on Jõelähtme vallast kantud 2 objekti: Neeme algkool (Neeme küla) ja aianduskooperatiiv „Kaberneeme“ suvilad (Kaberneeme küla). Hoonete üldilme säilitada.

5.5. Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused

Jõelähtme valla üldplaneeringus rohelise võrgustiku kujundamisel võeti aluseks kehtiva Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*“; koostatava Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ning Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu rohelise võrgustiku lahendus, mille struktuuri ja kasutustingimusi täpsustati vastavalt olemasolevale olukorrale ja valla arenguvisionile.

⁴⁷ Muinsuskaitseamet. Kaitsevöönd ei kehti muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele, kui muinsuskaitseala põhimääruses ei ole sätestatud teisiti.

⁴⁸ <http://www.muinas.ee/register>.



Rohelise võrgustiku all mõistetakse nii linnas kui maal paiknevat looduslike ja poollooduslike alade ja muude keskkonnamelementide strateegiliselt kavandatud võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse selleks, et pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid.⁴⁹ Inimese poolt üheks tajutavamaks ökosüsteemi hüveks on rekreatiivsed teenused. Tulenevalt Jõelähtme valla paiknemisest Tallinna lähialas, on oluline tagada nii rohelise võrgustiku ökoloogiline funktsionaalsus kui selle kasutamise võimalused inimese poolt.

Jõelähtme valla rohelise võrgustiku funktsionaalselt tähtsaimaks piirkonnaks võib pidada valla kirdeossa jäävaid ulatuslikke metsamassiive Kaberneeme, Ihasalu, Jõesuu, Ruu ja Jägala külade piires. Need alad on määratletud rohevõrgustiku hierarhias maakondliku taseme suure tuumalana (T8). Maakondliku taseme väikseid tuumalasi (T9) on määratud valla territooriumil mitmesse asukohta: Ülgase, Võerdla, Rebala, Saha külas. Tuumalad on ühtseks tervikuks ühendatud rohekoridoridega.

Rohelise võrgustiku toimimine ja konfliktid

Rohelise võrgustiku seisukohalt kitsaskohaks Jõelähtme vallas on Loo aleviku ja Liivamäe küla vahelise rohekordori ulatus (mis on suhteliselt kitsas) vähese koridori funktsioneerimist toetava loodusliku taimkatte tõttu ning Tallinn-Narva maantee kulgemine läbi valla territooriumi. Tallinn-Narva maantee on üks konfliktseim rohevõrgustikku killustav joonobjekt⁵⁰ valla territooriumil. Rohekoridori ökoloogilise funktsiooni säilitamiseks tuleb järgida üldplaneeringuga seatud maakasutustingimusi. Piirkond Jägala jõest valla idapiirini on oluline suurulukite liikumiskoridor, kus välja kujunenud ulukite liikumisalade hoidmiseks tuleb tagada ulukite läbipääs (nt ökodukt või rohesild, tunnel vm alternatiivne lahendus).

Rohelise võrgustiku tugialadele ja koridoridele säilimiseks seatakse üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise:

- rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima;
- rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine hajaasustuse põhimõttel on lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine;
- täiendavate tiheasustusalade kujundamine on rohelise võrgustiku alal keelatud;
- rohelise võrgustiku koridorides ei tohi aiaga piiratava õuemaa suurus ületada 0,4 ha, säilitamaks hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba liikumist;
- tuumaladele ja koridoridele on üldjuhul vastunäidustatud teatud taristute (nt kiirteed, prügilad, kaitsevæe polügoonid, jäätmeoidlad, mäetööstus ja teised kõrge keskkonnariskiga objektid) rajamine. Juhul, kui uute taristute rajamine on

⁴⁹ Ökosüsteemiteenused - väga mitmesugused keskkonnakaitseks, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad.

⁵⁰ Tallinn-Narva maantee - valda läbiv suurima liikluskoormusega maantee, kus liikluskoormus ulatub 10 000-16000 sõidukini ööpäevas. Maanteelõik, mis algab enne Aegviidu viadukti ja kulgeb kuni Kuusalu valla piirini, on rohelise võrgustiku maakondliku taseme tuumala poolitav. Selles piirkonnas võib kõrge liikluskõrgusega maanteed pidada rohevõrku ja ulukite liikumist oluliselt killustavaks objektiks.



vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning läbi viia keskkonnamõju hindamine ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid (nt ökoduktid);

- väikeelamu ning puhke- ja virgestusehitiste maa-ala arendamisel Loo aleviku ja Liivamäe küla vahelise rohekoridoriga kattuv alal tuleb rohekoridori ökoloogilise funktsiooni säilitamise ja külgnevatel tiheasustusaladel kvaliteetse elu- ja puhkekeskkonna loomise eesmärgil rohekoridori tugevdada toetava haljastuse loomisega - ala planeerimisel tuleb ette näha rajatava madal- ja kõrghaljastusega vähemalt minimaalne elustiku jätkusuutlik liikumisvõimalus;
- kaevandussoovi ja roheline võrgustiku koridori kattuvusel arvestab loaandja loamenetluses vajadusega säilitada roheline võrgustiku toimivus, töötades välja leevendavad meetmed;
- roheline võrgustiku alal kaevandamisel tuleb kasutusele võtta meetmed roheline võrgustiku toimimiseks. Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine;
- metsaressursse tuleb kasutada säästlikult ja majandamisel lähtuda seadusandlusest;
- roheline võrgustiku tugevdamiseks säilitatakse põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis;
- oluline on teadvustada tugi- e tuumalade äärealade säilitamise vajadust – need on loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad, mis jäävad tuumalast välja, kuid on nende moodustamise aluseks. Äärealade maakasutuse muutmisel, eelkõige looduslikkuse vähendamisel, väheneb koheselt ka tuumala.

