



---

## **Jõelähtme valla üldplaneering**



Jõelähtme Vallavalitsus

## **Jõelähtme valla üldplaneering**

Märts 2018



## 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 .....	15
3.2. Tiheasustusalad .....	18
3.3. Rebala muinsuskaitseala .....	18
3.3.1. Üldpõhimõtted .....	21
3.3.2. Muinsuskaitseala väärtuse säilitamise tingimused miljööväärtusega hoonestusaladel .....	22
3.3.3. Muinsuskaitseala väärtuse säilitamise tingimused väljaspool miljööväärtuslikke hoonestusalasid .....	23
3.3.4. Traditsiooniline põllumajandusmaastik .....	24
3.3.4.1. Avatud traditsiooniline põllumajandusmaastik ehk miljööväärtuslik maastik .....	24
3.3.4.2. Traditsiooniline põllumajandusmaastik, kus avatus on säilinud vähesel määral.....	25
3.3.4.3. Vähem säilinud traditsiooniline põllumajandusmaastik .....	26
4. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused juhtotstarvete lõikes.....	27
4.1. Hajaasustusala (HA) .....	27
4.2. Elamu maa-ala (E) .....	28
4.3. Väikeelamu maa-ala (EV).....	30
4.4. Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP).....	31
4.5. Puhke- ja virgestusehitiste maa-ala (PV).....	34
4.6. Keskuse maa-ala (K).....	35
4.7. Äri ja tootmise maa-ala (ÄT).....	36
4.8. Aianduse maa-ala (MA).....	38
4.9. Parkmetsa maa-ala (HM) .....	38
4.10. Riigikaitse otstarbega maa-ala (RR).....	38
4.11. Veekogud .....	38
5. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused teemavaldkondade lõikes.....	40
5.1. Miljööväärtuslikud hoonestusalad .....	40



5.1.1. Rebala, Võerdla, Jõelähtme, Koila, Loo, Vandjala, Parasmäe, Saha ja Maardu külad .....	40
5.1.2. Neeme, Kaberneeme, Ihasalu ja Kallavere külad .....	41
5.1.3. Nehatu küla .....	44
5.2. Väärtuslik põllumajandusmaa .....	45
5.3. Väärtuslikud maastikud .....	45
5.4. Kultuuripärandi säilimise meetmed .....	48
5.4.1. Riiklikul tasandil kaitstavad kultuurimälestised .....	48
5.4.2. Kohalikul tasandil väärtuslik kultuuripärand .....	49
5.5. Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused .....	49
5.6. Teede, raudtee, sadamate üldise asukoha ja liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine .....	51
5.6.1. Teed ja liikluskorralduse üldised põhimõtted .....	51
5.6.2. Sadamad .....	55
5.6.3. Raudtee .....	56
5.7. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine .....	57
5.7.1. Vesi ja kanalisatsioon. Sadevee ärajuhtimine .....	57
5.7.2. Gaasitrass .....	61
5.7.3. Kõrgepingeliin .....	62
5.7.4. Elektrituulikud .....	62
5.7.5. Maaparandussüsteemide korrashoid .....	63
5.8. Maavarad .....	63
5.9. Keskkonnatingimused .....	65
5.9.1. Jäätmekäitlus .....	65
5.9.2. Radoon .....	65
5.10. Ehituskeeluvööndi täpsustamine. Korduva üleujutusega ja üleujutusohuga alad .....	66
5.10.1. Mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamine .....	69
5.10.2. Jõgede ja oja ehituskeeluvööndi täpsustamine .....	83
5.10.3. Korduva üleujutusega ja üleujutusohuga alad .....	86
5.11. Valla sotsiaalobjektid .....	88
5.12. Kalmistud .....	88
5.13. Kaitstavad loodusobjektid .....	89
6. Hädaolukorra riskianalüüs ja Jõelähtme valla valmisolek hädaolukorraks .....	90
7. Planeeringu elluviimisega kaasneda võivate mõjude leevendamise meetmed .....	92
8. Kehtestatud detailplaneeringute elluviimine .....	94
9. Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanek .....	95
10. Mõisted .....	95
Lisad .....	97



## 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 planeerimisseadust<sup>1</sup>.

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

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

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti Harju maakonnaplaneeringust 2030+, Jõelähtme valla arengukavast<sup>2</sup>, ruumilist arengut puudutavatest dokumentidest ning asjakohastest õigusaktidest. Üldplaneeringu koostamise esimeses etapis, enne lahenduse väljatöötamist, viidi vastavalt lähteülesandele<sup>3</sup> läbi asjakohased uuringud ja analüüsid<sup>4</sup>. Ettevõtlike seotud küsimuste ja ruumilise arengu vajaduste väljaselgitamiseks viidi läbi veebipõhine küsitlus ettevõtjate seas. KSH, uuringute ja analüüside ning küsitluse tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

<sup>1</sup> 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.*

<sup>2</sup> Jõelähtme valla arengukava aastateks 2016-2025. Vastu võetud 13.10.2016 määrus nr 89.

