



Jõelähtme valla üldplaneering



Jõelähtme Vallavalitsus

Jõelähtme valla üldplaneering

Jaanuar 2017



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	17
3.3. Hajaasustusala.....	18
3.4. Rebala muinsuskaitseala	19
4. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused juhtotstarvete lõikes.....	25
4.1. Elamu maa-ala (E)	25
4.2. Väikeelamu maa-ala (EV).....	26
4.3. Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP).....	28
4.4. Puhke- ja virgestusehitiste maa-ala (PV).....	30
4.5. Keskuse maa-ala (K).....	31
4.6. Äri ja tootmise maa-ala (ÄT).....	32
4.7. Aianduse maa-ala (MA).....	33
4.8. Parkmetsa maa-ala (HM)	33
4.9. Riigikaitsemaa (RR).....	34
4.10. Veekogud	34
5. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused teemavaldkondade lõikes.....	36
5.1. Miljööväärtuslikud hoonestusalad	36
5.1.1. Rebala, Võerdla, Jõelähtme, Koila, Loo, Vandjala, Parasmäe, Saha ja Maardu külad	36
5.1.2. Neeme, Kaberneeme, Ihasalu ja Kallavere külad	38
5.2. Väärtuslik põllumajandusmaa.....	40
5.3. Väärtuslikud maastikud	41
5.4. Muinsuskaitse alla võetud alade ja objektide kaitserežiim	44
5.5. Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused.....	44
5.6. Teede, raudtee, sadamate üldise asukoha ja liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine.....	46
5.6.1. Teed ja liikluskorralduse üldised põhimõtted	46
5.6.2. Sadamad.....	50
5.6.3. Raudtee	51
5.7. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine.....	52
5.7.1. Vesi ja kanalisatsioon. Sadevee ärajuhtimine	52
5.7.2. Gaasitrass	56



5.7.3. Kõrgepingeliin	57
5.7.4. Elektrituulikud	57
5.7.5. Maaparandussüsteemide korrashoid	58
5.8. Maavarad.....	58
5.9. Keskkonnatingimused.....	59
5.9.1. Jäätmekäitlus.....	59
5.9.2. Radoon	60
5.10. Ehituskeeluvööndi täpsustamine. Korduva üleujutusega ja üleujutusohuga alad	60
5.10.1. Mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamine	62
5.10.2. Jõgede ehituskeeluvööndi täpsustamine	67
5.10.3. Korduva üleujutusega ja üleujutusohuga alad	69
5.11. Valla sotsiaalobjektid.....	71
6. Hädaolukorra riskianalüüs ja Jõelähtme valla valmisolek hädaolukorraks	73
7. Planeeringu elluviimisega kaasneva võivate mõjude leevendamise meetmed	75
8. Üldplaneeringu elluviimine	77
8.1. Kohalikul tasandil objekti kaitse alla võtmise ettepanek.....	77
8.2. Kehtestatud detailplaneeringute elluviimine hajaasustusalal.....	77
9. Mõisted	78
Lisad.....	80



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 eesmarke 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_eritingimus_ed_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 hajaasustusalal 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 keskosas. **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 tiheasustusalad ja valla tasandil olulised tõmbekeskused. Lisaks alevikele toimivad tiheasustusaladena külakeskused - Jõelähtme, Uusküla, rannikuäärsed ja Jägala jõe äärsed külakeskused.

Juba väljakujunenud asustusstruktuuris üldplaneeringuga olulisi muudatusi ei kavandata. Tihenevad ja laienevad olemasolevad tiheasustusalad. Loo ja Kostivere alevike rolli tõmbekeskustena tugevdatakse, võimaldades elanikkonna lisandumist, töökohtade teket ja kohapealsete teenuste parem kättesaadavus. Toimivate tiheasustusalade 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.

Rahvastikuprognooosi 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.

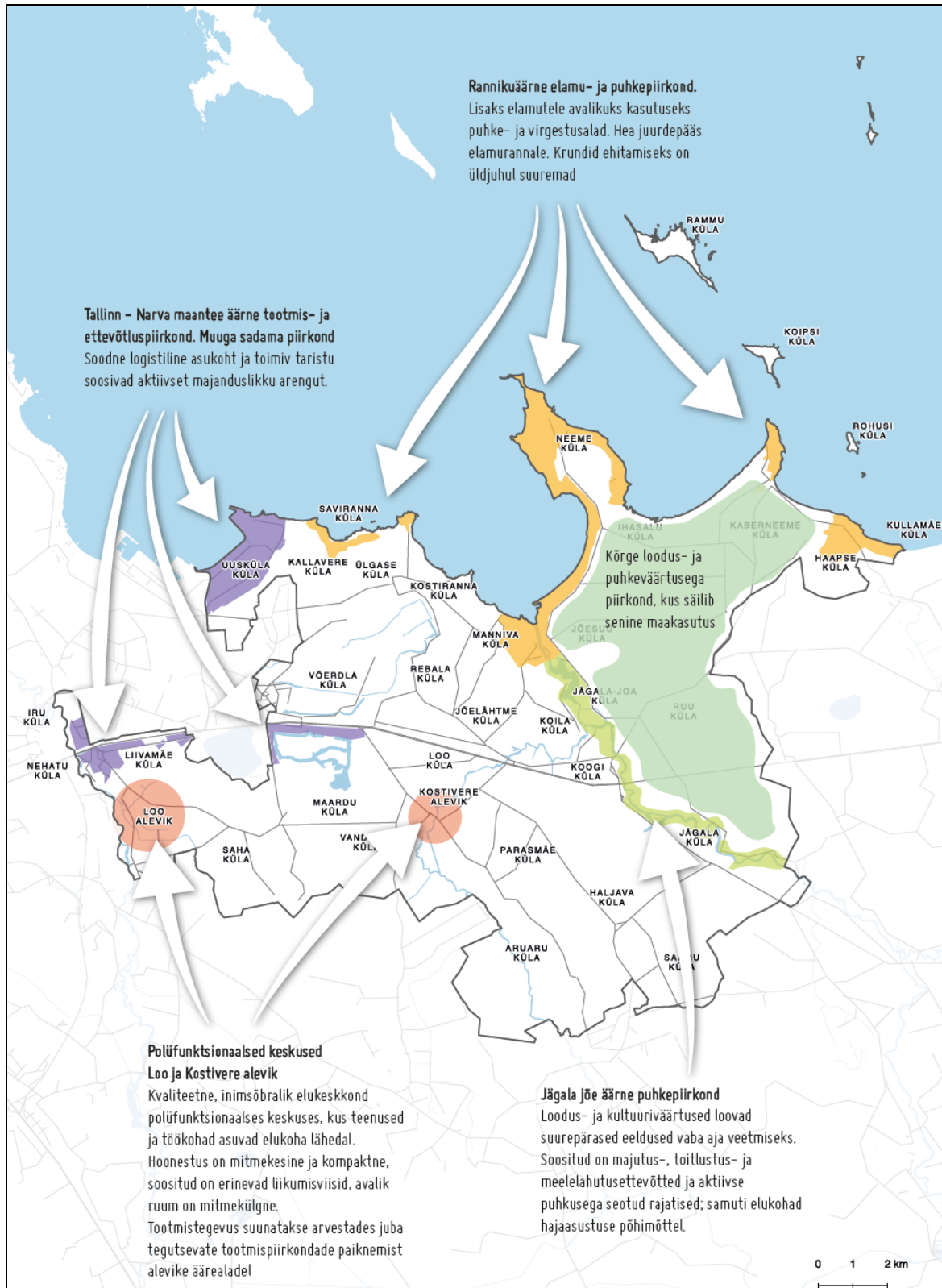
Planeerimisprotsessis kokku lepitud ruumilise arengu põhimõtted väljendavad ühiskondlikku kokkulepet, kuidas Jõelähtme valla territooriumi edasi arendada.

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 kompaktselt ruumi kujundamise põhimõtetest lähtuvalt. Arendustegevust suunatakse viisil, mis tagab keskkonnasõbraliku, turvalise ja roheline elukeskkonna olemasolu, kus tootmispiirkonnad on elamu-, puhke- ja ühiskondlikest 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, ühiskondlikud- ja teenindushooned) ja sotsiaalselt toimiva ruumina.

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

Tootmistegevus suunatakse tundlikest (elamu-, puhke- ja ühiskondlikest) aladest eemale, arvestades juba tegutsevate tootmispiirkondade paiknemist alevike äärealadel. Edaspidiseks suunaks on eelkõige ettevõtetus, millest lähtuvad võimalikud kahjulikud mõjud on 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 keskuste 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 Tallinnaga 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 ja arendustegevuse suunamisel alati 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. Logistilisest asukohast tulenevalt ja juba toimivate ettevõtluspiirkondadena on Tallinn-Narva maantee äärne ja Muuga sadama piirkond sobilik äri- ja tootmistegevuse arendamiseks. Asukoht

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.



transiitmagistraali ja suuremate teede ääres võimaldab transpordivood suunata otse 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. Hajaasustusosal 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 välituristi piirkonda meelitamiseks toetab üldplaneering piirkonda majutus-, toitlustus- ja meelelahutusettevõtete loomist, erinevate atraktsioonide ning sidusate ja objekte ühendavate matka- ja liikumisradade rajamist jne. 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 nende 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

Maa-ala planeerimine

Valla territooriumi planeerimise eesmärk on kindlaks määrata, kuidas maad tulevikus kasutatakse - kuhu võib ehitada uusi hooneid ja rajatise 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 andmisel.

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 andmise) saab maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

Käesoleva üldplaneeringu mõistes tähendab juhtotstarve, et üldplaneeringuga kavandatu elluviimisel läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste andmise peab maakasutusel ja täpsemal planeerimisel **vähemalt 70% maa-alast¹² vastama kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele**, välja arvatud keskuse maa, kus on lubatud mitmeid maakasutuse otstarbeid.

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

¹² Et valdav otstarve oleks ka ruumiliselt tajutav, on otstarbekam üldise reeglina lähtuda 70%-st. Juhul, kui vahed on väikesed (nt 51% või 60%), ei ole võimalik selgelt eristada, milline juhtotstarve on mingis piirkonnas valdav.



3.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Planeerimisseadus § 125 lõikes 1 on sätestatud seadusest tulenevad detailplaneeringu koostamisega alad ja juhud. Täiendavalt on kohalikul omavalitsusel õigus määrata detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ja juhtusid üldplaneeringus vastavalt planeerimisseaduse § 75 lg 1 punktile 26¹³.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on läbi avaliku planeerimisprotsessi tagada arendatava keskkonna kvaliteet piirkondades ja juhtudel, kui võib eeldada laia, kattuvate ning potentsiaalselt konfliktsete huvide ringi. 1. juulil 2015 jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse kehtestamisega on kaasnenud varasemast ulatuslikum ehitusvabadus. Sellest tulenevalt on võimalik ehitada ilma kohaliku omavalitsuse loata sisuliselt piiramatult ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega 5 m) hooneid ning kohaliku omavalitsuse võimalus sellesse sekkuda on oluliselt rohkem piiratud kui varasemalt. Planeerimisseaduse § 75 lg 1 punkti 6 kohaselt¹⁴ on üldplaneeringu üheks ülesandeks asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine. Ehitusloakohustusega hoonete arvukas püstitamine võib kaasa tuua ebaühtlase ja piirkonda sobimatu hoonestuspildi. Selle vältimiseks on asjakohane ehitusloakohustusega hoonete püstitamise võimalikkust üldplaneeringus piiritleda.

Väljakujunenud hoonestusstruktuuri ja -laadi säilitamiseks on otstarbekas üldplaneeringuga ehitustegevust reguleerida, sätestades tingimused hoonestuse rajamisel. Põhjendatud juhtudel on võimalik üldplaneeringus toodud tingimusi muuta, kuid sel juhul on vajalik detailplaneeringu koostamine, et avalikkusel oleks võimalus arvamust avaldada ja kohalikul omavalitsusel diskretsiooni rakendada.

Jõelähtme vallas väljakujunenud ja tavapärase hoonestusstruktuuri kohaselt on põhihoonete (elamute, äri- ja tootmishoonete) juurde reeglina püstitatud kuni kolm ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja 5 m kõrgusega abihoonet. Selline kõrvalhoonete arv võimaldab rajada näiteks kuuri, sauna ja täiendava väiksema majandushoone. Suuremate hoonekomplekside juures, nagu talupidamised või tootmiskompleksid, võib küll erinevaid abihooned olla arvukamalt, kuid üldjuhul on hooned suuremad kui 60 m² ehitisealuse pinnaga ja/või kõrgemad kui 5 m. Väljakujunenud hoonestusstruktuuri ja -laadi arvestades, on mõistlik piirata ehitustegevust, mille tulemusena võib asustusüksustes väljakujunenud hoonestuslaad oluliselt muutuda ilma, et avalikkusel oleks võimalus selles osas oma arvamust avaldada ja kohalikul omavalitsusel võimalik diskretsiooni rakendada.