5.6. Teede, raudtee, sadamate üldise asukoha ja liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine

5.6.1. Teed ja liikluskorralduse üldised põhimõtted

Valda läbivad mitmed riigimaanteed⁵¹, neist suurima liiklussagedusega on Tallinn-Narva põhimaantee (nr 1). Tallinn-Narva põhimaantee näol on tegemist riigi ühe põhimaanteega, mis ühendab pealinna teiste suurte linnadega, neid omavahel ja tähtsate sadamate, raudteesõlmede ja piiripunktiga. Lähtuvalt põhimaantee funktsioonist on põhimaanteel prioriteetseks läbiv liiklus ning kiire ühenduse tagamine regioonide vahel.

Liiklusohutuse ja sõidusujuvuse tagamise eesmärgil põhimaanteele samatasandilisi ristmikke ja mahasõite ei planeerita. Liiklusohutuse kaalutlusel võib sulgeda olemasolevaid mahasõite ja tagasipöördekohti vaid juhul, kui säilib kinnistutele juurdepääs senise ja üldplaneeringuga määratud maakasutuse otstarbeks.

⁵¹ Riigimaanteede nimekiri on esitatud dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneering. Ruumilise keskkonna analüüs“, 2014.



Juurdepääsu tagamiseks külade hoonestatud aladele, kinnistutele ja üksikutele majapidamistele planeeritakse ühendusteed⁵², mille asukohti võib Maanteeameti ja valla koostöös edaspidi täpsustada. Lisaks ühendusteedele planeeritakse eritasandiliste liiklussõlmede võimalikud asukohad põhimaantee ristumisel Jõelähtme-Kostivere teega (nr 11109) või Jõelähtme teega (nr 11259) ja Maardu-Raasiku teega (nr 11103), mis täpsustuvad teostatavuseuuringu käigus.

Riigitee lähedusse planeeritavate mistahes otstarbega mastide püstitamisel peab nende kaugus riigitee muldkehast olema vähemalt võrdne selle posti või masti kõrgusega. Riigitee muldkehale lähemale posti või masti püstitamine, mille kõrgus on suurem, kui objekti kaugus riigitee muldkehast, kooskõlastatakse eelnevalt Maanteeametiga. Riigimaanteede teedevõrgu arendamine toimub vastavalt teehoiukavale⁵³. Üldplaneering ei esita riigimaanteede arendamise ja liikluskorralduse osas täiendavaid ettepanekuid.

Üldplaneering teeb ettepaneku lisada kohalike teede nimekirja Polügooni I tee (Kalevi tee, nr 2450429). Polügooni tee on metsatee riigimetsa maadel, mis ühendab Neeme ja Kaberneeme poolsaari. Ühenduse ja sõidetavuse parandamiseks tuleb tee rekonstrueerida.

Valla teedevõrk on suhteliselt hästi välja kujunenud ja tagab ühendused erinevate sihtpunktide vahel. Sõidetavuse parandamiseks on vajalik teedevõrgu jätkuv rekonstrueerimine ja korrashoid.

Valla teede teekaitsevööndi laiuks määratakse 10 m äärmise sõiduraja teljest. Kõik tegevused teekaitsevööndis tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

Ühenduste ja juurdepääsude parandamise eesmärgil kavandatakse üldplaneeringuga teekoridorid:

- Uusküla ja Saviranna külade vaheline ühendus (ühtlasi tagab Nuudi teelt evakuatsiooni võimaluse Muuga sadamast suurõnnetusohu korral);
- Järve tee ja Erma tee ühendus;
- Saha tee ja Lõuna tee ühendus, mis on raskeveoste möödaskõigete elamualadest;
- perspektiivne ühendus;
- Metsamarja põik pikendus Ihasalu maanteega;
- mõlemal pool Tallinn-Narva mnt kogujateed.

Jalg- ja jalgrattateed

Jalg- ja jalgrattateed on liiklusseaduse mõistes kas jalgteed, jalgrattateed või jalgratta- ja jalgteed, mis on riigi või kohaliku maantee ääres autoliiklusest eraldatud ja/või omaette paiknev tee.

⁵² Liikluse kogumiseks või liiklusvoogude kanaliseerimiseks, samuti teede ristumisala sujuvaks ja ohutuks toimimiseks rajatud kogujateed, juurdepääsuteed, ramp või muu sarnane tee.

⁵³ Üldplaneeringu koostamise ja järgneva lähiaja tegevustes lähtub Maanteeamet dokumendist „Riigimaanteede teehoiukava aastateks 2014-2020“.



Jalg- ja jalgrattateede kavandamisel on lähtutud valda katva tervikliku ja ühendava jalg- ja jalgrattateede võrgustiku kujundamise põhimõtetest ja eesmärgist tagada olemasolevate ja perspektiivsete jalg- ja jalgrattateed kaudu mugavam ja ohutum liikumisvõimalus sihtpunktide vahel. Arvestatud on liikumisharjumusi suunal kodu - kool - teenindus - töökoht – kodu ning paiknemist Tallinna tagamaal. Tallinna tagamaal asuva mereäärse vallana on piirkond oma atraktiivsusest tulenevalt sihtkohaks ka turistidele ja puhkajatele.

Jalg- ja jalgrattateede edasisel täpsemal kavandamisel/projekteerimisel tuleb arvestada jalgratta kasutajate hulga suurenemisega ning kavandada ja rajada jalgrattaparklad. Jalgrattaparklad tuleb planeerida raamkinnitust võimaldavad, potentsiaalselt ametiasutuste, koolide, kortermajade, teenindusasutuste (nt raamatukogu, pood, kaubanduskeskus), vaba aja veetmise paikade (kultuurimaja, spordihoone, staadion, noortekeskus), ühistranspordisõlmede, supluskohtade, matkaradade ligipääsude ning kalmistute asukohti arvestades. Kõrge kasutuskoormusega kohtades peavad parklad olema ilmastiku eest kaitstud ja valgustatud.