<sup>3</sup> Kinnitatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.04.2013 otsusega nr 383.

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



## Üldplaneering koosneb:

- seletuskirjast;
- joonistest, milleks on:
  - joonis 1. Maakasutusplaan M 1: 20 000;
  - joonis 2. Teed ja tehnovõrgud M 1: 20 000;
  - joonis 3. Maakasutuspiirangud M 1: 20 000.
  - joonis 4. Täpsem väljavõte Loo aleviku osas M 1: 10 000;
  - joonis 5. Täpsem väljavõte Kostivere aleviku osas M 1: 10 000;
  - joonis 6. Asustusüksuste vahelise piiri muudatusettepanek.
  - joonis 7. Ettepanek mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamiseks M 1: 20 000.
- lisadest:
  - lisa 1. „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“<sup>5</sup>;
  - lisa 2. Ruumilise keskkonna analüüs;
  - lisa 3. Likvideeritavad mahasõidud Tallinn-Narva põhimaanteelt (vt lisaks joonist Teed ja tehnovõrgud)
  - KSH aruanne.

Üldplaneeringu lisad 1, 2 ja KSH aruanne esitatakse eraldiseivate köidetena, lisa 3 seletuskirja lõpus.

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.

---

<sup>5</sup> 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\\_eritingimus\\_ed\\_KOOSK%C3%95LASTATUD](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 keskossa. **Iseloomulik on hoonestusalade koondumine – kompaktsed hoonestusalad on ümbritsetud avatud põllumajandusmaastikuga ning hajali paiknevaid majapidamisi on vähe.** Valla territooriumist suur osa kattub Eesti ühe vanima kultuurmaastiku, Rebala muinsuskaitsealaga, mis on asustuse kujunemist tugevasti mõjutanud. Rebala muinsuskaitseala on ainuke maastikukaitsele suunatud muinsuskaitseala Eestis, mille peamine väärtus on piirkonna ajalooline asustusstruktuur – suhteliselt hästi säilinud külade, teede, põllumassiivide omavaheline paigutus ehk maakasutuse struktuur. Just säilinud asustusmuster, hooldatud põllumaad ning avatud vaated ümbritsevale maastikule loovad piirkonnast tervikliku ja harmoonilise üldpildi.

Suuremad keskused, kuhu on koondunud üle poole elanikkonnast, on Loo ja Kostivere alevikud. Alevikud on välja kujunenud 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. aastal<sup>6</sup>. 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 tagajärjel<sup>7</sup>. 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;

<sup>6</sup> Allikas Statistikaameti ja Jõelähtme vald.

<sup>7</sup> Jõelähtme valla arengukava 2016-2025.





- **elamuehitus** – teadlikult suunatud elamuehitus võimaldab peredel valda elama kolida ning seeläbi ennast vallaga siduda;
- **elukeskond** – 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.