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.

¹³ Üldplaneeringu algatamise hetkel kehtinud planeerimisseaduse §8 lg 3 p 4.

¹⁴ Üldplaneeringu algatamise hetkel kehtinud planeerimisseaduse §8 lg 3 p 2 ja p 3.



Lisaks planeerimisseaduses toodud juhtudele määratakse üldplaneeringuga detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud:

- tiheasustusalal kolme või enama elamu ehitamiseks, sh selleks vajalike maaüksuste jagamiseks;
- hajaasustusalal nelja või enama elamu ehitamiseks (enam kui 3 majapidamist)¹⁵, sh selleks vajalike maaüksuste jagamiseks;
- hajaasustusalal (väljaspool Rebala muinsuskaitsealal määratud miljöövääruslikke hoonestusalasid) hoonete rajamisel, kui lähima olemasoleva põhihoone (hoonekompleksi) ja kavandatava uue hoone vahekaugus on enam kui 200 m;
- uute äri- ja tootmisüksuste kavandamine alale, kus üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise juhtotstarve sellist tegevust ette pole näinud, mis ei ole ajutise iseloomuga ning millega kaasneb tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise vajadus ja toob endaga kaasa olemasoleva ehitismahu suurenemise;
- ehitusloakohustuseta (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega 5 m) hoone püstitamiseks kui ehitusloakohustusega hoone moodustab ühtse hoonekompleksi hoonete grupiga, mille koosseisu kuulub juba 3 ehitusloakohustuseta hoonet.

Lisaks seaduses sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladele, täiendavaid detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid üldplaneeringus ei määrata, kuid kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida seaduses või kehtivas üldplaneeringus ette nähtud ei ole, vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 punktile 3.

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.

Tiheasustusalal 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*.

¹⁵ Detailplaneeringut koostamata on lubatud nõ kobara (hoonegrupi) moodustamine kuni 3-st lähestikku asuvast majapidamisest (iga majapidamine koosneb põhihoonest (elamu) ja abihoone(te)st) peatükis 3.3. toodud põhimõtete alusel.



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, õuemaad), lisaks esineb üldkasutatavat, sotsiaal-, elamu-, äri- ja tootmiskaasutust.

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

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

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

- võib rajada üksikelamuid koos abihoonetega;
- üldilmelt piirkonda sobivat elamut koos abihoonetega võib rajada väljakujunenud asustusstruktuuri toetamise eesmärgil¹⁶ 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 abihooned, moodustades majapidamise), mis moodustavad nõ kobara (hoonegrupp¹⁷);
- võib reeglina maaüksusele püstitada ühe elamu koos abihoonetega. Elamu juurde võib rajada kuni kolm ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega 5 m) abihoonet;
- rohkem kui ühe elamu püstitamine ühele maaüksusele (olemasolevale elamule lisaks) on lubatud ainult põhjendatud juhul ja tingimusel, et säilib võimalus maaüksuse jagamiseks elamute vahel vastavalt üldplaneeringus ette nähtud tingimustele või juhul kui püstitada soovitud elamu moodustab olemasoleva elamuga ühtse hoonete kompleksi (nt ühtne hoov, juurdepääsutee, tehniline infrastruktuur);

¹⁶ Üldplaneering väärtustab väljakujunenud asustusstruktuuri ning väldib uute nõ põllukülade teket. Seetõttu on hajaasustuses uute majapidamiste rajamine seotud juba ehitatud keskkonna ehk hoonestuse paigutusega. Seatud tingimus (kuni 200 m) aitab säilitada väljakujunenud asustusstruktuuri ning toetab väärtusliku põllumajandusmaa säilimist, andes samas võimaluse arendustegevuseks samaaegselt hajakülade elujõulisuse säilitamisega.

¹⁷ Hoonetest moodustuv tihedam grupp, kuhu kuuluvad iga majapidamise põhihoone (elamu) ja abihooned.



- elamu ehitamise eesmärgil moodustatav (iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav) katastriüksus peab olema suurem kui tiheasustusosal;
- elamu kõrgus kuni 9 m, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m, põhjendatud juhul on lubatud kõrgem;
- 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 tootmismaaadel on arendus- ja ehitustegevus lubatud vastavalt peatükis 4.6 toodud põhimõtete alusel.

3.4. Rebala muinsuskaitseala

Rebala muinsuskaitseala peamine väärtus on piirkonna **ajalooline asustumuster** - 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.

Piirkonnad (alad) muinsuskaitsealal, mis on määratud tiheasustusaladeks, on muinsuskaitsealalt vähemväärtuslikud. Rebala külas Tallinn-Narva maantee ääres paiknev elamugrupp (väikeelamu maa-ala) on uushoonestatud ega oma muinsuskaitseala ajaloolisele asustusstruktuurile omaseid väärtusi. Jõelähtme küla keskuses (keskuse maa-ala) on säilinud väärtuslike paekivihooneid ning teeäärseid piirdeid, kuid valdavalt on küla keskus hoonestatud uute elamute ning tootmishoonetega. Sellest tulenevalt ei ole üldplaneeringu raames koostatud üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste rakendamine tiheasustusaladel otstarbekas. Kuid väärtuste säilitamise eesmärgil tuleb arendustegevusel keskuse maa-alal asuvate peakivihoonete ja teeäärsete piiretega arvestada - olemasolevad paekivihooned säilitada, nende rekonstrueerimisel säilitada algset hoonemahtu ja kõrgust ning algseid ehitusmaterjale; teeäärseid paekivi piirded säilitada, nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumistiili ja materjali.

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)¹⁸. Muinsuskaitseala

¹⁸ Paber kandjal saab dokumendiga (seletuskiri ja joonis) tutvuda Jõelähtme Vallavalitsuses tööaegadel. Elektrooniliselt on dokument kättesaadav valla kodulehel



väärtused on eritingimuste kohaselt jagatud hoonestuslikeks ja maastikulisteks, mis omakorda jagunevad väärtuslikumaks ja vähemväärtuslikumaks.

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 kasutus- ja ehitustingimused, mis kehtivad kogu Rebala muinsuskaitsealal tervikuna ning traditsioonilisel põllumajandusmaastikul (välja arvatud tiheasustusaladel). 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.

Rebala muinsuskaitsealal maa-alade kasutus- ja ehitustingimuste määramisel on lähtutud muinsuskaitseala väärtustest ning muinsuskaitseala kaitse eesmärgist. Maa-alade kasutus- ja ehitustingimustega tuleb arvestada edaspidi arendus- ja ehitustegevuse suunamisel.

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 kavandamisel soosida ehitustegevust vanades, enne 1940. a rajatud talukohtades, eelistades vanade talukohtade taastamist;
- vanade talukohtade hoonestamisel vältida teeäärset ulatuslikku kulisshaljastust¹⁹, mis piirab avatud maastiku vaadeldavust, vaateid olulistele sihtmärkidele. Kulisshaljastuse rajamine on lubatud õuema ulatuses karjäärdest 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 maakaablina, võimalusel kaaluda maa alla viimist ka olemasolevate õhuliinide puhul;
- säilitada miljööväärtuslike teedena²⁰ 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

http://maja.joelahtme.ee/?dir=Yldplaneerin_alg_2012%2F2015.09.03_%C3%9CP_RebalaMK_eritingimused_KOOSK%C3%95LASTATUD.

¹⁹ Tee äärde rajatav kõrghaljastus liiklusest tulenevate võimalike kahjulike mõjude leevendamiseks. Kulisshaljastus võib olla astmeline – madalamad taimed istutatakse sõiduteele lähemale.

²⁰ Miljööväärtuslikud teed on tähistatud kaardil „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“.



muinsuskaitespetsialist). Elektriülikute 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 roigasaiaid. Lippaedade rajamisel ei ole horisontaalse laudise kasutamine lubatud.

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

- 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 eritingimuste²¹ koostamine toimub õigusaktides toodud juhtudel ja tingimustel;
- olemasolevate mittepaekivihoonete rekonstrueerimisel ja uushoonestuse²² rajamisel suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel kuni 8,5 m²³; 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 põllumajandusmaastikuna²⁴ 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 avanavad vaated looduse ja inimese koostegevuse tulemusena kujunenud kultuurmaastikule. Maastiku avatuse ja vaadete säilimise tagamiseks on üldplaneeringuga määratud tingimused ehitamiseks ning maastiku hoolduseks.

²¹ Detailplaneeringu koostamisel või kinnismälestise teisaldamisel ning kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel.

²² Uushoonestusena käsitletakse hooneid, mis rajatakse pärast üldplaneeringu kehtestamist.

²³ Kui olemasolev mittepaekivihooneline on madalam kui 8,5 m, võib rekonstrueerimise käigus hoone kõrgust tõsta kuni 8,5 m-le. Kui olemasolev mittepaekivihooneline on juba kõrgem kui 8,5 m (nt 10 m), võib rekonstrueerimisel olemasolevat hoone kõrgust säilitada, kuid ei tohi seda tõsta.

²⁴ Avatud traditsiooniline põllumajandusmaastik Rebala muinsuskaitsealal ja väärtuslik põllumajandusmaa on oma sisult ja käsitletuselt 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.



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);
- 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 hoonegruppide²⁵ 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 põllumajandusmaastikul, kus avatus on säilinud vähesel määral:

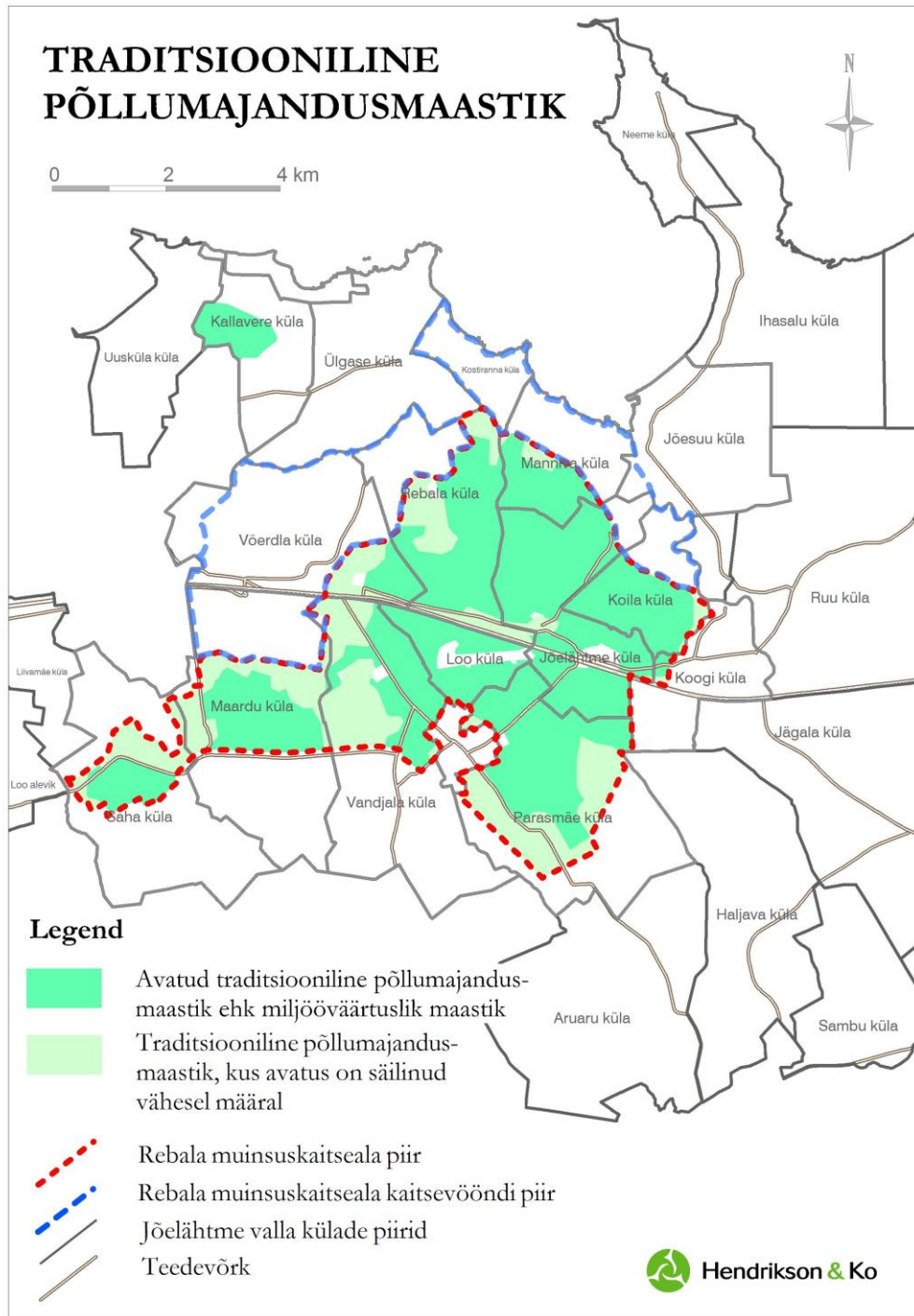
- säilitada siiani tajutavad avatud maastikuosad;
- hooldamata jäetud endised põllu- ja rohumaad on soovitatav puittaimedest puhastada;
- karjamaadel on õigustatud üksikute puude ja puudesalude olemasolu, mis on elupaigaks või annavad kariloomadele varju;

²⁵ Hoonegrupp käesolevate üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohaselt moodustub alates kahest majapidamisest.