Üldplaneering määrab jalg- ja jalgrattateede orienteeruvad asukohad kergliiklejate liikumissuundi ja –harjumusi arvestades, nende täpne paiknemine (kummal pool sõiduteed) ja laius määratakse liigilt täpsema planeeringu või projektiga arvestades standardites ja õigusaktides sätestatud norme. Piirkondades, kus maastiku iseloom ning asustuse ja taristuobjektide paiknemine seda soosib, võib jalg- ja jalgrattatee viia mootorsõidukiliiklusest eemale (eelkõige suurema liiklussagedusega maanteedes), et tagada kergliikleja jaoks ohutu ja meeldiv keskkond.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

- elamu- ja ettevõtlusalade sisene teedevõrk koos jalg- ja jalgrattateedega lahendatakse elamu- ja ettevõtlusalade kohta koostatava detailplaneeringuga tulenevalt krundijaotusest või projekteerimistingimustega. Avalik teemaa krunt moodustatakse alates juurdepääsuvajadusest vähemalt viiele elamumaa krundile või muu avaliku huvi korral;
- avaliku kasutusega kavandatav teedevõrk peab tagama mootorsõidukite, kergliiklejate ja jalgratturite ohutuse ja kasutamise mugavuse, võimaldama tehnovõrkude paigaldamist ning juurdepääsu eriotstarbelistele sõidukitele;
- mahasõidud valla teelt kooskõlastatakse vallavalitsusega; mahasõit valla teelt peab olema vähemalt 3 m ulatuses sama teekattega nagu valla tee;
- maha- ja pealesõidud valla teele lahendatakse ühiselt, nt juurdepääsud koondatakse planeeringuala siseseks kogujateeks;
- välditakse kohaliku liikluse segunemist pikamaaliiklusega (transiitliiklusega);
- elamuala sisestel teedel nähakse ette liiklust rahustavad meetmed (nt looklevus) ning nähakse ette ohutu ja turvaline liikumisvõimalus jalgsi ja rattaga liiklejatele;
- teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema überpööramise võimalus;
- võimalusel suunatakse tootmisettevõtteid teenindav rasketransport ja ohtlikud veosed elamualadest mööda neid läbimata;



- asustuse suunamisel on otsustajal kohustus kaaluda juurdepääsuvajadusi ja -võimalusi mererannale ja avalikult kasutatava veekogu kallasrajale. Avalik juurdepääs tuleb tagada suplushohale ja igal juhul olukorras, kui avaliku veekogu rannal ja/või avalikult kasutatava veekogu kaldal planeeritakse kaubandus- ja teenindushoonet, ühiskondliku- või kultuurihoonet, puhke- ja majutusasutust.

Liiklusaladel on soovitatav arvestada järgmiste haljastustingimustega:

- puude istutamisel liiklusalade eraldusribadele tuleb arvestada vähemalt 3 m laiuse alaga, et vältida puude vigastusi teehooldusmasinate poolt ning puuvõra poolt tekitatavat häiringut autodele;
- nähtavust nõudvatele kohtadele võib istutada kuni 60 cm kõrgusi põõsaid;
- kasutada vähenõudlikke taimi, sest tihti on haljastatavad alad taimede jaoks ebasoodsa pinnasega, samuti mõjutab taimi kuivus ja liiklussaaste. Arvestama peab ka hilisema hooldusega nii taimede valikul kui ka korrashoiu maksumuse arvutamisel (oluline on tagasilõikamise vajadus);
- avatud parklaalaid tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide ja varjuandvate puudega), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning vajadusel suunata jalakäijate liikumist. Soovituslik on minimaalselt istutada 20 kohalises autoparklas üks puu iga 10 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10-20 kohalised parkimisalad.

5.6.2. Sadamad

Valla territooriumil on Sadamaregistris⁵⁴ registreeritud kolm väikesadamat: Koljunuki, Neeme, Kaberneeme. Osaliselt paikneb valla territooriumil AS Tallinna Sadama koosseisu kuuluv Eesti suurim kaubasadam - Muuga sadam.

Üldplaneering toetab Muuga sadama ja valla territooriumil asuvate väikesadamate arengut, kuna toimiva sadamate võrgustikuga kaasneb positiivne mõju nii kohalikule majandusele kui ranna-asustuse püsimisele. Vastavalt valla arengukavale ja maakonna arengustrateegiale⁵⁵ on eesmärk välja arendada väikesadamate toimiv võrgustik maakonnas. Võimaldamaks sadamate kasumlikku majandamist ja soodustada väikeettevõtluse arengut, tuleb väikesadamatesse integreerida võimalikult lai tegevuste baas (nt merepääste, mereturism, sadamate kasutamine kalasadamatena ka harrastuskaluritele, sukeldujatele, purjelauduritele).

⁵⁴

<http://www.sadamaregister.ee/SadamaRegister/search?nimi=&aadress=j%C3%B5el%C3%A4htme+vald&more=on&joogivesi=on&elektter=on&kytus=on&heitmeteVastuvott=on&vaikelaevadeSildumine=on&slip=on&pisiremont=on&piirivalve=on&toll=on&toitlustus=on&duss=on&wc=on&parkla=on&wifi=on>.

⁵⁵ „Harju maakonna arengustrateegia 2025“,

<http://harju.maavalitsus.ee/arengukavad;jsessionid=E2C3931B95A1260062816FF7E5AF50AE.jvm2>



Väikesadamate võrgustik valla territooriumil on piisav, täiendavaid sadamaid ei planeerita. Sadamad võimaldavad erineva kasutusfunktsiooniga veesõidukite sildumist, toetades ka purjeturismi arengut (optimaalseks sadamate kaugus sadamavõrgustikus loetakse 30 meremiili (ca 58 km), kus sadamad jäävad üksteisest ühe päevatee kaugusele).