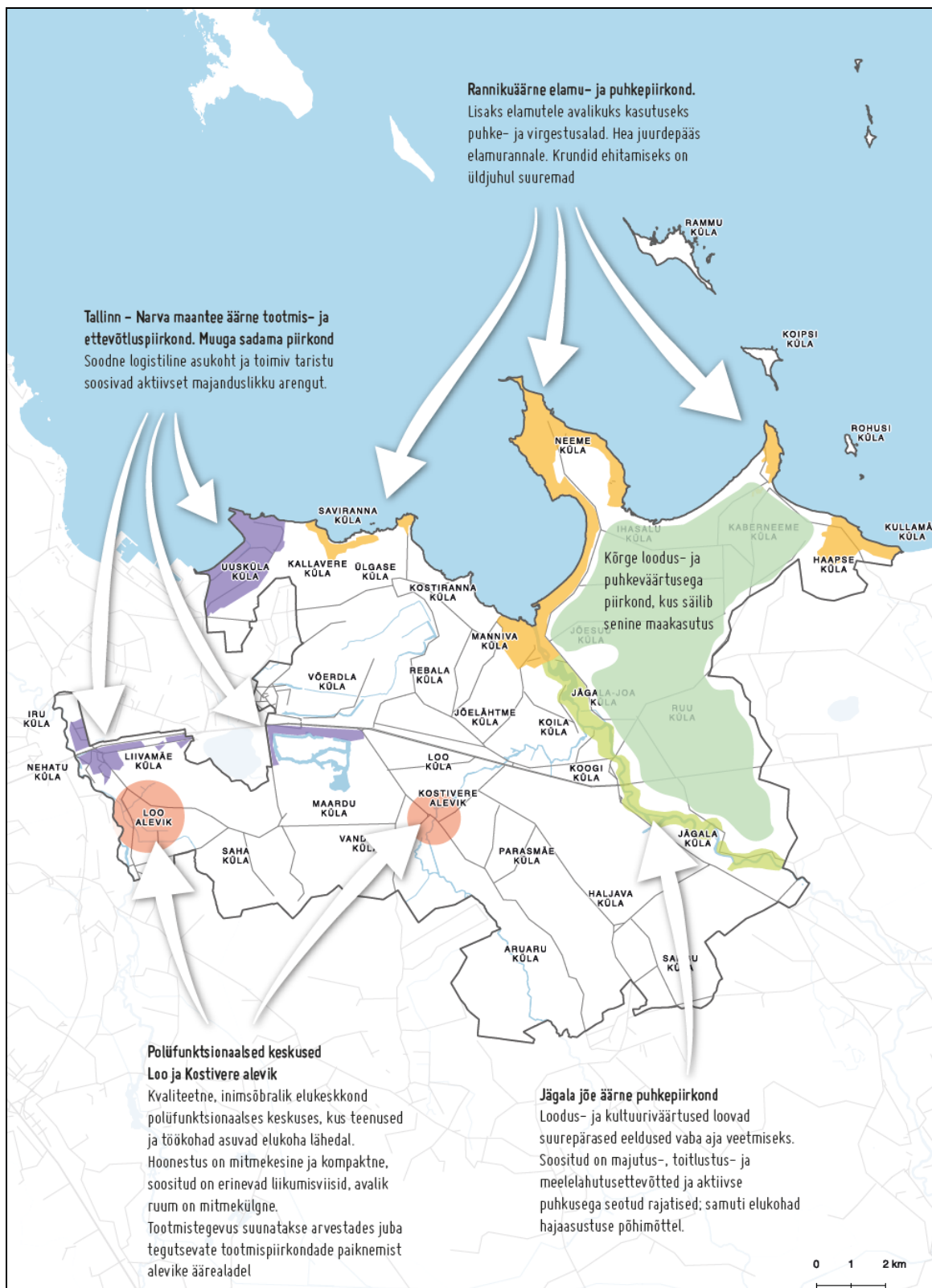
Planeerimisprotsessis kokku lepitud ruumilise arengu põhimõtted väljendavad ühiskondlikku kokkulepet, kuidas Jõelähtme valla territooriumi edasi arendada.

### **Põhimõtted ruumilise arengu suunamisel eristuvad alljärgnevate piirkondade kaupa:**

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

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





## Polüfunktsionaalsed keskused Loo ja Kostivere alevik

Välja kujunenud tervikpilt alevike üldstruktuurist on hea, selle ümberkujundamiseks puudub vajadus. Senist välja kujunenud arengusuunda jätkatakse, arendades alevike tervikliku ja kompakse ruumi kujundamise põhimõtetest lähtuvalt. 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 tihendamise<sup>8</sup> 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 ettevõtlus, millest lähtuvad võimalikud kahjulikud mõjud on minimeeritud. 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 alale<sup>9</sup> omaste põhimõtete alusel. Maakonnaplaneering rõhutab, et oluline ja vajalik on eeslinnaliste keskuse tugevdamine läbi kohapealsete töökohtade ja kvaliteetse teenuste kättesaadavuse parandamise ning töö- ja kooliaegadega arvestavate ühenduste loomise nii Tallinna kui teiste lähiümbruse keskustega. Vastavalt maakonnaplaneeringule tuleks eeslinnaliste keskuste arendamisel lähtuda põhimõttest, et väheneks pendelränne Tallinna ja tagamaa vahel, kuid tagatud on toimivad ühendused neile, kes igapäevaste liikumistega on tihedalt Tallinnaga seotud. Linnalise asustusega alana hõlmab alevik nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui tihedale asustusele omaseid puhkealasid.

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

<sup>9</sup> Kompakte ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsete teede ja tehnoorkude 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 juurdepääs<sup>10</sup> mererannale, seetõttu on otsustaja kohustus asustuse ja arendustegevuse suunamisel alati kaaluda juurdepääsuvajadust ja –võimalusi. Juurdepääs mererannale seotakse eelkõige perspektiivis võimalike supluskohtadega, puhke- ja ettevõtlusaladega.