- suurte taristuobjektide kavandamine ei ole soovitatav. Vajadusel kasutada asukohtadena olemasolevaid tee- ja liinikoridore ning metsapiire;
- väljaspool miljöväärtuslike hoonestusalasid võib rajada üldilmelt sobivaid üksikult paiknevaid maamajapidamisi ning hooneid, mis toetavad maakasutust traditsioonilisel viisil (nt põllumajandus, väikeettevõtlus). Hoonete rajamisel arvestada väljakujunenud hoonete hajali paigutust, paiknemist teede ning kõlvikute suhtes;
- 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.





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



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

4.1. Elamu maa-ala (E)

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

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 põhissepäasudega ridaelamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Elamu maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid;
- korterelamuid;
- ridaelamuid;
- kaubandus- ja teenindushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- ettevõtteid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- 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 jalakäijasobralikkus, haljasalad/parkmetsad/looduslikud metsa- ja rohumaad, kooskäimiskohad;
- korter- ja ridaelamud paigutatakse (soovituslikult) tee äärde, et vähendada autoliiklust elamuala sees;
- 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. Uue krundi vähim suurus ja hoonete suurim lubatud ehitisealune 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 ridaelamute 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 piirdeaedu ei rajata. Erandjuhul on lubatud, kui piirkonnas on väljakujunenud piirdeaedade struktuur ka korterelamute ja ridaelamute ümber. Tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali, kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%.

4.2. Väikeelamu maa-ala (EV)

Üksikelamu (ühe põhisissepääsuga elamu), kaksikelamu (kahe põhisissepääsuga 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-, ühiskondlike-, kultuuri- ja spordihooneid;
- ettevõtteid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- 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, kooskäämiskohad;
- reeglina on lubatud elamumaa krundile püstitada üks elamu koos abihoonetega. Elamu juurde võib rajada kuni kolm ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega 5 m) abihoonet, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti. Hooneid, sh



ehitusloakohustusega hooneid, võib rajada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringuga määratud hoonestusalale²⁶, arvestades määratud hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna suurust, tuleohutuse nõudeid ja teisi seadusjärgseid kitsendusi;

- elamu kõrgus kuni 9 m²⁷, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m;
- uute elamukruntide vähim suurus:
 - keskuste maa-alal, Loo ja Kostivere aleviku ning Kallavere, Liivamäe, Saha ja Nehatu, Iru, Rebala külade tiheasustusalal 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 ulatus²⁸ määratakse detailplaneeringu algatamisel detailplaneeringu koostamise kohutuse korral või projekteerimistingimuste andmisel), juurdepääsuteede olemasolu jms;
- alla 600 m² suurusega elamumaa sihtotstarbega maaüksusi elamuehituse eesmärgil ei hoonestata;
- kuni 60 m² abihoonete rajamine on lubatud juhul, kui see moodustab olemasoleva elamuga, mis asub eraldiseisval maaüksusel, ühtse kompleksi ja on sama kinnistu registriosa koosseisus;
- 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 naaberladega;
- piirded 7000 m² elamumaa krundi korral rajatakse üldjuhul õuemaa (mitte krundi) ulatuses, et tagada avatud rohealade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine;
- tänavaäärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali, kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%;

²⁶ Erandid omavalitsuse loal, nt koerakuudi rajamine väljapoole hoonestusala.

²⁷ Kui olemasolev eluhoone on madalam kui 9 m, võib rekonstrueerimise käigus hoone kõrgust tõsta kuni 9 m-le. Kui olemasolev eluhoone on juba kõrgem kui 9 m (nt 10 m), võib rekonstrueerimisel olemasolevat hoone kõrgust säilitada, kuid ei tohi seda tõsta.

²⁸ 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.



- 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.

4.3. Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP)

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 ja puhkeotstarbelisele maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid;
- kuni 4 sektsiooniga ridaelamuid Neeme küla keskses väljakujunenud kompaktses hoonestusega alal;
- kuni 6 korteriga korterelamuid Neeme küla keskses väljakujunenud kompaktses hoonestusega alal;
- kaubandus-, teenindus- ja majutushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- ettevõtteid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberladele;
- 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 ja puhkeotstarbelise maa-alana eeldab, et lisaks elamutele planeeritakse piirkonda avaliku kasutusega puhkealadid koos juurdepääsuga mererannale;
- looduskaitsealalt väärtuslike koosluste ja kaitstavate taimeliikide kasvukohaga alad²⁹ säilitatakse looduslikena;

²⁹ 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 looduskaitsealalt 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 5.10.1.



- kruntidel säilitatakse oluline osa elujõulisest kõrghaljastusest, raiet võimaldatakse ainult hoonestusala ulatuses ja 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. Elamu juurde võib rajada kuni kolm ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega 5 m) abihoonet, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti. Hooneid, sh ehitusloakohustusega hooneid, võib rajada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringuga määratud hoonestusala³⁰, arvestades määratud hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna suurust, tuleohutuse nõudeid ja teisi seadusjärgseid kitsendusi;
- elamu kõrgus kuni 9³¹ m, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m;
- uute elamukruntide vähim suurus 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 projekteerimistingimuste andmisel) asuvate kruntide suuruseid, juurdepääsuteede olemasolu;
- kaubandus-, teenindus-, majutus-, büroo-, ühiskondliku- või kultuuri- ja spordihoone rajamisel määratakse krundi suurus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja hoonete kõrgus detailplaneeringuga;
- alla 600 m² suurusega krunte elamuehituse eesmärgil ei hoonestata;
- kuni 60 m² abihoonete rajamine on lubatud juhul, kui see moodustab olemasoleva elamuga, mis asub eraldiseisval maaüksusel, ühtse kompleksi ja on sama kinnistu registriosa koosseisus;
- 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 moodustatavatele kruntidele tagatakse maksimaalses ulatuses 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;
- piirded 7000 m² ja suurema krundi korral rajatakse üldjuhul õuemaa (mitte krundi) ulatuses, et tagada avatud rohealade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine;

³⁰ Erandid omavalitsuse loal, nt koerakuudi rajamine väljapoole hoonestusala.

³¹ Kui olemasolev eluhoone on madalam kui 9 m, võib rekonstrueerimise käigus hoone kõrgust tõsta kuni 9 m-le. Kui olemasolev eluhoone on juba kõrgem kui 9 m (nt 10 m), võib rekonstrueerimisel olemasolevat hoone kõrgust säilitada, kuid ei tohi seda tõsta.



- tänavaäärsed piirded peavad olema 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 tuleb tagada supluskohale ja igal juhul olukorras, kui avaliku veekogu rannal planeeritakse kaubandus- ja teenindushoone, ühiskondliku- või kultuurihoone, puhke- ja majutusasutuse rajamist. 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 piirini³².

4.4. 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;
- üksikelamuid hajaasustuse põhimõttel;
- ettevõtteid, sh tootmishooneid ja –rajatisi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberladele;
- 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, kooskäämiskohad;
- arvestatakse väljakujunenud teedevõrguga;

³² Looduskaitseaduse.



- üldkasutatavad puhkealad hoitakse korras (välditakse nende võsastumist ja kinnikasvamist), varustatakse istepinkide ja prügikastidega;
- puhke-, kultuuri- ja virgestushoone ehitamisel määratakse hoonete suurim lubatud ehitisealune pind detailplaneeringuga selle koostamise kohustuse korral 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 piirini³³.

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 keskuse maa-alale juhul, kui need sobivad piirkonna krundi- ja hoonestusstruktuuriga;
- kaubandus-, tootlustus-, majutus- ja teenindushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- valitsus- ja ametihooneid;
- haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid;
- tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehooneid.

³³ Looduskaitseaduse.



Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

- lähtutakse võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest;
- krundi kasutamise sihtotstarve, vähim 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;
- Jõelähtme keskuse maa-alal asuvad väärtuslikud paekivihooned ja piirdeaiad säilitatakse;
- 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;
- piirdeaedade rajamine üldjuhul ei ole lubatud, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti.

4.6. Äri ja tootmise maa-ala (ÄT)

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

Äri ja tootmise maa-alale võib ehitada:

- kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid;
- büroo- ja pangahooneid;
- postkontorit;
- tanklat;
- turu hooneid ja rajatise;
- 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 liikluskorraldusega 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 liikluskorralduse 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;
- uue krundi vähim suurus, hoonete ja rajatiste kõrgus määratakse detailplaneeringuga või muu ehitamise aluseks oleva dokumendiga tulenevalt arendustegevuse iseloomust;
- hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind 70%;
- parkimine lahendatakse omal krundil, tagades parkimiskohtade arv vastavalt maa-ala kasutusotstarbele;
- meeldiva töökeskkonna loomise eesmärgil tagatakse tootmisterritooriumil looduslike alade/haljasalade/parkmetsade olemasolu;
- juurdepääsulahenduste väljatöötamisel arvestatakse kontaktvööndis asuvate alade tundlikkusega (nende olemasolul);
- Muuga sadama piirkonnas olulise keskkonna mõjuga tootmistegevus paigutatakse elamupiirkonnast eemale (mitte vahetusse lähedusse). Täiendavat elamuehitust piirkonda ei kavandata;
- piirdeaedade 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.

4.7. Aianduse maa-ala (MA)

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

4.8. Parkmetsa maa-ala (HM)

Loodusliku metsa ja/või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav haljasala.

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



4.9. Riigikaitsemaa (RR)

Riigikaitse ehitiste³⁴ (hoonete ja rajatiste) maa.

Jägala külas asub üleriigilise tähtsusega riigikaitse ehitise **Jägala linnak**. Riigikaitse ehitist ümbritseb riigikaitse ehitise piiranguvöönd kuni 2000 meetrit kinnistu piirist³⁵. Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis ja väljaspool piiranguvööndit tuleb arvestada riigikaitse ehitise töövõime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.

Metsaalasid vallas võidakse kasutada riigikaitse väljaõppe korraldamiseks³⁶ (eelkõige maakonnaplaneeringus kajastuvad taktikaalad). Väljaõppe toimumise ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada teatud müra leviku võimaluse ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

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 kasutatavad³⁷.

Üldplaneering ei tee ettepanekut täiendavate avalikult kasutatavate veekogude määramiseks.

Juurdepääsuks kallasrajale on otsustajal kohustus arendustegevuse käigus kaaluda juurdepääsu võimalusi ja -vajadusi. Avalik juurdepääs kallasrajale tuleb tagada suplemiseks sobilikul rannaalal ja olukorras, kui avaliku veekogu rannal või avalikult kasutatava veekogu kaldal planeeritakse kaubandus- ja teenindushoonet, ühiskondliku- või kultuurihoonet, puhke- ja/või majutusasutust. Üldplaneeringu joonisel kajastuvad põhimõttelised juurdepääsu asukohad. Riigimetsamaal on kallasrajale juurdepääs võimalik kõikides kohtades läbi metsa. Juurdepääsud kallasrajale täpsustuvad (võivad muutuda või nõ nihkuda) maaomanikega sõlmitavate kokkulepete käigus (alusel).

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

³⁴ Kaitseministeeriumi valitsemisala või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev ehitise, sh riigikaitse ehitise tee.

³⁵ Ehituseadustik.

³⁶ Metsaseaduse alusel.