Muuga sadamas (kui piirkonna suurim ja kaubavedudega seotud sadam) toimuv tegevus peab arvestama lähipiirkonna teisi tegevusi ning ei tohi elukeskkonda ja puhkemajandust kahjustada läbi keskkonnahäiringute. Sadamategevuse arendamise ja laiendamise juures arvestada keskkonnamõju ja reostamise leevendamise nõudeid ning pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele.

Lautri näol on tegemist loodusliku randumiskohaga, mis sageli kujuneb loodusjõude arvestades ning millega ei kaasne ehitamist. Seetõttu valla üldplaneeringus lautreid ei käsitleta. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja õigusaktidega.

5.6.3. Raudtee

Valda läbib avaliku raudteena Lagedi-Maardu raudteelõik ning valla territooriumil asuvad Maardu raudteejaama jaamateed. Perspektiivis on teise peatee ehitamine⁵⁶, kuna olemasolev üheteeline lõik ei suuda prognoositavat arvu ronge läbi lasta.

Koostamisel on Harju maakonnaplaneering Rail Baltic trassi koridori asukoha määramiseks. Rail Baltic maakonnaplaneeringu raames läbi viidud trassi koridori asukoha alternatiivide võrdlemise tulemusena osutus eelistatuks trassi koridori asukoht olemasolevate taristuobjektidega (raudtee ja Tallinn-Narva maantee) samas koridoris⁵⁷. Planeering on aluseks avaliku raudtee projekteerimisele, eelprojektiga määratakse raudteemaa ulatus ja omandatava maa täpne vajadus.

Elamud Loo alevikus ja Nehatu külas asuvad raudteest 200-250 meetri kaugusel. Raudteemürast lähtuvalt võib olemasolevate elamute puhul elamistingimused sellise vahemaa korral lugeda rahuldavaks. Rail Baltic maakonnaplaneeringu raames viiakse läbi müra modelleerimine. Kui modelleerimise tulemusena selgub, et raudteeliiklusest tulenevalt on vajalik mürataseme alandamiseks (vähemalt normidega ettenähtud tasemele) müratõrjerajatiste rajamine (nt müratõke, kombineeritud lahendus), rajatakse need raudtee rajamise etapis.

⁵⁶ Projekt Perspektiivne II raudtee Pirita jõe silla ja Maardu jaama vahel (leping nr 1392, projekti osa-joonise nr TR-002).

⁵⁷ Harju maakonnaplaneering Rail Baltic trassi koridori asukoha määramiseks on käesolevaga kooskõlastamise etapis. Planeerimisettepanek on koostatud võrdlustulemuste alusel eelistatud trassi koridori asukohale, mis kulgeb olemasoleva raudtee koridoris, läbides Nehatu ja Liivamäe küla. Jõelähtme vald on Rail Baltic maakonnaplaneeringu kooskõlastanud. Lõplik otsus Rail Baltic trassi koridori asukoha osas selgub maakonnaplaneeringu kehtestamisega, eeldatavasti 2017. aastal.



5.7. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine

5.7.1. Vesi ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja –kanalisatsioonisüsteemi arendamise üldiseks eesmärgiks on tiheasustuspiirkondade ÜVK süsteemide vastavusse viimine Euroopa Liidu ja Eesti seadusandlusega nõutud tasemele, mis tagaks tarbijate puhta joogiveega varustamise, reovee kogumise ja nõutud tasemel puhastamise.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise, võrgustiku rajamise ja rekonstrueerimise aluseks on „Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2026“⁵⁸. Lisaks annab arengukava põhjaliku ülevaate olemasolevast olukorrast, erinevatest arendusprojektidest, nende teostamise hinnangulisest maksumusest ja nende teostamise prioriteetsusest ning suunised tuletõrje veevõtu küsimuste lahendamiseks.

Reoveekanaliseerimisvõrgu arendamine

Valdavas osas valla territooriumist on põhjavesi kaitsmata või nõrgalt kaitstud⁵⁹. Üksnes rannikuäärsed alad Uusküla, Saviranna, Kostiranna, Ihasalu, Neeme ja Kaberneeme piirkonnas jäävad kaitstud või suhteliselt kaitstud põhjaveega alale. Tulenevalt põhjavee kaitstusastmest ning suurest keskkonnakoormusest (eriti valla lääne- ja loodeosas, mis jääb Tallinna ja Maardu linna ning Muuga sadama mõjupiirkonda) on arendustegevuse suunamisel ja lahenduste väljatöötamisel oluline keskkonnakaitse, sh põhjavee kaitstuse, tagamine.

Reoveekogumisalad (kus on piisavalt elanikke või majandustegevust reovee kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse kogumiseks või suublasse juhtimiseks) on määratud ja kantud joonisele vastavalt keskkonnaministri käskkirjaga kinnitatud reovee kogumisala piiridele.

Lisaks määratakse üldplaneeringuga vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad, mis ei ole määratud reoveekogumisalaks keskkonnaministri käskkirjaga, kuid mis kirjeldab piirkonda, kuhu vald planeerib ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud rajada tulevikus. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava on määranud perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad keskkonnakaitse aspektist lähtuvalt (majandustegevuse intensiivistumine suurendab vee tarbimist ning reo- ja heitveekoguste hulka).

⁵⁸ Kinnitatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 määrus nr 49.

⁵⁹ Vaata täpsemalt KSH aruanne ptk 5.2.



Reoveekäitluse lahendamisel reoveekogumisaladel ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavatel aladel tuleb lähtuda vastavatest õigusaktidest⁶⁰.