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

### **Tallinn-Narva maantee äärne äri- ja tootmispiirkond. Muuga sadama piirkond**

Tootmis- ja ettevõtluskeskkonna arengu soodustamine on oluliseks eelduseks majanduskeskkonna elavdamisel ja uute töökohtade loomisel. Logistilisest asukohast tulenevalt ja juba toimivate äri- ja tootmispiirkondadena on Tallinn-Narva maantee äärne ja Muuga sadama piirkond sobilik äri- ja tootmistegevuse arendamiseks. Asukoht

<sup>10</sup> 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 äri- ja tootmisaladena 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.

Äri- ja tootmispiirkondade 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. Hajaasustusel 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 soosivad looduses viibimist ja 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 puhke- ja virgestusehitiste maa-ala juhtotstarbega alal majutus-, toitlustus- ja meelelahutusettevõtete loomist, erinevate atraksioonide 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 veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused

#### Maa-ala planeerimine

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

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

Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise **valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale 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, haljasalasisid 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 sihtotstarbe<sup>11</sup> muutust. Kuni kavandatu elluviimiseni (läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste andmise) saab maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

#### 3.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Kehtivast planeerimisseadusest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks **Loo ja Kostivere alevikud**, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik planeerimisseaduses toodud juhtudel.

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 26<sup>12</sup>.

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

<sup>12</sup> Üldplaneeringu algatamise hetkel kehtinud planeerimisseaduse §8 lg 3 p 4.



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

Olukorras, kus konkreetse ehitussoovi korral on ette näha suuremat avalikkuse huvi või puudutatud isikute ringi, võimaldab kehtiv seadusandlus väljastada projekteerimistingimusi või ehitusluba avalikus menetluses ning vajadusel on võimalik ka projekteerimistingimusi ja ehitusluba väljastada kõrvaltingimusega. Seega ei pruugi alati, kui konkreetsest ehitussoovist tulenevalt on põhjust eeldada suuremat avalikku huvi või laiemat huvitatud isikute ringi, olla veel põhjendatud ilmtingimata detailplaneeringu koostamise menetluse läbiviimine haldusorgani poolt. Detailplaneeringu koostamine on iseenesest pikk ja ressursimahukas menetlus, millega kaasneb nii täiendav halduskoormus kohalikele omavalitsusele kui ka ebaseeldivused ehitusõigusest huvitatud isikutele. Samas ei võimalda projekteerimistingimuste või ehituslubade väljastamine avalikus menetluses seada ehitustegevusele täpset realiseerimise järjestust või ajakava ning näha ette maakasutustingimusi. Seega olukorras, kus maaomaniku või konkreetse maa väärtustamise või selle arvelt tulu teenida sooviv isiku kavandatud tegevus võib tuua endaga kaasa mõjutusi, mis väljuvad konkreetse kinnisasja piirest, olgu siis väljakujunenud elukeskkonna visuaalse muutumise näol või täiendava koormuse tõttu avalikes huvides vajalikule infrastruktuurile, nagu teed ja tehnovõrgud, on detailplaneeringu koostamine tihtipeale põhjendatud, kuna võimaldab konkreetsetes ja reglementeeritud menetluses viia läbi laiapõhjalist, tihtipeale konfliktsete huvide kaalumist.

Kohaliku omavalitsuse jaoks ei ole konkreetse detailplaneeringu koostamise vajaduse määratlemisel tihtipeale kõige olulisem see, milliste tehniliste näitajate ja otstarbega hoonet soovitakse püstitada. Eelmainitud olulisem on see kuidas ehitusplaanid suhestuvad olemasolevasse ja juba väljakujunenud elukeskkonda, millist koormust lisandub ehitiste kasutusele võtmisel olemasolevale avalikes huvides rajatud teedele ja tehnovõrkudele ning kohaliku omavalitsuse hallata olevale sotsiaalsele infrastruktuurile, nagu koolid, lasteaiad, noortekeskused, raamatukogud, jmt.

1. juulil 2015 jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse kehtestamisega on kaasnenud varasemast ulatuslikum ehitusvabadus. Sellest tulenevalt on sisuliselt võimalik ilma detailplaneeringut koostamata kavandada piiramatult ehitusloakohustuseta (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup> ja kõrgusega 5 m) hooned ning kohaliku omavalitsuse võimalus sellesse sekkuda on oluliselt rohkem piiratud kui varasemalt. Planeerimisseaduse § 75 lg 1 punkti 6 kohaselt<sup>13</sup> on üldplaneeringu üheks ülesandeks asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine. Ehitusloakohustuseta hoonete arvukas püstitamine võib kaasa tuua ebaühtlase ja piirkonda sobimatu hoonestuspildi. Selle vältimiseks on asjakohane ehitusloakohustuseta hoonete püstitamise võimalikkust üldplaneeringus piiritleda.