³⁷ Info leitav Keskkonnaregistri aadressil

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



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

Üldplaneering tulenevalt oma üldistusastmest ei täpsusta kaldakindlustuse lahendust. Eestis on tavapäraselt levinud lahendusteks kivilaotised, betoonvallid, samuti kiirekasvulised kaitseistandused (nt paju, pappel). Kuna randade purustused sõltuvad nii ranna tüübist kui ka avatusest ja tuulte suunast, on otstarbekas kaldakindlustuse iseloom täpsustada projekteerimise faasis. Projekteerimisele eelnevalt tuleb läbi viia KMH eelhindamine, et välja selgitada kaasnevate mõjude iseloom ja täpsema hindamise vajadus. Kindlustusrajatise ehitamine tuleb ajastada nii, et kalastikule avalduvad mõjud oleksid võimalikult väikesed (vältida kalade kudemisperioodi aprillist- juulini).



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 jms³⁸.

Alljärgnevad alapeatükid kajastavad miljööväärtuslike hoonestusalade tingimusi külade lõikes. 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

³⁸ "Miljööväärtused linnas" L. Hansar. Keskkonnaministeerium 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 uushoonestuse³⁹ rajamisel suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel kuni 8,5 m; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m⁴⁰, 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 kasutatakse piirkonnale omaseid liike.

³⁹ Uushoonestusena käsitletakse hooneid, mis rajatakse pärast üldplaneeringu kehtestamist.

⁴⁰ 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:

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



- olemasolevad kiviaiad säilitatakse ja hoitakse korras. Nende taastamisel kasutatakse ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast;
- uute piirete ehitamisel teede ääres kasutatakse 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 m⁴¹, 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

⁴¹ 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/või 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 metallipiirdeid läbipaistvusega vähemalt 30 %. Võrkpiirdeid on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m;
- haljaspiirde korral kasutatakse 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 reaalconiteedist⁴². Harju maakonna põllumajandusmaa keskmine reaalconiteet on 39.

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Koostamisel on väärtusliku põllumajandusmaa määratluse aluseid ja kasutamistingimusi reguleeriv seaduseelnõu⁴³, millest tuleb edaspidisel arendus- ja ehitustegevusel lähtuda⁴⁴.

⁴² Väärtusliku põllumajandusmaa kihi loomine. P. Penu, T. Kikas, K. Allik, Mullaseire büroo, Põllumajandusuuringute Keskus. Põllumajandusministeeriumi tellimusel, 2015, Kuressaare.

⁴³ Maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus.

⁴⁴ Üldplaneeringu joonisel 1 *Maakasutusplaan* on esmast, Põllumajandusministeeriumi poolt koostatud, kaardikihti täpsustatud, käsitledes väärtusliku põllumajandusmaana väljaspool juhtotstarbega maa-alasid paiknevaid enam kui 1 ha suuruseid põllumassiive.



5.3. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslike maastike esmaseks määratlemise aluseks on Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“⁴⁵ (*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 algupärase 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

⁴⁵ Kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356.



täiendavaid ettepanekuid ei esita. Väljaspool looduskaitseala tuleb maastiku võsastumist vältida ning hoida avatud vaateid Ihasalu lahele ja avamerele.

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. Need on külad/küla osad, kus on hästi säilinud külade ajalooline struktuur ja maastiku avatud iseloom, esineb rohkelt hästisäilinud, 19. sajandi lõpul 20. sajandi algul ehitatud, paekivihooneid.

■ **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 suurepärase 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. 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. Maakasutuse juhtotstarbe ning maa- ja veealade kasutus- ja ehitustingimuste määramisega tagatakse ala väärtuste säilimise ja tasakaalustatud arendustegevus.

■ **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.

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 omapäraseid kaarekujulised luited, mille tuumikuks on tõenäoliselt vanad mattunud rannavallid. Ala läbivad mitmed vooluveekogud - küla läänepiiril voolab Jägala jõgi, idaosas elurikas Kaberla oja (määratletud väärtusliku lõhejöena) ning küla keskosa Jägala jõe ja Kaberla oja veelae.

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 kaitsereežiim

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 teisiti⁴⁶. 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 registrist⁴⁷.

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.

⁴⁶ Muinsuskaitseamet. Kaitsevöönd ei kehti muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele, kui muinsuskaitseala põhimääruses ei ole sätestatud teisiti.

⁴⁷ <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.⁴⁸ 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 rohekoridori 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 joonobjekt⁴⁹ 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 toimimiseks ning tugialade ja koridoride säilimiseks:

- 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 õuema 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, jäätmehoiulad ja teised kõrge keskkonnanõuetega objektid) rajamine. Juhul, kui uute taristute rajamine on vältimatu, tuleb planeeringu käigus

⁴⁸ Ökosüsteemiteenused - väga mitmesugused keskkonnakaitselised, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad.

⁴⁹ 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 liiklussagedusega maanteed pidada rohevõrku ja ulukite liikumist oluliselt killustavaks objektiks.



hoolikalt valida rajatiste asukohta ning läbi viia keskkonnamõju hindamine ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid (nt ökoduktid);

- väikeelamu ja puhkeotstarbelise 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 loandja loamenetluses vajadusega säilitada roheline võrgustiku toimimine, 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- ehk 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 riigimaanteed⁵⁰, 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 põhimaanteele 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 maakasutuse otstarbeks. Mahasõidu likvideerimisega kaasneb vajadus uute koguja- ja/või juurdepääsuteede rajamiseks. Olemasoleva mahasõidu likvideerimise etapis tagatakse uus

⁵⁰ Riigimaanteed nimekiri on esitatud dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneering. Ruumilise keskkonna analüüs“, 2014.



juurdepääs Maanteeameti poolt, lahendus leitakse Maanteeameti, vallavalitsuse ja maaomanikega koostöös⁵¹.

Üldplaneeringuga määratakse Võerdla külas põhjakarjääri piirkonnas kogujatee asukoht hoonestatud aladele, kinnistutele ja üksikutele majapidamistele juurdepääsuks. Lõunakarjääri piirkonnas määratud kogujatee asukohta võib edaspidi Maanteeameti ja valla koostöös täpsustada.

Perspektiivis lahendatakse eritasandilisena põhimaantee ristumine kõrvalmaanteedega Jõelähtme-Kostivere tee (nr 11109) ja Jõelähtme tee (nr 11259), mis täpsustub teostatavuseuuringu käigus Maanteeameti ja valla koostöös. Lahenduse väljatöötamine piirkonnas km 22-24 hõlmab ühtlasi olemasolevate ohtlike mahasõitude likvideerimist ning sellest tulenevate uute kogujateede/juurdepääsuteede vajaduse lahendamist Maanteeameti poolt koostatava teeprojektiga. Piirkonda hõlmatakse Tallinn-Narva manatee ja Jõelähtme-Kostivere tee ristmik, Jõelähtme-Kemba tee ja Rebala tee ristmik.

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 teehoiukavale⁵². Üldplaneering ei esita riigimaanteede arendamise ja liikluskorralduse osas täiendavaid ettepanekuid.

Ühenduse ja sõidusujuvuse parandamiseks tuleb riigiteid (Ruu-Ihasalu tee 11262 ja Kaberla-Kaberneeme tee 11263) ühendav Kalevi tee (Polügooni I, nr 2450429) 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 laiusse määratakse 10 m äärmise sõiduraja teljest. Kõik tegevused teekaitsevööndis tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

⁵¹ Likvideerimisel on liiklusohelikud mahasõidud- ja tagasipöörded ning edaspidi suletakse mahasõidud Tallinn-Narva maanteelt. Likvideeritavad mahasõidud on vastava leppemärgiga Teede ja tehnovõrkude joonisel kajastatud. Mahasõitude likvideerimisega seoses uusi koguja- ja/või juurdepääsuteid üldplaneeringuga ei määrata, kuna erinevaid osapooli rahuldava lahenduseni jõudmine eeldab täpsemat ja põhjalikumat analüüsi ja kokkulepete sõlmimist, kui seda üldplaneeringu täpsusaste võimaldab. Likvideeritavate mahasõitude kilomeetripunktid ja suund Tallinn-Narva suunal on esitatud lisa 3 (ei ole kehtestatava planeeringu osa).

⁵² Üldplaneeringu koostamise ja järgneva lähiaja tegevustes lähtub Maanteeamet dokumendist „Riigimaanteede teehoiukava aastateks 2014-2020“.



Ühenduste ja juurdepääsude parandamise eesmärgil kavandatakse üldplaneeringuga perspektiivsed 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 möödaskõidutee elamualadest;
- Metsamarja põik pikendus Ihasalu maanteega.

Jalg- ja jalgrattateed

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

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 maantee ääres), 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 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 ümberpööramise 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 kallarasajale. Avalik juurdepääs tuleb tagada supuskohale ja igal juhul olukorras, kui avaliku veekogu rannal ja/või avalikult kasutatava veekogu kaldal planeeritakse kaubandus- ja teenindushoonet, ühiskondliku- või kultuurihoonet, puhke- ja/või majutusasutust;
- arendustegevuse kavandamist soodustada pendelrände vältimist. Väljapoole keskuse tegevusala nt kaubanduskeskuse kavandamisel hinnata detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel mõju liikluskorraldusele;
- riigimaanteed kaitsevööndisse (aleviku piirides riigitee lõigud, on ehitusseadustiku mõistes tänavad, mille kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m)⁵³ müra- ja saastetundlike hooneid üldjuhul ei kavandata, kui pole saadud detailplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga Maanteeameti nõusolekut. Juhul, kui riigiteega külgneval alal planeeritakse müra- ja saastetundlike alasid, tuleb arendajal tarvitusele võtta ning finantseerida liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõju leevendavad meetmed;
- teega paralleelselt kulgevate tehnovõrkude kavandamisel tuleb vältida nende kavandamist riigitee alusele maale. Teemaale saab tehnovõrke kavandada ainult maaomaniku nõusolekul.

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;

⁵³ Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015 määrusele nr 71 „Riigiteede liigid ja riigiteede nimekiri“, on *teed, milles on linna, alevi või aleviku piirides riigitee lõigud, mis on ehitusseadustiku mõistes tänavad.*



- 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 Muuga sadam .

Üldplaneering toetab Muuga sadama ja 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. Sadamate kasumliku majandamise võimaldamiseks ja väikeettevõtlike arengu soodustamiseks tuleb väikesadamatesse integreerida võimalikult lai tegevuste baas (nt merepääste, mereturism, sadamate kasutamine kalasadamatena ka harrastuskaluritele, sukeldujatele, purjelauduritele).

Väikesadamate võrgustik valla territooriumil on piisav, täiendavaid sadamaid ei planeerita. Olemasolevad 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 tuleb arvestada keskkonnamõju ja reostamise leevendamise nõudeid ning pöörata tähelepanu mürähäiringu vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele.

⁵⁴

<http://www.sadamaregister.ee/SadamaRegister/search?nimi=&aadress=j%C3%B5e1%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>



Lautrit, juurdepääsukanalit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega.

Saviranna külas asub **Kallavere alumine tulepaak**, mis moodustab sihi Kallavere külas asuva **ülemise tulepaagiga**. Tegemist on navigatsioonimärkidega, mis peavad olema vaatega merelt veeliiklejatele nähtavad. Nähtavussektorisse ei tohi rajada ehitisi, mis halvendavad navigatsioonimärkide nähtavust.

5.6.3. Raudtee

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

Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoht määratakse planeeringuga „Harju maakonnaplaneering Rail Balticu raudtee trassi koridori asukoha määramine“. 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 viidi läbi müra modelleerimine, mille alusel vajadus müratõrjerajatiste rajamiseks puudub.

Üldplaneeringuga määratakse **põhimõtteline asukoht raudtee koridorile, mis perspektiivis ühendab Rail Baltic raudtee Tallinna-Helsingi perspektiivse raudteetunneliga**. Ühenduse loomise eesmärk on Tallinn-Helsingi kui kaksiklinna arengu ja täiendavate kaubavoogude võimaldamine ning transpordi läbilaskevõime suurendamine nii kauba- kui ka reisijateveol. Püsiühendus aitab tõsta kogu piirkonna konkurentsivõimet ja loob paremad eeldused võimalike investeeringute toomiseks Eestisse. Kuni raudtee koridori täpsema planeerimise ja ühenduse väljaehitamiseni on lubatud raudtee koridoris rajada ajutise iseloomuga ehitisi, sh äri- ja tootmishooneid. Raudtee

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 raudtee trassi koridori asukoha määramiseks on käesolevaga läbinud avalikustamise ning jõudnud järelevalve etappi. 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. *Toodud selgitust korrigeeritakse üldplaneeringu järgmises etapis.*



koridori väljaarendamisega kaasneb maaomanikul kohustus lammutada raudtee koridori rajatud ajutise iseloomuga ehitised, sh äri- ja tootmishooned.