Reoveekogumisaladest välja jääval **hajaasustusalal**, mis ei asu perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal, ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud. Hajaasustusalal tuleb reoveed juhtida kinnistesse kogumismahutitesse, mida vastavalt täituvusele tühjendatakse või rakendada omapuhastit ja heitvesi pinnasesse immutada aladel, kus looduslikud tingimused seda võimaldavad. Levinuim lahendus on septiku ja imbväljaku kasutamine, kus lisaks septikus toimuvale mehaanilisele puhastusprotsessile toimub täiendav puhastumine pinnasesse imbumisel. Lahendus on lubatud, kui sellele on andnud hinnangu vastava eriala ekspert.

Valla territooriumil on põhjavesi suures osas kaitsmata. Kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas⁶¹ eeldusel, et looduslikud tingimused heitvee pinnasesse immutamiseks on soodsad. **Septiku ja imbväljaku kasutamine kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel ei ole piisav lahendus tagamaks heitvee kvaliteedinõuete saavutamist. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel tuleb olmereovesi vähemalt bioloogiliselt puhastada või kasutada kinniseid kogumismahuteid.**

Ühisveevärgi arendamine

Joogivesi peab olema epidemioloogiliselt ohutu, keemiliselt ja radioloogiliselt kahjutu ning oma kvaliteedilt vastama õigusaktile, mis sätestab joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded⁶². Joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele peab tagama joogivee käitleja.

Hajaasustusalal, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleks soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev.

Keskkonnakaitse ning kvaliteetse veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste osutamise eesmärgil tuleb:

- vanad sadmed ja torustikud rekonstrueerida;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik või valdaja peab lubama ühendada kinnistu veevärki ühisveevärgiga ning kinnistu kanalisatsiooni ühiskanalisatsiooniga⁶³ reoveekogumisala ja perspektiivse ühiskanalisatsiooniga

⁶⁰ Veeseadus; Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

⁶¹ Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

⁶² Sotsiaalministri 31.07.2001 määrus nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“.

⁶³ Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus.



kaetava ala piiridele vastavalt. Enne ühiskanalisatsiooni väljaehitamist võib reovee kogumiseks kasutada kogumismahuteid;

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava üle vaatamisel (vähemalt kord nelja aasta järel) tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud arendustegevuse tulemusena (elamute, äri- ja tootmisettevõtete rajamine) vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele (arvestades põhjavee kaitstust ja sotsiaal-majanduslikke tingimusi). Vastavalt üle vaatamise tulemustele vajadusel reoveekogumisalade ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade ulatust ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas korrigeerida;
- tagada süsteemi lekkekindlus lokaalsete lahenduste kasutamisel ning kogumismahutite korrapärane ja nõuetekohane tühjendamine;
- reovee transportimine purgimissõlme;
- rajada lahkvooluline kanalisatsioon, st eraldi sadevee ja reovee kanalisatsioon.

Tehnovõrkude rajamisel vältida võimalusel nende kavandamist teemaale.

Tuletõrje veevarustus⁶⁴

Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud üldistes huvides kasutatavad ja tulekustutusvee võtmiseks ette nähtud kohad, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohtadele esitatud nõuete täitmine. Veevõtukohtade peavad võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ning kasutamist ning tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus. Enne veevõtukohtade lõplikku väljaehitamist on vajalik konsulteerida Päästeameti spetsialistidega.

Tuletõrje veevõtukoht lahendatakse kas hüdrandi, mahuti, tehisveekogu või looduslik veevõtukogu baasil. Tiheasustusaladel tuleb ühisveevärk üldjuhul rajada koos tuletõrjehüdrandiga. Piirkondades, kus tuletõrje veevarustust ei saa lahendada hüdrantide baasil, tuleb ette näha alternatiivsed lahendused⁶⁵.

5.7.2. Gaasitrass

Üldplaneering annab võimaluse Muuga sadama alale kavandatava LNG terminali gaasitrassi ühenduse loomiseks Muuga sadama idaosast Eesti maagaasi ülekandetorustikku Saha külas. Gaasitrassi asukohta ja kulgemist üldplaneeringu joonisel ei määrata, selle asukoht määratakse kas eraldiseisva planeeringu või võimalusel projektiga.

⁶⁴ Tehniliste vahendite ja rajatiste kogum, mis tagab kustutusvee saamise ja andmise tulekahju puhkemisel.

⁶⁵ Õigusaktid ja tavapäraselt ka üldplaneering ei täpsusta, kes veevõtukohta rajab. Praktika tundub olevat, et see on arendaja/omaniku vastutus, kui ei ole kokku lepitud teisiti.



Üldised tingimused gaasitrasside arendamiseks:

- gaasitrassi koridori asukoha valikul arvestatakse trassi ehitustegevuse ja käitamise- ning hooldamise võimaliku mõjuga loodus ja sotsiaal-majanduslikule keskkonnale (looduslikult tundlikud alad, sh Natura 2000, pinna- ja põhjavesi, maavarad, väärtuslikud puhke- ja kultuurmaastikud, sh kultuuripärand, ehitatud keskkond, inimese tervis ja heaolu jne);
- gaasitrassi kavandamisel arvestatakse olemasolevate või täiendavalt koostatavate gaasivõrgu riskianalüüsides, et välja selgitada gaasitrassi võimalikud ohud ja leevendusmeetmed;
- tagatakse ohutud kaugused ja luuakse puhvertsoonid gaasitrassi ja elamualade, ühiskondlike hoonete ja alade, puhkealade ning peamiste transpordiliinide vahele.