Väljakujunenud hoonestusstruktuuri ja -laadi säilitamiseks on otstarbekas üldplaneeringuga ehitustegevust reguleerida, sätestades tingimused hoonestuse rajamisel.

<sup>13</sup> Üldplaneeringu algatamise hetkel kehtinud planeerimisseaduse §8 lg 3 p 2 ja p 3.





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 m<sup>2</sup> 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 abihooneid olla arvukamalt, kuid üldjuhul on hooned suuremad kui 60 m<sup>2</sup> 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.

**Lisaks planeerimisseaduses toodud juhtudele määratakse üldplaneeringuga detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud:**

1. tiheasustusosalal ehitamiseks kui sellega kaasneb vajadus avalikuks kasutamiseks ettenähtud infrastruktuuri (tee ja sellega seotud rajatised, haljastus, välisvalgustus, müra vähendavad rajatised ning muud tehnorajatised) ehitamiseks ning puuduvad mõistlikud alternatiivid eelnimetatud infrastruktuuri ehitamise küsimuste lahendamiseks;
2. hajaasustusosalal nelja või enama elamu ehitamise (enam kui 3 majapidamist)<sup>14</sup> kavandamiseks, sh selleks vajalike maaüksuste jagamiseks või kui hajaasustusosalal ehitamisega kaasneb vajadus avalikuks kasutamiseks ettenähtud infrastruktuuri (tee ja sellega seotud rajatised, haljastus, välisvalgustus, müra vähendavad rajatised ning muud tehnorajatised) ehitamiseks ning puuduvad mõistlikud alternatiivid eelnimetatud infrastruktuuri ehitamise küsimuste lahendamiseks;
3. uute äri- ja tootmisüksuste kavandamine alale, kus üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise juhtotstarve sellist tegevust ette pole näinud, välja arvatud väiksemahuline tootmis- ja äritegevus, mis ei halvenda väljakujunenud loodus- ja elukeskkonda, sobitub piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga ning sellega ei kaasne vajadus avalikuks kasutamiseks ettenähtud infrastruktuuri (tee ja sellega seotud rajatised, haljastus, välisvalgustus, müra vähendavad rajatised ning muud tehnorajatised) ehitamiseks;
4. ehitusloakohustuseta (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup> ja kõrgusega 5 m) hoone püstitamiseks kui ehitusloakohustuseta 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

<sup>14</sup> Detailplaneeringut koostamata on lubatud nõ kobara (hoonegrupi) moodustamine kuni 3-st lähestikku asuvast majapidamisest (iga majapidamine koosneb põhihoonest (elamu) ja abihoone(te)st) peatükis 4.1. toodud põhimõtete alusel.



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**<sup>15</sup>. 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*.

Uue tiheasustusega alana tuleb käsitleda kompaktselt hoonestatud ala, kui:

- kavandatakse elamute ja/või ärihoonete grupp, mis koosneb enam kui **kolmest põhihoonest**, millede omavaheline kaugus on alla 100 m;
- kavandatakse eraldiseisev üle 1000 m<sup>2</sup> ehitusalase kogupinnaga tootmishoone(te) ja/või laohoone(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga.

### 3.3. 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.

<sup>15</sup> Uusi tiheasustusalasid, milleks on vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek, ei moodustata.



Üldplaneeringu raames koostati üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal<sup>16</sup>. Dokument „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ üldplaneeringu osana sätestab maa-ala kasutus- ja ehitustingimused muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis.