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

5.7.1. Vesi ja kanalisatsioon. Sadevee ärajuhtimine

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 põhjavee kaitsmata või nõrgalt kaitstud⁵⁹. Üksnes rannikuäärsed alad Uusküla, Saviranna, Kostiranna, Ihasalu, Neeme ja Kaberneeme piirkonnas jäävad kaitstud või suhteliselt kaitstud põhjaveega alale. Tulenevalt põhjavee kaitseastmest 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 kaitse, 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 kavas on perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad

⁵⁸ Kinnitatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 määrus nr 49.

⁵⁹ Vaata täpsemalt KSH aruanne ptk 5.2.



määratud keskkonnakaitse aspektist lähtuvalt (majandustegevuse intensiivistumine suurendab vee tarbimist ning reo- ja heitveekoguste hulka).

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

Reoveekogumisaladest välja jääval **hajaasustusosal**, mis ei asu perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal, ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud. Hajaasustusosal 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.

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.

Hajaasustusosal, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, vältimaks igale kinnistule oma puurkaevu rajamist.

Keskkonnakaitse ning kvaliteetse veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuse osutamise eesmärgil tuleb:

- vanad seadmed ja torustikud rekonstrueerida;

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“.



- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik või valdaja peab lubama ühendada kinnistu veevärki ühisveevärgiga ning kinnistu kanalisatsiooni ühiskanalisatsiooniga⁶³ reoveekogumisala ja perspektiivse ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piiridele vastavalt. Enne ühiskanalisatsiooni väljaehitamist võib reovee kogumiseks kasutada kogumismahuteid;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava ülevaatamisel (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 ülevaatamise tulemustele tuleb 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.

Tuletõrje veevarustus⁶⁴

Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud üldistes huvides kasutatavad ja tulekustutusvee võtmiseks ette nähtud kohad, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohtade 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 Päästeametiga.

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

Sadevee ärajuhtimine

Jõelähtme asustusüksuste tiheasustusaladel ei ole välja ehitatud lahkvoolset reoveekanaliseerimist. Mitmetel tiheasustusaladel on täna olemas toimiv ühisvoolne reovee kanalisatsioon, mida on Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt⁶⁶ plaanis tiheasustuse laienemise suundades täiendavalt välja ehitada.

⁶³ Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus.

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.

⁶⁶ Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2026. OÜ Keskkonnaprojekt. Töö nr 0584.01. Tartu 2015



Kuna Jõelähtme valla asulates ei ole välja ehitatud lahkvoolulist ühiskanalisatsiooni, siis tuleb äri- ja tootmisaladelt kogutav sademevesi käidelda koha peal ja nõuetele vastav sademevesi juhtida lähedal asuvasse suublasse.

Äri- ja tööstusalade laiendamisel ja uute välja arendamisel tuleb kõvakattega pindadelt kogutav sademevesi suunata õli-bensiini-liivapüüduritesse (kuna sageli on sellise sademevee naftasaaduste ja heljumi kontsentratsioon seadusega lubatust kõrgem) ja sealt edasi lähedal asuvasse suublasse. Sademevee suublasse juhtimisel on oluline puhverdada sademevee löökkoomust sademeveekanalisatsioonile ja suubla reostusohu. Õli-bensiini- ja liivapüüdurid ja annusmahutid võimaldavad pikendada sademevee viibeaga ja saavutada nõuetele vastav puhastusaste.

Äri- ja tööstusaladel, kus juba on ehitatud lahendused, mille puhul sademevesi suunatakse lähedal asuvasse vooluveekogusse (nt Iru ja Nehatu külas, Loo alevikus), tuleb täiendava sademevee juhtimisel Pirita jõkke tagada sademevee kvaliteedi vastavus kehtestatud piirväärtustele.

Sademevee pinnasesse immutamine on äri ja tootmise maa-aladel (ÄT) valdavalt raskendatud, kuna pinnakate on Jõelähtme valla kesk- ja lõunaosas õhuke ja seetõttu põhjavesi kaitsmata või halvasti kaitstud. Seega sademevee pinnasesse immutamiseks soodsate tingimuste puudumise tõttu tuleb peale esmast puhastamist sademevee suunata lähedalasuvasse eesvoolu. Geoloogilised tingimused nõuetekohaseks sademevee pinnasesse immutamiseks on olemas vaid Muuga sadama piirkonna äri ja tootmise maa-alal. Selles piirkonnas on eelistatud soodustada sademevee pinnasesse immutamist, et kompenseerida kõvakattega alade tõttu vähenenud põhjavee sademetest toitumist.

Nehatu ja Iru küla äri- ja tootmisaladel tekkiv sademevesi tuleb juhtida Pirita jõkke (VEE1089200). Siinkohal on oluline arvestada, et Pirita jõe lõik Vaskjala veehoidla paisust suubumiseni Soome lahte kuulub Keskkonnaministri määruse nr 73⁶⁷ kohaselt lõhejõgedele nimistusse, millest tulenevalt tuleb arvestada veekogu veekvaliteedi nõuetega.

Loo aleviku äri ja tootmise maa-alal kogunev sademevesi tuleb eelistatult suunata Saha peakraavi (VEE1092800), kus sademevesi jõuab enne Pirita jõkke jõudmist piisavalt seguneda.

Uusküla elamute piirkonda läbib Maardu tee ääres Maardu linna Kallavere linnaosa ja Kroodi oja vaheline sadevee kollektor⁶⁸. Äri ja tootmise maa-alal tekkivad sademeveed tuleb võimalusel suunata olemasolevasse sademeveekollektorisse. Kogu ala väljaarendamine eeldab investeeringuid lahkvoolse sademeveekanalisatsiooni ehitamiseks. Nõuetele vastava kvaliteediga sademevee juhtimine Kroodi oja (VEE1089100) on soodsaimaks lahenduseks.

⁶⁷ Keskkonnaministri määrus nr 58. Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seireandmed ning lõheliste ja karpkalalaste riikliku keskkonnaseire jaamad. Vastu võetud 09.10.2002 nr 58. Redaktsioon: 01.08.2011.

⁶⁸ Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2026. OÜ Keskkonnaprojekt. Töö nr 0584.01. Tartu 2015.



Maardu küla põhjaosas, Maardu lubjakivikarjääri ja Tallinna-Narva maantee vahelisel alal tuleb sademevesi arendataval alal puhastada ja eelistatult Maardu lubjakivikarjääri tehiskärve suunata.

Saha külas paikneva Tellivere-Kulli linnufarmi ja Kostivere alevikus paikneva loomafarmi aladelt kogutavad sademeveed tuleb rangelt puhastada ja eelistatult Kostivere peakraavi (VEE1088800) suunata. Oluline on arvestada, et Kostivere peakraav suubub Jõelähtme jõkke (VEE1087900), mis kuulub lõigul lõhejõgede⁶⁹ nimistusse.

Äri ja tootmise maa-alade välja arendamisel tuleb:

- soodustada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi äri- ja tootmisaladel, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused;
- kasutusele võtta tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini- liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid).

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.

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 võrgustikku kuuluvad: 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.

⁶⁹ Keskkonnaministri määrus nr 58. Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seireandmed ning lõheliste ja karpkalalaste riikliku keskkonnaseire jaamad. Vastu võetud 09.10.2002 nr 58. Redaktsioon: 01.08.2011.



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 või võimalusel projektiga.

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 tegutsemine õhuliini kaitsevööndis piiratud ⁷⁰.

5.7.4. Elektrituulikud

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

Üldisesse elektrivõrku ühendatavaid elektrituuliku⁷¹ ja tuuleparke⁷² Jõelähtme valla territooriumile ei planeerita, kuna tuulikute rajamisega kaasnevad muutused maastikupildis (visuaalne efekt) ning avanevates vaadetes.

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.

Elektrituulikud võivad vähendada riigikaitse ehitiste töövõimet, seetõttu tuleb töövõime säilitamise tagamiseks Kaitseministeeriumiga koostööd alustada juba enne elektrituulikute kavandamist. Elektrituulikute detailplaneeringute, ehitusprojektide ja projekteerimistingimuste või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõude või ehitamise teatiste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.

⁷⁰ 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).

⁷¹ Tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseseade.

⁷² 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 elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.



5.7.5. Maaparandussüsteemide korrashoid

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal⁷³ 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 süvendada⁷⁴.

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) ja kohaliku tähtsusega (Jägala lubjakivimaardla e. Ruu uuringuala, Kostivere turbamaardla, Jägala turbamaardla, Maardu lubjakivimaardla) maardlad.

Üldplaneeringuga mäetööstusmaad ja uusi kaevandusalasid⁷⁵ ei kavandata. Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras.

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 järgida müra, tolmu ja võimalike maavõngete tekitamisel keskkonnanorme, halveneda ei tohi õhu ja joogivee kvaliteet⁷⁶;
- 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;

⁷³ Maaparandusseaduse tähenduses on maaparandussüsteemi maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtme võrk liigvee vastuvõtmiseks (kuivendusvõrk) või vee jaotamiseks (niisutusvõrk).

⁷⁴ 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.

⁷⁵ Aktiivsed mäeeraldised (karjäärid) Jõelähtme valla territooriumil, kus täna toimub kaevandustegevus, üleriigilise tähtsusega maardlatest on Maardu lubjakivikarjäär, Ülgase savikarjäär, Pärtli paemurd.

⁷⁶ Ehitusmaavarade kasutamise riiklik arengukava 2011-2020.



- maavarade kaevandamissoovi tekkimisel tuleb teha koostööd kohalike elanikega ning elanikkonna kaasamise eesmärgil viia läbi avalik protsess kohaliku elanikkonna ja teiste puudutatud huvigruppide kaasamiseks, leidmaks vajalikud kokkulepped ja kompromissid (nt olemasoleva juurdepääsutee kasutamine erakinnistu kaudu, olemasoleva tee kandevõime tugevdamine vms). 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 keskkonnatingimuste 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 maapõueseaduse sätetega, kui pole saadud detailplaneeringule muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust;
- kaevandatud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist;
- 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.

5.9. Keskkonnatingimused

5.9.1. Jäätmekäitlus

Jäätmehooldust ja järelevalvet jäätmekäitluse üle korraldab Jõelähtme Vallavalitsus vastavalt kehtivatele õigusaktidele⁷⁷. 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.

⁷⁷ Üleriigiline jäätmejäätmeäitlusalanane seadusandlus; Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri ja heakorraeeskiri; Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020.



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 prügila laiendamiseks vajadus puudub.

Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskuse lähedus võimaldab eraldiseisva jäätmejaama⁷⁸ rajamise asemel jäätmete transportimist Jäätmete Taaskasutuskeskusesse, mistõttu lähiperspektiivis eraldiseisva jäätmejaama rajamiseks vajaliku maaressursi planeerimiseks vajadus puudub.

5.9.2. Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski kaardile⁷⁹ vastavalt jääb suur osa vallast radooniohtliku pinnasega vööndi levialasse⁸⁰.

Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel rakendada ehituslikke meetmeid järgmiselt:

- korrastada ventilatsioonisüsteem, vaadata üle põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus vms);
- kui radoonisisalduse tase on kõrge või ülikõrge (kaks või rohkem korda kõrgem soovitatavast piirväärtusest), tuleb kasutusele võtta radoonikindlad lahendused - paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla; paigaldada ventilatsioonisüsteem.

5.10. Ehituskeeluvööndi täpsustamine. Korduva üleujutusega ja üleujutusohuga alad

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Looduskaitseadusega seatakse ranna või kalda kasutamiseks järgnevad kitsendused:

- ranna või kalda piiranguvöönd - ulatub Läänemeresel rannajoonest 200 m sisemaale;

⁷⁸ Jäätmejaamade rajamisel tuleb arvestada maksimaalselt isemajandamise võimalusi.

⁷⁹ Allikas <http://www.envir.ee/sites/default/files/radoonikaart.pdf>.

⁸⁰ Piirkonnas, mis on hinnatud kõrge radooniriskiga alaks, on radoonisisaldus majade siseõhus sageli kõrge.



- ranna või kalda ehituskeeluvöönd - ulatub Läänemerel rannajoonest 100 m, meresaartel 200 m maismaale;
- ranna või kalda piiranguvöönd – ulatub üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 m;
- rannal või kaldal ehituskeeluvöönd – ulatub aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal 50 m;
- rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini;
- ranna või kalda veekaitsevöönd – ulatub Läänemerel rannajoonest 20 m maismaale.

Nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir).

Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja looduskaitseaduses sätestatud vööndi laiusest. Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

Üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja looduskaitseaduses sätestatud vööndi laiusest.