5.7.3. Kõrgepingeliin

Üldplaneering annab võimaluse Aruküla-Kallavere 110/330 kV õhuliin kavandamiseks seoses detailplaneeringu koostamisega pump-hüdroakumulatsioonijaama (PHAJ) rajamise võimalikkuse väljaselgitamisega Muugale ja PHAJ-ga ühenduse loomiseks. Õhuliini asukohta ja kulgemist üldplaneeringuga ei määrata, selle asukoht määratakse eraldiseisva planeeringuga, võimalusel ehitusprojektiga

Uus 110/330 kV õhuliin on kavandatud perspektiivis rajada olemasolevate 35/110 kV õhuliinide koridori. Selle tulemusena olemasolevate õhuliini koridoride ulatus suureneb (50 meetrit ligikaudu 80 meetrile). Elektriõhutusest tulenevalt on tegutsemise piiratud õhuliini kaitsevööndis⁶⁶.

5.7.4. Elektrituulikud

Lubatud on paigutada kinnistule elektrituulikut oma majapidamise või ettevõtte tarbeks. Elektrituulikute kõrgust üldplaneeringuga ei reguleerita.

Üldisesse elektrivõrku ühendatavaid elektrituulikuid⁶⁷ ja tuuleparke⁶⁸ Jõelähtme valla territooriumile ei planeerita, kuna tuulikute rajamisega kaasnevad muutused maastikupildis (visuaalne efekt) ning avanevates vaadetes.

⁶⁶ Kaitsevöönd on erinevaid elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamiseks on kitsendatud selle ala kasutamise võimalusi. Tegevusi elektripaigaldise kaitsevööndis reguleerib ehitusseadustik. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on 220 kV ja 330 kV pingega liinide korral 40 meetrit (liinikoridor 80 m).

⁶⁷ Tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseseade.

⁶⁸ Võrgueeskiri (Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrusega nr 184 ([RT I 2003, 49, 347](#))), jõustunud 1.07.2003) defineerib: *Tuulepark* käesoleva määruse tähenduses on mitmest elektrituulikust ning



Elektrituuliku kaugus infrastruktuuri suurtest elementidest (kõrgepingeliinid, riigimaanteed, raudtee, gaasitrass, telekommunikatsiooni mastid) peab olema vähemalt võrdne elektrituuliku kogukõrgusega (torn + tiiva pikkus). Lähemale elektrituuliku kavandamine, mille kõrgus on suurem, kui kavandatav kaugus infrastruktuuri elementidest, toimub infrastruktuuri omaniku või valdaja nõusolekul.

5.7.5. Maaparandussüsteemide korrashoid

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal⁶⁹ tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatel. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada, võsa eemaldada ja vajadusel süvendada⁷⁰.

5.8. Maavarad

Maavaravarudest leidub Jõelähtme vallas ehituslubjakivi, graniiti ja savi, samuti turvast ja fosforiiti.

Valla territooriumile jäävad keskkonnaregistri maardlate nimistus olevad üleriigilise (Maardu kristalliinse ehituskivi maardla, Kallavere (Ülgase) savimaardla, Vão lubjakivimaardla, Ihasalu liivamaardla, Kostivere turbamaardla, Jägala turbamaardla) ja kohaliku tähtsusega (Jägala lubjakivimaardla e. Ruu uuringuala, Maardu lubjakivimaardla, Pärtli paemurru lubjakivimaardla) maardlad.

Üldplaneeringuga mäetööstusmaad ja uusi kaevandusalasid ei kavandata, kuna olemasolevates karjäärides⁷¹ on varud piisavad, mistõttu täiendavate alade kaevandamine ja kasutuselevõtmine ei ole vajalik ja põhjendatud. Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras.

elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

⁶⁹ Maaparandusseaduse tähenduses on maaparandussüsteemi maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtme võrk liigvee vastuvõtmiseks (kuivendusvõrk) või vee jaotamiseks (niisutusvõrk).

⁷⁰ Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida nõudeid, mis on kinnitatud Põllumajandusministri 25.07.2003 määrusega nr 75 „Maaparandushoiutöödele esitatavad nõuded“. Maaparandussüsteemide registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga.

⁷¹ Aktiivsed mäeeraldised (karjäärid) Jõelähtme valla territooriumil, kus täna toimub kaevandustegevus, üleriigilise tähtsusega maardlatest on Maardu lubjakivikarjäär, Ülgase savikarjäär, Pärtli paemurd.



Kaevandustegevusel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

- kaevandustegevus peab olema keskkonnasõbralik, st kaevandamisega ei tohi kaasneda pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule. Ehitusmaavarade kaevandamisel tuleb järgiga müra, tolmu ja võimalike maavõngete tekitamisel keskkonnanorme, halveneda ei tohi õhu ja joogivee kvaliteet;
- kaevandamisprotsess on soovitatav läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, kasutades ümbruskonda vähe häirivat tehnoloogiat ning kaevanduse tõttu muudetud maastiku ala anda pärast korrastamist võimalikult kiiresti taaskasutusse;
- maavarade kaevandamissoovi tekkimisel tuleb edaspidises protsessis arvestada kohalike elanike seisukohtadega ning elanikkonna kaasamise eesmärgil viia läbi avalik protsess kohaliku elanikkonna ja teiste puudutatud huvigruppide kaasamiseks, leidmaks vajalikud kokkulepped ja kompromissid. Kaevandamiskoha valikul on oluline kaevandada seal, kus eeldatav mõju keskkonnale on väiksem;
- maardlate kasutusse võtmisel tuleb eelistada juba avatud maardlate maksimaalset võimalikku kasutamist, mille kohta on piisavalt vajalikku informatsiooni nii keskkonnanõuandjate kui ka kaevandamise tehnoloogiliste võimaluste kohta. Nende maardlate ammendamise eesmärk on ka maksimaalselt edasi lükata uute maardlate kasutuselevõttu;
- maardlate kasutuselevõtul tuleb kavandada maardlatele ligipääsuteed, mis vastavad maardla kasutamisele kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel tuleb kavandada olemasolevate teede (sh riigimaanteed) kandevõime tugevdamine;
- üldplaneeringu lahenduse elluviimisel tuleb arvestada paapõueseaduses sätetega, kui pole saadud detailplaneeringule muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust;
- ammendatud karjäärid tuleb korrastada⁷². Korrastamist peab alustama esimesel tehnoloogilisel võimalusel ja lõpetama enne loa kehtivuse lõppemist. Kaevandamisloa omanik peab esitama detailse korrastusprojekt vähemalt viis aastat enne loa kehtivuse lõppemist.;
- uute kaevanduste rajamine ei ole soovitatav elamu- ja puhkealade ning potentsiaalsete turismipiirkondade lähedusse;
- vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel ja rohelises võrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele.