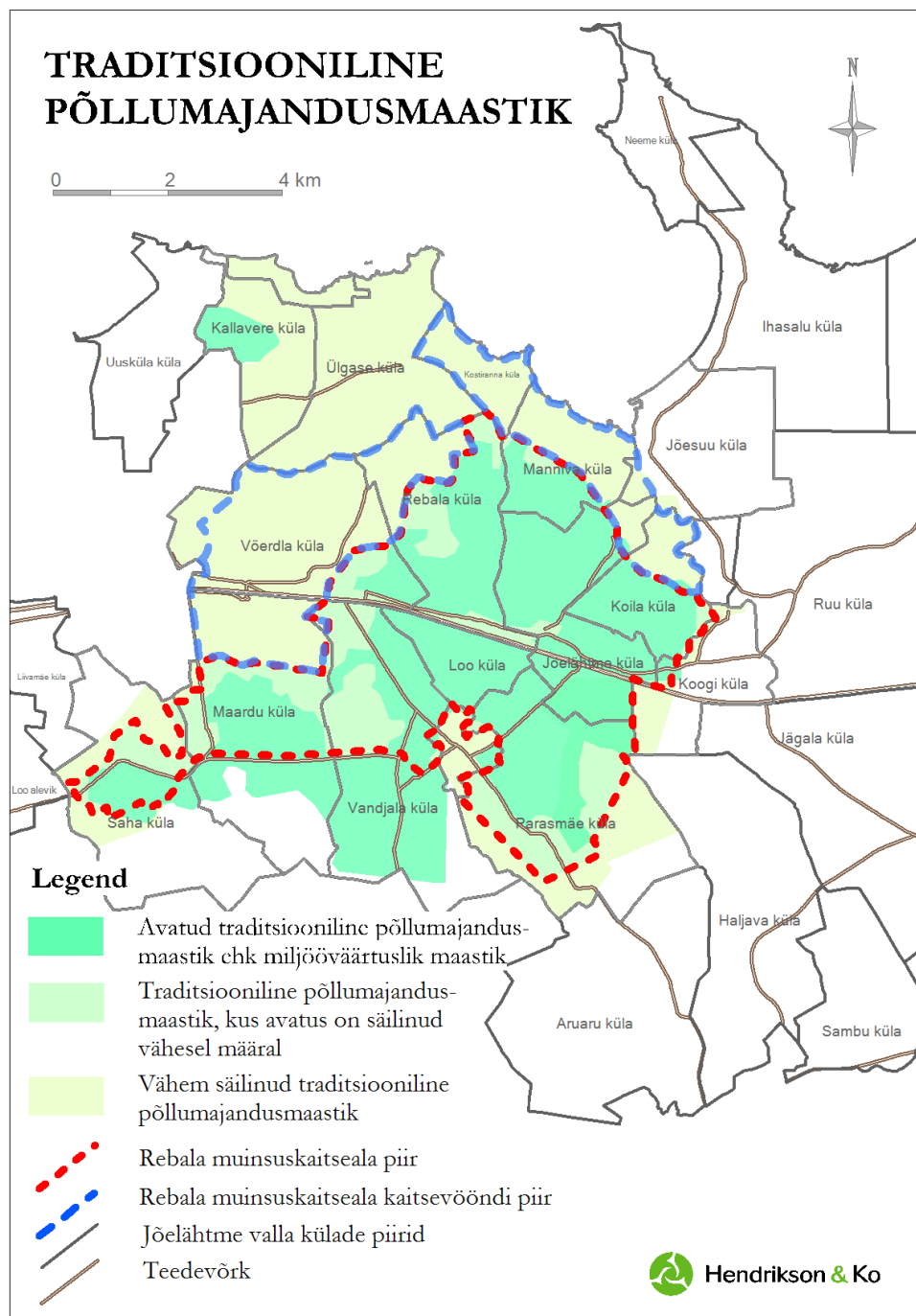
Alljärgnevates alapeatükkides on toodud tingimused Rebala muinsuskaitseala väärtuste säilitamiseks ja tingimused selle kaitsevööndis vastavalt koostatud üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele (väljavõttena eritingimuste dokumendist). Muinsuskaitse eritingimuste dokument on planeeringu lisa 1<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Rebala muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piirid ning muinsuskaitseala kitsendused, neis tehtavad leevendused ja kaitsevööndis kehtivad nõuded ja kitsendused on kehtestatud Rebala muinsuskaitseala põhimäärusega, mis võeti vastu Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrusega nr 21. Rebala muinsuskaitseala üldplaneeringu eritingimused koostati 2015. aastal, enne põhimääruse vastu võtmist, kuid arvestades eelnõu järgseid muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piire. Rebala muinsuskaitseala põhimäärus võeti vastu 2014. a. eelnõu järgsetes piirides. Seega on eritingimustega seatud maa-ala kasutus- ja ehitustingimused muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piiridega kooskõlas.

<sup>17</sup> 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](http://maja.joelahtme.ee/?dir=Yldplaneerin_alg_2012%2F2015.09.03_%C3%9CP_RebalaMK_eritingimused_KOOSK%C3%95LASTATUD).





*Skeem 3.3.1 Rebola muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd. Maastiku jagunemine maastiku avatusest ja muinsuskaitsealistest väärtustest lähtuvalt.*



### 3.3.1. Üldpõhimõtted

Kehtivad Rebala muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis<sup>18</sup>.