Uue kehtiva planeerimisseaduse (jõust 01.07.2015) seletuskirja alusel on üldplaneeringu üheks ülesandeks ehituskeeluvööndi suurendamine või vähendamine, mis saab toimuda üksnes üldplaneeringuga. Juhitud on tähelepanu, et „Kehtiv looduskaitseadus näeb ette ehituskeeluvööndi vähendamise ka detailplaneeringuga (Keskkonnaameti nõusolekul), ent see ei võimalda piisavalt avalike huvidega arvestada. Ettepaneku, et ehituskeeluvööndit saaks vähendada ainult üldplaneeringuga, on teinud ka Riigikontroll 2007.a. auditaruandes „Ehitustegevus ranna- ja kaldaalal”.⁸¹

Jõelähtme vallale on iseloomulik asustuse koondumine veekogude äärde. Looduskaitseaduse jõustumisega mais 2004 (kuni 2004. aastani kehtinud ranna ja kalda kaitse seadus) muutus rannal ja kaldal ehitamist puudutav regulatsioon tavakodanikule keerulisemaks ja ebaselgemaks, kuna ranna ja kalda kaitse seadus andis ranna ja kalda ehituskeeluvööndis ehitamiseks enam võimalusi. Lisaks sätestas ranna ja kalda kaitse seadus kaldaastangu definitsiooni erinevalt looduskaitseadusest (*kaldaastang on vähemalt 5 m kõrgune vertikaalne looduslik pae- või liivakivipaljand veekogu ääres*).

⁸¹ Ehitustegevus ranna ja kalda alal. Kas riik ja kohalikud omavalitsused kaitsevad ranna- ja kaldaaladele ehitisi planeerides avalikke huve? Riigikontrolli aruanne Riigikogule. Tallinn 2007. http://www.planeerijad.ee/en/links/doc_view/72-ehitustegevus-ranna-ja-kaldaalal.html



Sellest tulenevalt esineb nii mererannal kui jõgede ääres juhtumeid, kus ehituskeeluvööndis paiknevad kehtiva seaduse mõistes ebaseaduslikud ehitised.

5.10.1. Mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamine

Üldplaneering teeb ettepaneku mereranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, lisaks Saviranna Ihasalu külas ka ehituskeeluvööndi suurendamiseks, määrates mereranna ehituskeeluvööndi ulatuse. Tiheasustusaladel asukohtades ja juhtudel, kus ehitusõigus on juba antud lähemale kui üldplaneeringuga määratud, arvestatakse looduskaitseaduse kohast väljakujunenud ehitusjoont.

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 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 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 rannikuäärses piirkonnas on põhjendatud ja vajalik kinnistutele, naaberkinnistutele ja krundil hoonestusaladele juurepääsu lahendamiseks. Sageli korralik juurdepääsutee kinnistutele puudub, juurdepääsuks kasutatakse põllule sisse sõidetud jälgi. Olemasoleva tee seisukorra parendamine ja/või uue rajamine tagab juurdepääsu nii olemasolevate hoonete kui planeeringutega määratud ja projekteerimistingimustega lubatud hoonete juurde.



Üldplaneeringu koostamise raames viidi läbi mereranna looduskeskkonna uuring⁸² 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 täpsustamiseks:

- piirkondades, kus ajalooline hoonestuspiir ja/või kompaktne asustus paikneb õigusaktidega sätestatud ehituskeeluvööndi sees, mistõttu looduskaitseaduse kohane ehituskeeluvöönd alal sisulist eesmärki ei täida;
- piirkondades, kus ei asu väärtuslike rannakooslusi ja ehitustegevus juba väljakujunenud asustusega alal ei kahjusta ranna kaitse eesmärke;
- arvestades kaldaastangut⁸³ (kus ehitusjoon on välja kujunenud astangu servale ja ehituskeeluvöönd sisulist eesmärki ei täida);
- arvestades juurdepääsuteede parendamise ja rajamise vajadust;
- Muuga ja Koljunuki sadamate alal, kuna tegemist on tehisrajatistega (kehtiva üldplaneeringuga on Neeme- ja Kaberneeme sadamate puhul ehituskeeluvöönd kaotatud).

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.

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 alal 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 Muuga ja Koljunuki 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 ehituskeeluvöönd 100 meetrile astangu servast. Detailplaneeringut koostades ei arvestatud, et metsamaal ulatub

⁸² Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring. OÜ Hendrikson&Ko, 2016.

⁸³ Kaldaastangute määraltemisel on aluseks võetud Eesti põhikaardile kantud astangud, mis on Maa-ameti digitaalse kõrgusmudeli (5 m DEM) alusel vähemalt 5 m kõrgused.



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 täpsustada ehituskeeluvööndit Ülgase-Saviranna hoiuala piirile vastavalt, 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 looduskaitselist väärtust. Ajalooliselt on poolsaare lääneosa olnud asustatud⁸⁴. 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 kehtestatud detailplaneeringuga määratud hoonestusalade hoonestamist, Loodi ja Nuki tee rekonstrueerimist ja kruntidele juurdepääsuteede rajamist.

Kostiranna külas asub ajalooline hoonestuspiir mererannale lähemal kui 100 meetrit. Ehituskeeluvöönd alal sisulist eesmärki ei täida. Tegemist on valdavalt lagedate aladega, mis ei oma looduskaitselist 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 olemasoleva õuemaa paremat/mõistlikumat kasutamist, sh ehitiste püstitamist, ja juurdepääsuteede rajamist.

Manniva küla

Tegemist on valdavalt lagedate ja looduskaitselist väheväärtuslike aladega, kus ehitustegevusega olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Ajalooliselt on hoonestuspiir⁸⁵ asunud mererannale lähemal kui 100 meetrit. Piirkonnas on kehtestatud Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringuga määratud ehituskeeluvöönd

⁸⁴ Eesti 1935-1939.a. topograafilise kaardi alusel.

⁸⁵ Eesti 1935-1939.a. topograafilise kaardi alusel.



100 meetrit. Detailplaneeringut koostades ei arvestatud, et metsamaal ulatud ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini ning alal esinevad korduva üleujutusega ala tunnused.

Üldplaneeringuga on ehituskeeluvööndi lähtejoont täpsustatud korduva üleujutusega ala piirist. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendada 100 meetrile asukohtades, kus see metsamaa tõttu ulatub 200 meetrini. Samuti teeb üldplaneering ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendada hoonestatud õuema ulatuses, et võimaldada õuema paremat/mõistlikumat kasutamist, sh ehitiste püstitamist ja juurdepääsuteede rajamist.

Jõesuu küla ja Ihasalu küla lääneosa

Tegemist on valdavalt metsamaaga, kus ehituskeeluvöönd looduskaitseadusele vastavalt ulatub piiranguvööndi piirini. Ajalooliselt on⁸⁶ Ihasalu küla lääneosa olnud valdavas osas hoonestama, hoonestus on paiknenud ala keskosas piiranguvööndis (100 meetri ja 200 meetri vahelisel alal).

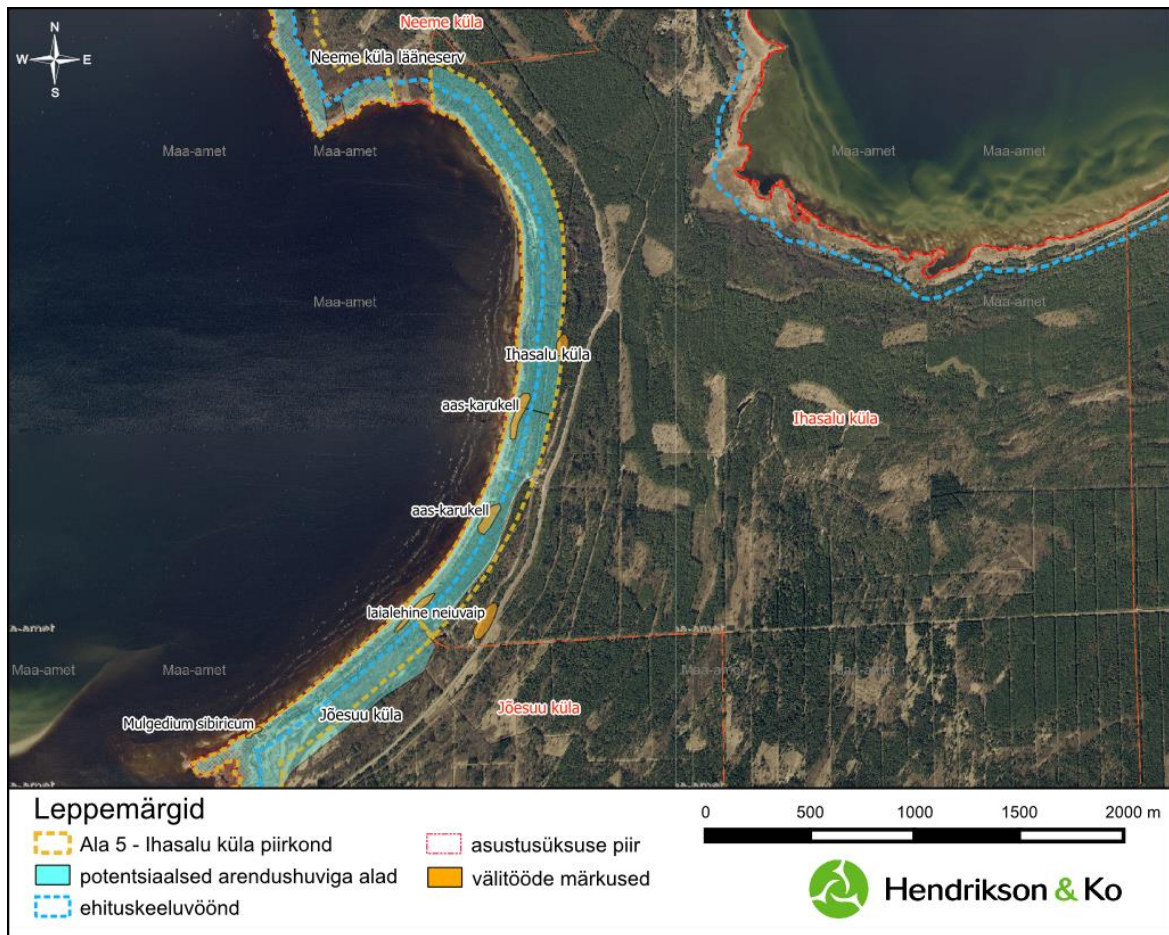
Kehtestatud Ihasalu küla Laheranna 2, 3 ja 4 ning nendega külgneva Jõesuu puhkeala detailplaneeringuga on juba Keskkonnaministri nõusolekul ehituskeeluvöönd vähendatud 100 meetrini.

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. Piirkonnas arendus- ja ehitustegevuse suunamisel tuleb arvestada looduskeskkonna uuringu koostamise raames läbiviidud välitööde tulemusena tuvastatud kaitstavate taimeliikide leiukohtade (III kategooria taimeliigid) säilimisega (vt alljärgnevat väljavõtet).

Kehtestatud Rannaveski detailplaneeringu alal Jõesuu külas teeb üldplaneering ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit 50 m üleujutusosalast, et võimaldada detailplaneeringu elluviimist.

⁸⁶ Eesti 1935-1939.a. topograafilise kaardi alusel.





Joonis 5.10.1.1. Välitööde käigus tuvastatud kaitstavate taimeliikide leiukohad (tähistatud välitööde märkustena, kollakate aladena), mille olemasoluga tuleb asustuse suunamisel arvestada.

Neeme küla ja Ihasalu küla kirdeosa

Tegemist on looduskaitsealiselt 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 hoonestusjoont. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendada Neeme küla edelaosas, viia ehituskeeluvöönd erateest (Metsavahi tee pikendus) mere poole. Neeme küla läänes, metsaga kaetud ala, viia ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. 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 olemasoleva õuemaade paremat/mõistlikumat kasutamist ja ehitiste püstitamist ning juurdepääsuteede rajamist.



Kaberneeme, Haapse ja Kullamäe küla

Üldplaneering teeb ettepaneku Kaberneeme küla põhjaosas ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades väljakujunenud hoonestuspiiri. Väljakujunenud hoonestuspiiri arvestades on varasem piirkonnas ehituskeeluvööndit Keskkonnaministri nõusolekul juba vähendatud..