⁷² Keskkonnaministri 26. mai 2005. a määrusele nr 43 „Üldgeoloogilise uurimistöega, geoloogilise uuringuga ja kaevandamisega rikutud maa korrastamise kord“.



5.9. Jäätmekäitlus

Jäätmehooldust ja järelevalvet jäätmekäitluse üle korraldab Jõelähtme Vallavalitsus vastavalt kehtivatele õigusaktidele⁷³. Jõelähtme vallas on käivitunud korraldatud jäätmeveo mudel, kus vald korraldab Harjumaa Ühisteenuste Keskuse kaudu oma haldusterritooriumil jäätmevaldajatele korraldatud jäätmeveo teenuste osutamist.

Iga tegevuse juures tuleb jäätmetekitajal rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise, sh nende ohtlikkuse, võimalusi ning kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale. Tekkinud jäätmeid tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ja ei ole üleliia kulukas. Jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb sorteerida ja paigutada selle jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud mahutitesse.

Jäätmete üleandmine toimub valla territooriumil asuvas Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskuses, mille põhitegevusaladeks on tavajäätmete taaskasutamine ja kõrvaldamine. Jäätmete Taaskasutuskeskuses toimub jäätmekütuse tootmine, biojäätmete kompostimine, koldetuha käitlemine ja vanandamine ning ladestamine. Olemasolev maaressurss vastab vajadustele ning lähiperspektiivis prügi laiemamiseks vajadus puudub.

Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskuse lähedus võimaldab eraldiseisva jäätmejaama⁷⁴ rajamise asemel jäätmete transportimist Jäätmete Taaskasutuskeskusesse, mistõttu lähiperspektiivis eraldiseisva jäätmejaama rajamiseks vajaliku maaressursi planeerimiseks vajadus puudub.

⁷³ Üleriigiline jäätmekäitlusala seadusandlus; Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri ja heakorraeeskiri; Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020.

⁷⁴ Jäätmejaamade rajamisel tuleb arvestada maksimaalselt isemajandamise võimalusi.



6. Hädaolukorra riskianalüüs ja Jõelähtme valla valmisolek hädaolukorraks

Hädaolukorra riskianalüüsi eesmärk on selgitada välja, ligikaudselt hinnata ja järjestada kohaliku omavalitsuse suuremaid ohtusid, et kavandada meetmeid kahjulike tagajärgede vältimiseks või nende mõju leevendamiseks. Ohtude analüüsimisel hinnatakse nende võimalikku mõju inimese elule ja tervisele, elutähtsate valdkondade toimimisele, keskkonnale või varale.

Jõelähtme vallal puudub hädaolukorra riskianalüüs.

Suurimad ohud on seotud eelkõige suurõnnetusohuga ja ohtlike ettevõtete paiknemisega valla territooriumil või selle lähialal⁷⁵ ning ohtlike veostega mööda põhimaanteed ja raudteed. Õnnetuse võib põhjustada plahvatus või põleng ettevõtte territooriumil või liiklusõnnetusse sattuv ohtlikke veoseid vedav transpordivahend. Plahvatuse või põlenguga kaasneb tulekahju ja mürgistust tekitavate gaaside eraldumine, mis mõjutavad inimese tervist.

Teine oluline riskitegur on seotud üleujutusohuga mererannal paiknevatele hoonestusaladele.

Hädaolukorda ennetavad ja tagajärgi leevendavad meetmed:

- Päästeametil koostöös Tehnilise Järelevalve Ametiga korraldada ettevõtetes kontrollkäike, mille raames kontrollida ettevõtete hädaolukorra lahendamise plaane ning nende paikapidavust;
- korraldada kohalikele omavalitsustele koolitusi, mille käigus teavitatakse reostuse riskidest ja reostuse likvideerimise meetoditest;
- elanikkonna pidev teavitamine;
- ametkondade vaheline ühisõppuse korraldamine;
- Maanteeametil ja Tehnilise Järelevalve Ametil tagada ohutu liikluskorraldus maanteel ja raudteel ning tõhustada järelevalvet;
- ettevõtetel tagada võimekus esmaste päästetööde teostamiseks – tagada objektil esmaste tulekustutusvahendite ja esmaabivahendite olemasolu, juurdepääs potentsiaalsele ohuallikale jne;
- ehitustegevusel arvestada üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusega ala piiriga ning sellest tuleneva ehituskeeluvööndi ulatusega.

Üldplaneeringu koostamisel on võimalike riskiteguritega arvestatud. Täiendavaid suurõnnetusohuga ja ohtlike ettevõtteid üldplaneeringuga ei kavandata. Tootmismaade edasisel planeerimisel potentsiaalsete ohuallikate kavandamisel peab kaasnema riskianalüüsi läbi viimine ning vastavalt sellele ka ennetus- ja leevendusmeetmete kavandamine.