1. järgida tegevuste korral kinnismälestistel ja muinsuskaitsealal kehtivates õigusaktides toodud nõudeid ja reegleid;
2. ehitustegevuse kavandamist soosida ehitustegevust vanades, enne 1940. a rajatud talukohtades, eelistades vanade talukohtade taastamist;
3. vanade talukohtade hoonestamisel vältida teeäärset ulatuslikku kulisshaljastust, mis piirab avatud maastiku vaadeldavust, vaateid olulistele sihtmärkidele. Kulisshaljastuse rajamine on lubatud õueala ulatuses karjääridest ja liiklusest tuleneva tolmu, müra vms häiringu tõkestamiseks;
4. hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud;
5. oluliste taristuobjektide rajamisel kaasata erialaspetsialist (Muinsuskaitseameti tegevusloaga arhitekt või maastikuarhitekt);
6. Rebala muinsuskaitseala põhimääruse eelnõu järgsetes muinsuskaitseala piirides on soovitatav kavandada uued elektriliinid maakaablitena, võimalusel kaaluda maa alla viimist ka olemasolevate õhuliinide puhul;
7. säilitada miljööväärtuslike teedena (*miljööväärtuslikud teed on tähistatud kaardil „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal*)) määratletud teede iseloom – vältida nende õgvendamist ja teemaa laiendamist;
8. lubatud on kasutada päikesepaneelide, õhk-vesi ja õhk-õhk kütteagregaate, maakütet jt kaasaegseid lahendusi Muinsuskaitseameti nõusolekul. Päikesepaneelide ja kütteagregaatide paigaldamine ei tohi kahjustada fassaadi üldilmet;
9. kinnistutele võib paigutada elektrituulikuid ühe majapidamise tarbeks. Parima asukoha leidmiseks on otstarbekas kaasata erialaspetsialist (maastikuarhitekt ja muinsuskaitse spetsialist). Elektrituulikute jt eriotstarbeliste ehitiste (nt püstkoda) kõrgust ei reguleerita;
10. piirete ehitamisel teede ääres kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale- ja ehitusvõtteid: paekividest sideaineta laotud aiad, puidust lihtsad lipp- ja lattaiaid või roigasaiad. Lippaedade rajamisel ei ole horisontaalse laudise kasutamine lubatud. Kruuntide vahel on lubatud kasutada võrkpiirdeid. Piirete kõrgus tänava poolisel küljel on kuni 1,2 m, kruuntide vahel kuni 1,5 m, erandjuhul (kõrgemate piirete rajamine nt tuuletõkke eesmärgil) kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga;
11. olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada ja korras hoida. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast;
12. olemasolevate paekivihoonete rekonstrueerimisel tuleb säilitada algset hoonemahtu ja kõrgust ning algseid ehitusmaterjale;
13. muinsuskaitse eritingimuste<sup>19</sup> koostamine toimub õigusaktides toodud juhtudel ja tingimustel.

<sup>18</sup> Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.1.



### 3.3.2. Muinsuskaitseala väärtuse säilitamise tingimused miljööväärtusega hoonestusaladel

*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 jms<sup>20</sup>.*

Miljööväärtuslike hoonestusaladena (kaardil „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ tähistatud tumesinise täppjoonega) on määratletud külade vanemad osad, kus on hästi tajutav ajalooline külastruktuur ja teedevõrk, hästisäilinud on ajaloolised kihistused ning piirkonnale omane ehitusarhitektuur, rohkelt esineb kiviaedu ja paekivihooneid. Need on külad või küla osad, kus seni rajatud uushoonestus või olemasolevaid rekonstrueerides on piirkonnale omane ilme hästi säilinud. Kuna muinsuskaitseala põhieesmärkidest lähtuvalt on väärtused miljööväärtuslikel hoonestusaladel samad (piirkonniti erineb väärtuste säilivuse ja tajutavuse aste) ning arvestades üldplaneeringu üldistusastet ja Kultuuriministri määruses toodut<sup>21</sup>, seatakse väärtuste säilitamiseks kõigile miljööväärtuslikele hoonestusaladele sarnased tingimused.

Kehtivad Rebala muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis<sup>22</sup>, üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste joonisel sinise täppjoonega tähistatud hoonestusaladel.