Haapse ja Kullamäe külas asub väljakujunenud 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, samuti õuemaade vahelisel alal viia ehituskeeluvöönd 100 meetrile asukohtades, kus see metsamaa tõttu ulatub 200 meetrini. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab tiheasustusalale omase asustuse teket, õuemaad paremat/mõistlikumat kasutamist, ehitiste püstitamist ning juurdepääsuteede rajamist.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega piirkondades, mis on juba suures osas asustatud ja hoonestatud (asustusstruktuur on suures osas või osaliselt juba välja kujunenud), kus juba eksisteerib inimtegevusest tulenev mõju, kus ei asu kaitstavaid loodusobjekte või on tegemist lagedate ja looduskaitsealiselt väheväärtuslike aladega. Piirkondades, kus asustustihedus on väiksem (asustusstruktuur ei ole veel tiheasustusalale omaselt välja kujunenud, nt Laheranna) kuid üldplaneeringuga võimaldatakse tiheasustusalale omase asustuse teket, on mõju ranna kaitse eesmärkidele leevendatav, kui raadamine toimub ainult hoonestusala osas ja juurdepääsuteede rajamiseks ning looduskaitsealiselt väärtuslike koosluste ja kaitstavate taimeliikide kasvukohaga alad⁸⁷ säilitatakse looduslikena.

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.

5.10.2. Jõgede ehituskeeluvööndi täpsustamine

Koogi külas paikneb hoonestus Jõelähtme jõe ja Lundi paisjärve ehituskeeluvööndis ning Loo alevikus ja Iru külas Pirita jõe ehituskeeluvööndis (kehtiva looduskaitsealade kohaselt). Võttes arvesse väljakujunenud hoonestuspiiri, maakasutuse iseloomu,

⁸⁷ 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 seletuskiri ptk 5.10.1.



olemasolevate ehitistega seotud probleeme piirkonnas ning kalda kaitse eesmärgi, teeb üldplaneering ettepaneku vähendada jõgede ehituskeeluvööndit järgmiselt:

Koogi küla

Lundi paisjärve äärde rajatud eluhooned paiknevad veekogu kaldajoonest ca 30 m kaugusel. Ajalooliselt on hoonete omanikud kasutanud kaldajoonet ja põhihoone vahelist ala õuemaana, kuna eluhoone asub kaldajoonel lähedal. Piirkond on tiheasustusala. Hoonestuspiiri ühtlustamiseks ning võimaldamaks õuemaale ehitiste rajamist teeb üldplaneering ettepaneku ehituskeeluvööndit vähendada Lundi paisjärvel ja Jõelähtme jõel 10 meetrile tiheasustusala ulatuses.

Loo alevik

Kehtestatud detailplaneeringuga on vähendatud ehituskeeluvööndit 30 meetrile Jõeääre tee 14b ja Kruusimäe põik 5 kinnistute vahelisel alal. Pirita jõe kalda alale on ehitatud rajatisi, mis paiknevad ehituskeeluvööndis. Ajalooliselt on hoonete omanikud kaldajoonet ja põhihoone vahelist ala kasutanud õuemaana, kuna eluhoone asub kaldajoonel lähedal. Piirkond on tiheasustusala. Võimaldamaks elamumaa krundi mõistlikku kasutamist ja õuemaale ehitiste rajamist ning arvestades, et tiheasustusalal on juba välja kujunenud kompaktne asustus ja tegemist on elamumaa sihtotstarbeliste kinnistutega, teeb üldplaneering ettepaneku Pirita jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 10 meetrile Jõeääre tee 14b ja Kruusimäe põik 5 kruntide vahelisel alal.

Piirkond on juba tehnovõrkudega varustatud ja hoonestatud, asustusstruktuur on välja kujunenud. Seetõttu ei ole ehituskeeluvööndi vähendamisel ja planeeringu elluviimisel ette näha olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju avaldumist Pirita jõe kaldale.

Iru küla

Kinnistud Iru põik 6 ja Ämma tee 20a kinnistute vahelisel alal paiknevad kas kogu ulatuses ehituskeeluvööndis (nt Iru põik 6) või paiknevad ehituskeeluvööndis olemasolevad hooned. Eeltoodust tulenevalt ei ole uute ehitiste rajamine piirkonnas sisuliselt ehituskeeluvööndit vähendamata võimalik. Piirkonnas on kaldaastang looduskaitseala mõistes. Iru põik 6 kinnistu detailplaneeringu ulatuses on kaldaastangu paiknemist detailplaneeringuga täpsustatud.

Võimaldamaks elamumaa krundi mõistlikku kasutamist ja õuemaale ehitiste rajamist ning arvestades, et tiheasustusalal on juba välja kujunenud kompaktne asustus ja tegemist on elamumaa sihtotstarbeliste kinnistutega, teeb üldplaneering ettepaneku Pirita jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks Iru põik 2b ja Ämma tee 20a kinnistute vahelisel alal 22 meetrini veepiirist. Tiheasustusala, mille ulatuses taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist, asub osaliselt Pirita jõeoru maastikukaitseala piiranguvööndis, mille kaitseeesmärk on lamminiitude säilitamine ja taastamine. Kuna maastikukaitseala ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotleta ning ehitustegevust maastikukaitsealale ei kavandata, ei ole näha ehituskeeluvööndi vähendamisega ja üldplaneeringu realiseerumisega kaasnevat negatiivset mõju maastikukaitseala ja kaitseeesmärkidele.



Kuna ehituskeeluvööndi vähendamine jõgede kallastel toimub suhteliselt väheses ulatuses ja piirkondades, mis on juba valdavalt tehnovõrkudega varustatud ja hoonestatud (asustusstruktuur on välja kujunenud) ning kus juba eksisteerib inimtegevusest tulenev mõju, ei ole vähendamise ettepanek vastuolus kalda kaitse eesmärkidega.

5.10.3. Korduva üleujutusega ja üleujutusohuga alad

Üleujutus on harilikult veega katmata maa-ala ajutine kattumine veega, kaasa arvatud selline üleujutus, mis on põhjustatud veekogu veetaseme tõusust⁸⁸.

Keskonnaministeeriumi eestvedamisel on valminud üleujutusohuga seotud riskide esialgne hinnang⁸⁹, 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.

Korduva üleujutusega ala piiri määramisel on lähtutud 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, Jõesuu ja Ihasalu külas, kus üldplaneeringu ettepanekul kaalutakse ehituskeeluvööndi vähendamist, tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga, millest tulenevalt pikas perspektiivis üleujutusala tõenäoliselt laieneb. Seetõttu tuleb 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. Vajalik on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena ja vett mitteimavatest materjalidest.

⁸⁸ Veeseadus

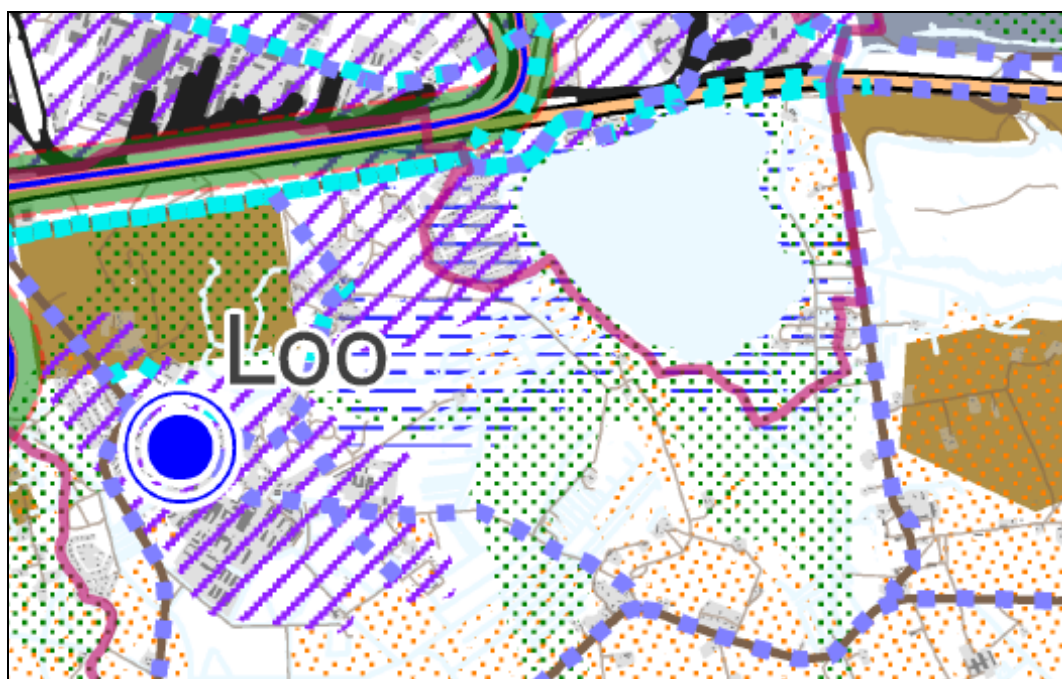
⁸⁹ „Üleujutusohuga seotud riskide esialgne hindamine“, AS Maves 2010, tellija Keskkonnaministeerium, <http://www.envir.ee/et/uleujutusohuga-seotud-riskide-esialgne-hinnang>.



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 alusel⁹⁰ 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 järvedest⁹¹. **Seetõttu on soovitatav Maardu järvega piirnevatel aladel enne hoonete projekteerimist Maardu järve veetaset ning sisse-väljavoolude olukorda üleujutusohu selgitava eksperthinnangu läbiviimine.**



Üleujutusohuga ala

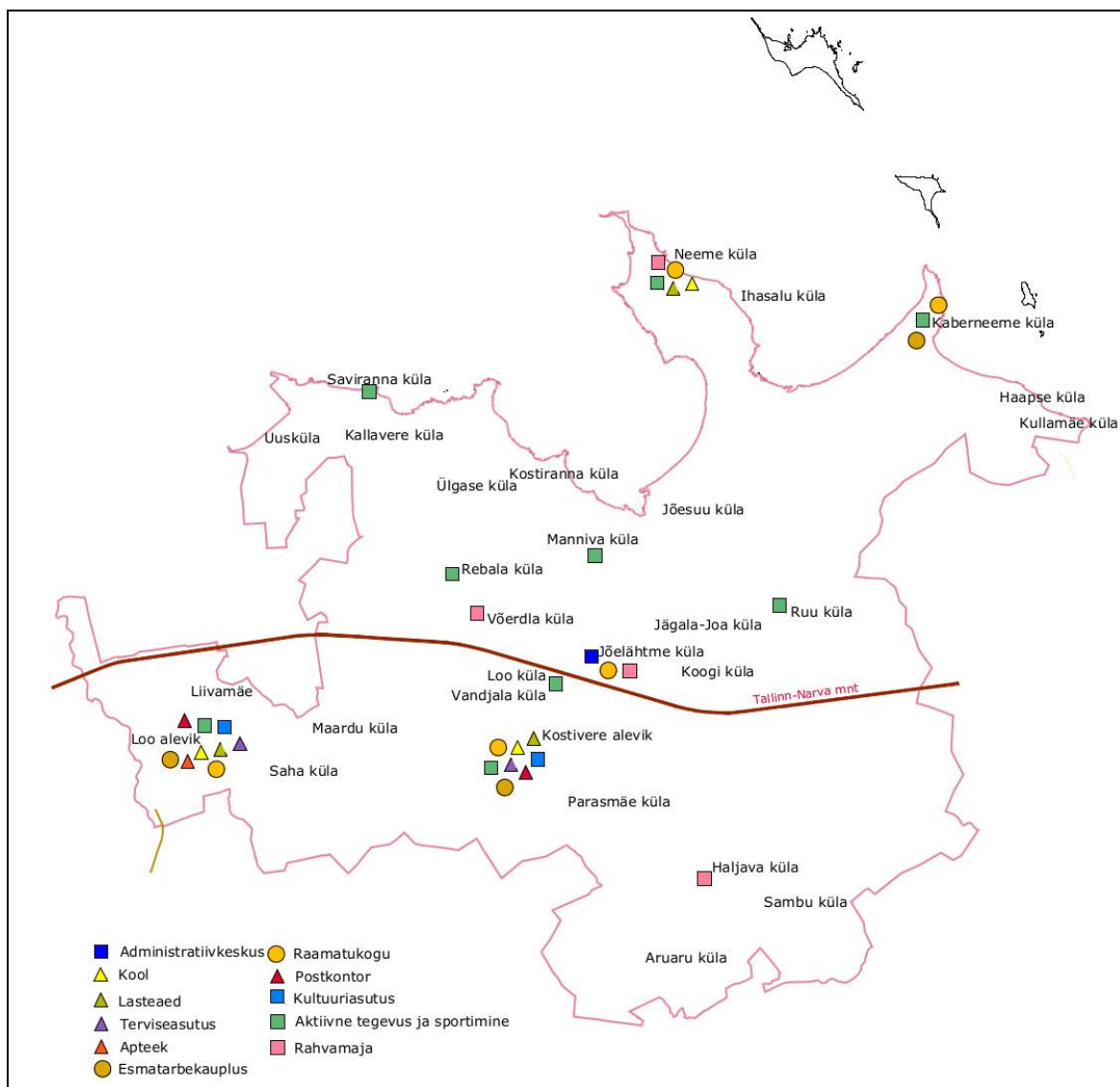
Väljavõte koostatavast Harju maakonnaplaneeringust 2030+.