Asustuse suunamisel on lähtutud ettevaatuse põhimõttest, seetõttu uusi elamualasid raudtee ja maantee kaitsevööndisse ei kavandata⁷⁶. Ettevõtete ohualas olevate tiheasustusalade

⁷⁵ Maardu linnas paiknevate suurõnnetusohuga ettevõtete ohualad ulatuvad Jõelähtme valla territooriumile.

⁷⁶ Välja arvatud Loo ja Kostivere alevikud, kus tänava kaitsevööndi laius on 10 m.



tihendamiseks annab üldplaneering võimaluse, kuid näeb ette leevendusmeetmed - kaitsehaljastuse rajamine, ettevõtteid teenindava ohtlike veoste ja rasketranspordi suunamine tundlikest aladest eemale jne. Muuga sadama piirkonda täiendavat elamuehitust ei kavandata.

Üldplaneeringuga on määratud korduva üleujutusega ala piir mererannal lähtudes põhimõttest, et madalatele aladele ehitamine ei ole põhjendatud ja seotud riskiga inimese varale.

7. Planeeringu elluviimisega kaasneva võivate mõjude leevendamise meetmed

Mõjude leevendamise eesmärk on vältida või vähendada üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat võimalikku negatiivset mõju. Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise ajal on leevendusmeetmete väljatöötamine toimunud kogu protsessi vältel, mistõttu on välja töötatud laiapõhjaline ja kõiki keskkonnakomponente arvestav planeeringulahendus. Vajalikud leevendavad meetmed on kajastatud ka üldplaneeringu seletuskirjas maakasutus- ja ehitustingimustena. Planeeringulahenduse paremaks elluviimiseks on lisaks planeerimistegevusele vajalik ka tõhus järelevalve ja koostöö.

KSH koostamisel täpsustunud leevendavate meetmete kokkuvõtte lisatakse käesolevasse peatükki pärast planeeringu eskiislahenduse avalikustamist, enne planeeringu esitamist kooskõlastamiseks ametkondadele ja kohalikele omavalitsustele.

8. Haldusüksuste ja asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanek

Üldplaneering teeb ettepaneku muuta haldusüksuste ja asustusüksuste vahelisi piire vastavalt maakorraldus- ja ehitusplaneerimisvajadustele. Muudatusettepanek kajastub eraldiseisval joonisel *Haldusüksuste ja asustusüksuste vahelise piiri muudatusettepanek*.

Piiride muutmine toimub vastavalt seadusandlusele⁷⁷.

⁷⁷ Eesti territooriumi haldusjaotuse seadus.



9. Mõisted

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haljaspiire | põõsaste või puude rida elamu (või muu hoone) või õuema piiramiseks; tuule, tolmu või lume tõkestamiseks vm otstarbeks. |
| Hoonestatud ala | ehitistega hoonestatud maa-ala. |
| Kaksikelamu | krundil paiknev kahe korteriga ja kahe põhissepääsuga elamu. |
| Korterelamu | krundil paiknev kolme- ja enam korteriga ning ühise sissepääsu ja trepikojaga korterelamu. Käesolev üldplaneering võrdsustab tiheasustusalad maareformiseaduse ⁷⁸ ja tiheasustusalad looduskaitseaduse mõistes ⁷⁹ . |
| Ridaelamu | krundil paiknev kolme- ja enam korteriga ning eraldi põhissepääsudega ridaelamu. |
| Tiheasustusala | piirkond või territoorium, kus ehitised rajatakse tihedalt (kompaktselt), üksteisele lähedale. Hooned liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega. Teedevõrk on sidus. |
| Uushoonestus | hooned, mis rajatakse pärast üldplaneeringu kehtestamist. |
| Õuema | elamut ja abihoneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õuema ulatus on maakasutusplaani fikseeritud ja maakatastris registreeritud. |
| Üksikelamu | krundil paiknev ühe korteriga ja ühe põhissepääsuga elamu. |

⁷⁸ Maareformiseadus § 7 lg 4: Käesoleva paragrahvi sätteid kohaldatakse tiheasustusega aladel. Tiheasustusega aladeks käesoleva seaduse tähenduses on maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga. Kui üldplaneering puudub või maakonnaplaneeringu alusel ei ole võimalik tiheasustusega ala määrata, loetakse tiheasustusega aladeks maa-alad, mille kohta on koostatud linnade ja alevite generaalplaanid, detailplaneerimise projektid, ettevõtete gruppide generaalplaani skeemid, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muud planeerimisprojektid, mida ei ole kehtetuks tunnistatud. Nimetatud planeeringute puudumise korral määrab tiheasustusega alad kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul maavanem.

⁷⁹ Looduskaitseadus 38, lg 1 punkt 3: linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritleval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusala)....



10. Üldplaneeringu elluviimine

Peatükk sisustatakse edaspidi.

10.1. Detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine

Vastavalt planeerimisseadusele⁸⁰ detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks: kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima; planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Üldplaneering teeb ettepaneku tunnistada kehtetuks järgmised detailplaneeringud:

1. Miku 1, Miku 2, Miku 3 Detailplaneering Saha külas. Kehtestatud 2007
2. Oja ja Allikate detailplaneering Loo alevikus. Kehtestatud 2008
3. Kõrre detailplaneering Ruu külas. Kehtestatud 2007

⁸⁰ §140 lõige 1 punktid 1 ja 2.



Lisad

Lisa 1. „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“⁸¹.

⁸¹ Lisa 1 on esitatud eraldiseisva köitena. Paberandjal saab dokumendiga (seletuskiri ja joonis) tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses tööaegadel. Elektrooniliselt on dokument kättesaadav valla kodulehel http://maja.joelahtme.ee/?dir=Yldplaneerin_alg_2012%2F2015.09.03_%C3%9CP_RebalaMK_eritingimused_KOOSK%C3%95LASTATUD.