⁹⁰ Arvutuslikud tippveetasemed üleujutusohuga riskipiirkondadele. Lõpparuanne. 2014

⁹¹ 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-GISsisi kaardikihid) vajab uuendamist.



5.11. Valla sotsiaalobjektid



Skeem 5.11.1. Teenuste paiknemine valla territooriumil

Teenuste⁹² kättesaadavus on kõige paremini tagatud Loo alevikus, kus asub kool, lasteaed, perearstikeskus, apteek, postkontor, kultuurikeskus. Valla teine suurem keskne asula on Kostivere alevik, kus oluliste teenustena on kohapeal kättesaadavad lastehoid ja kooliharidus põhikooli astmes, perearstikeskus, postkontor, Kostivere kultuurimõis ja päästekomando.

Valla põhjaosa küldes on kohapeal teenuste kättesaadavus võrreldes lõunaosaga kesisemad, mistõttu toetab üldplaneering täiendavate sotsiaalobjektide kavandamist piirkonda (kogukonnakeskus/rahvamaja/seltsimaja, hoolekandekeskus, lasteaed/lastehoid,

⁹² Põhjalikum ülevaade sotsiaalobjektide paiknemise kohta valla territooriumil ja teenuste tarbimise kohta on esitatud dokumendis „Jõelähtme valla ruumilise keskkonna analüüs“, mis on käesoleva planeeringu lisa.



apteek jms). Kuna rannikupiirkond omab suurepäraseid eeldusi seal elamiseks, puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks ning perspektiivis on eeldada elanike arvu kasvu (olenevalt üldplaneeringu realiseerumisest võib elanike arv kasvada mitmekordseks võrreldes tänasega), on sotsiaalobjektide olemasolu elukoha lähedal kvaliteetse elukeskkonna loomulik osa. See omakorda loob võimalused ühistegevuseks ja liidab kogukonda.

Üldplaneering ei täpsusta kavandatavate/vajalike sotsiaalobjektide iseloomu täpsemalt, kuid läbi planeeritud elamu-, väikeelamu-, väikeelamu- ja puhkeotstarbelise, puhke- ja virgestusehitise ning keskuse maa-ala juhtotstarbe määramise annab võimaluse nende rajamiseks valla erinevates piirkondades, sh rannikupiirkonnas, vastavalt vajadusele.



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 lähialal⁹³ ning ohtlike veostega mööda põhimaanteed ja raudteed. Õnnetuse võib põhjustada plahvatus või põleng ettevõtte territooriumil või liiklusõnnetusse sattuv ohtlike 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 objektidel 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 ettevõteteid üldplaneeringuga ei kavandata. Tootmismaade edasisel planeerimisel potentsiaalsete ohuallikate kavandamisel peab kaasnema riskianalüüsi läbi viimine ning vastavalt sellele ka ennetus- ja leevendusmeetmete kavandamine.

⁹³ Maardu linnas paiknevate suurõnnetusohuga ettevõtete ohualad ulatuvad Jõelähtme valla territooriumile.



Asustuse suunamisel on lähtutud ettevaatuse põhimõttest, seetõttu uusi elamualasid raudtee ja maantee kaitsevööndisse ei kavandata⁹⁴. Ettevõtete ohualas olevate tiheasustusalade 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.

⁹⁴ Välja arvatud Loo ja Kostivere alevikud, kus tänava kaitsevööndi laius on 10 m.



7. Planeeringu elluviimisega kaasnedavad võivate mõjude leevendamise meetmed

Mõjude leevendamise eesmärk on vältida või vähendada üldplaneeringu elluviimisega kaasnedavat 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.

Koondloetelu KSH koostamisel täpsustunud leevendavatest meetmetest (konkreetsete tingimustena väljendatavad meetmed on kajastatud ka vastavas teemapeatükis):

- 1) roheline võrgustiku seisukohalt oluliste leevendusmeetmete asukohtade välja selgitamisele maanteel aitab kaasa 2015. aastal valminud projekti „Eesti riigimaanteedevõrgu loomaõnnetuste registri loomine ning liiklusohutlike lõikude selgitamine“ raames loomohutlike piirkondade väljaselgitamine maanteedel“. Projekti tulemusi on võimalik edaspidi kasutada ka Jõelähtme valla rohevõrgu ja maanteedekonfliktide leevendamise alusena;
- 2) hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleks soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev;
- 3) asula reoveepuhastus peab tagama nõuetele vastava heitvee kvaliteedi suublates, et vältida vooluveekogude seisundi halvenemist;
- 4) tööstuse suunamisel tuleb arvestada kinnitatud põhjaveevärgiga ja vältida põhjavee liigvähendamist;
- 5) arvestades kliimamuutustega kaasnevat äärmuslike ilmastikunähtuste nagu tormide sagedenemist ja intensiivistumist ja sellega kaasnevat sademevee koormust, rakendada uute äri- ja tootmise maa-alade arendamisel maksimaalset täisehitatava maa osakaalu 70%;
- 6) soodustada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi äri- ja tootmisaladel, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused;
- 7) kasutusele võtta tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini- liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid);
- 8) uute detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel on mõistlik ja vajalik vibratsiooniaspekti üle vaadata juhul, kui rajatavad ehitised jäävad raudteele lähemale kui ca 50-60 m⁹⁵;
- 9) vibratsioonimõjude vältimiseks on oluline eelkõige teede korrashoid ning raskeveokitele kiiruspiirangute, kindlate liikumiskoridoride ning liiklemiskellaegade määramine, mida üldjoontes rakendatakse (vähemalt osaliselt) juba käesoleval ajal;

⁹⁵ Rail Balticu Harju maakonnaplaneeringu KSH andmetele tuginedes



- 10) vajalik on üldplaneeringuga leevendatavate meetmete seadmine üleujutusest mõjutatavatel aladel hoonestuse kavandamiseks (nt eluhoone põranda absoluutkõrgus (kõrgus merepinnast) ei tohi olla alla 3,0 m Balti süsteemis. Mitteleuhoonetel (kõrvalhooned) ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,0 m absoluutkõrgusest. Vajalik on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena ja vett mitteimavatest materjalidest;
- 11) Jõelähtme vald ei toeta oma territooriumil kaevandustegevust. Toetudes valla pikaajalistele arengueesmärkidele ja olemasolevale maakasutusele tuleb graniidi kaevandamise võimalike tehnoloogiate hindamisel arvestada, et alal tuleb tagada võimalikult suures ulatuses senine ja üldplaneeringuga kavandatud maakasutus;
- 12) selleks, et säilitada unikaalsed loodusväärtused ja võimaldada inimestele nendest osa saada, tuleks vältida Koljunuki poolsaarele projekteeritava kaitsealaga kattuvalt tiheasustusala moodustamist ja suunata seal asustuse arengut hajaasustuse põhimõttel, tagades sealjuures loodusväärtuste säilimine. Tuleb hoida ja kaitse alla võtta Ruu küla ala ja säilitada olulist kultuurilist, majanduslikku ja rekreatsioonilist väärtust omav Linnamäe HEJ koos paisjärvega;
- 13) Laheranna arendamisel tuleb arvestada juurdepääsude tagamise vajadusega supluseks sobilikus rannalõigis;
- 14) tagada ranna-alal avalik juurdepääs kallasrajale;
- 15) puhkealade kättesaadavuse parandamiseks muude liikumisvahenditega on tarvis luua suuremate puhkemaastike, vaatamisväärsuste ja supluseks sobivate rannaalade juurde selleks ettevalmistatud parkimisalad, et vältida maanteed äärset parkimist, metsaalade tallamist ning eramaade hõivamist, ning võimaldada juurdepääsu ühistranspordiga;
- 16) juhul kui suplemiseks sobiliku rannaala vahetusse lähedusse kavandatakse elamualasid või mõne mu funktsiooniga maakasutust, mis võiks piirata juurdepääsu rannale, tuleb säilitada eravalduses olevate kinnistute vahel soovituslikult iga 300 m tagant avalik juurdepääs. Samuti on oluline reserveerida maa-alasid puhkerajatiste, sh puhketegevust toetavate äriefunktsiooniga ehitiste, rajamiseks;
- 17) arvestades Muuga sadama tänast tegevust ja perspektiivseid arenguid ning sellest lähtuvaid võimalike negatiivseid keskkonnahäiringuid, tuleb vältida sadama lähedusse elamupiirkondade kavandamist.



8. Üldplaneeringu elluviimine

8.1. Kohalikul tasandil objekti kaitse alla võtmise ettepanek

Tuginedes ekspertiisi⁹⁶ tulemustele teeb üldplaneering ettepaneku kohaliku tähtsusega kaitseala moodustamiseks Ruu külas.

Ala suuremaks väärtuseks on põlismetsa-ilmeline Ruu luitestik, mis on kohaliku kasutusega virgestusala juba praegu ja mille mõõdukas arendamine on valla pikemaajaline huvi. Luitestikud on Eestis laiemalt, eriti aga Harjumaa merest kaugemale jääval alal küllaltki haruldased. Olles ühtlasi ka atraktiivsed seene- ja marjakohad, on luitestikud kasvava külastuskoormuse all ja nende kestlikuks majandamiseks on hea saavutada regulatsioon kohaliku tähtsusega maastikukaitseala moodustamise läbi.

8.2. Kehtestatud detailplaneeringute elluviimine hajaasustusalal

Kohalikul omavalitsusel tuleb kaaluda hajaasustusalal varem kehtestatud detailplaneeringute, mis on vastuolus käesoleva üldplaneeringu lahendusega, realiseeritavust. Varem kehtestatud detailplaneeringu igal juhul realiseerimine ei ole põhjendatud, kui:

1. detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima;
2. detailplaneering on vastuolus üldplaneeringu lahenduse aluseks olevate planeerimispõhimõtetega, mis tulenevad kõrgemalseisvast planeeringust „Harju maakonnaplaneering 2030+“.

⁹⁶ Kohaliku tähtsusega Ruu maastikukaitseala. Vajadus ja põhjendus. A.Tõnisson, 2016



9. Mõisted

Haljaspiire	põõsaste või puude rida elamu (või muu hoone) või õuemaapiiramiseks tuule, tolmu või lume tõkestamiseks, vm otstarbeks.
Hoonestatud ala	ehitistega hoonestatud maa-ala.
Kaksikelamu	krundil paiknev kahe korteriga ja kahe põhisissepääsuga elamu.
Kompaktne alale	hooned rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.
Korterelamu	krundil paiknev kolme- ja enam korteriga ning ühise sissepääsu ja trepikojaga korterelamu.
Ridaelamu	krundil paiknev kolme- ja enam korteriga ning eraldi põhisissepääsudega ridaelamu.
Tiheasustusala	piirkond või territoorium, kus ehitised rajatakse tihedalt (kompaktselt) üksteisele lähedale. Hooned liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega. Teedevõrk on sidus. Käesolev üldplaneering võrdsustab tiheasustusalad maareformiseaduse ⁹⁷ ja tiheasustusalad looduskaitseaduse mõistes ⁹⁸ .
Uushoonestus	hooned, mis rajatakse pärast üldplaneeringu kehtestamist.
Õuemaa	elamut ja abihooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õuemaa ulatus on katastriüksuse plaanil fikseeritud ja maakatastris registreeritud.

⁹⁷ 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 generaalplaanid, 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.

⁹⁸ Looduskaitseadus 38, lg 1 punkt 3: linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusala)....



Üksikelamu

krundil paiknev ühe korteriga ja ühe põhisissepääsuga elamu.



Lisad

Lisa 1. „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“⁹⁹.

Lisa 2. Ruumilise keskkonna analüüs¹⁰⁰.

Lisa 3. Likvideeritavad mahasõidud Tallinn-Narva põhimaanteele (vt joonist Teed ja tehnoõrgud)

Nr	Kilomeetripost	Mahasõidud Tallinn-Narva suunal (paremale/vasakule)
1	17,7	vasak
2	18,3	vasak
4	19,2	parem
3	18,9	vasak
5	19,4	parem
6	20,4	parem
7	25,2	parem
8	26,7	parem
9	27,7	vasak
10	30,7	parem

⁹⁹ Esitatud eraldiseisva köitena. 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.

¹⁰⁰ Esitatud eraldiseisva köitena.