1. säilitada traditsiooniline külastruktuur – hoonete traditsiooniline paigutus teedevõrgu ja teiste hoonete suhtes, hoonete paigutus õuealal, hoonestusrütm ja hoonestuse mahud, kinnistu piiril paiknevad kiviaiad, mis orgaaniliselt on seotud kinnistu piiril paiknevate abi- või eluhoonetega;
2. säilitada teedevõrk ja teede iseloom – vältida küladeede õgvendamist ja teemaa laiendamist;
3. külastruktuuri arvestavalt võib kavandada hoonestusala piires järgmisi juhtotstarbeid: elamumaa, ühiskondlike hoonete maa, puhke- ja virgestusmaa ning äri- ja teenindusettevõtete maa;
4. olemasolevate mittepaekivihoonete rekonstrueerimisel ja uushoonestuse<sup>23</sup> rajamisel suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel kuni 8,5 m<sup>24</sup>; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m, kõrvalhoonete rajamisel (nt heinaküün) kuni 8,5 m; ühiskondlikel hoonetel ning äri- ja teenindushoonetel (arvestades piirkonnale omast hoonestusmahtu) kuni 12 m. Soovituslik katuse kalle on 40-51 kraadi, varikatustel, uukidel 10-51 kraadi.

<sup>19</sup> Detailplaneeringu koostamisel või kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel.

<sup>20</sup> „Miljööväärtused linnas“ L. Hansar. Keskkonnaministeerium 2004.

<sup>21</sup> Määrus sätestab üldplaneeringu eritingimuste kohustuslikud osad.

<sup>22</sup> Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.2.

<sup>23</sup> Uushoonestusena käsitletakse hooneid, mis rajatakse pärast üldplaneeringu kehtestamist.

<sup>24</sup> 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.



- Abihoonetel, mis on kõrgusega alla 4,5 m, on lubatud katuse kalle vahemikus 20-50 kraadi. Rekonstrueeritav ja rajatav hoone peab sobituma miljöösse;
5. säilitada kiviaiad ja kiviaedade struktuur, paekivist väikevormid;
  6. säilitada ja hooldada ning võimalusel taastada säilinud ajalooline hoonestus (sh paekiviarkitektuur, palkhooned) nende ajaloolist välisilmet ning võimalusel mõõtmeid ja vormi säilitades (sh seinte asukoht ja konstruktsioon, seinte kõrgus, avad, katuse vorm). Säilitada ja hooldada hävinenud hoonete säilinud müürid;
  7. soovitatav teede kate kinnistute siseselt: paekiviplaadid, lubjakivikillustik, kruus, puit;
  8. haljaspiirde korral kasutada piirkonnale omaseid liike.

### 3.3.3. Muinsuskaitseala väärtuse säilitamise tingimused väljaspool miljööväärtuslikke hoonestusalasid

Väljaspool miljööväärtuslikke hoonestusalasid asuvad hoonestusalad (kaardil „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ tähistatud roosa täppjoonega) on külade osad, kus miljööväärtuslike hoonestusaladega võrreldes on väärtusi säilinud vähem – puudub terviklik külastruktuur, halvemini on säilinud ajalooline kihistus – ning esineb hoonestust, mille materjalikasutuse või paigutuse tõttu on küla osa osaliselt või täielikult kaotanud oma ajaloolise ilme. Need on valdavalt ärealadel paiknevad külaosad, kus uushoonestust võiks lubada enam ja vabamalt kui miljööväärtuslikel hoonestusaladel.

Kehtivad Rebala muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis<sup>25</sup>, üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste joonisel roosa täppjoonega tähistatud hoonestusaladel.

1. säilitada teedevõrk ja teede iseloom – vältida teede õgvendamist ja teemaa laiendamist;
2. teedestruktuuri arvestavalt kavandada hoonestusala piires järgmisi juhtotstarbeid: elamumaa, ühiskondlike hoonete maa, puhke- ja virgestusmaa, äri- ja teenindusettevõtete maa, tootmismaa;
3. olemasolevate mittepaekivihoonete rekonstrueerimisel ja uushoonestuse rajamisel suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel kuni 8,5 m<sup>26</sup>; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m, kõrvalhoonete rajamisel (nt heinaküün) kuni 8,5 m; ühiskondlikel, äri- ja teenindushoonetel ning tootmishoonetel (olemasolevat hoonestusmahtu arvestades) kuni 12 m. Soovituslik katuse kalle on 40-51 kraadi, varikatustel, uukidel 10-51

<sup>25</sup> Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.3.

<sup>26</sup> 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 20-50 kraadi;
4. säilitada kiviaiad, kiviaedade struktuur, paekivist väikevormid;
  5. säilitada ja võimalusel taastada säilinud ajalooline hoonestus (sh paekiviarhitektuur, palkhooned).

### 3.3.4. Traditsiooniline põllumajandusmaastik

Avatud maastikuilme on Rebala muinsuskaitseala üks suurimaid väärtusi. Maastiku avatusest ning muinsuskaitsealast väärtusest lähtuvalt võib maastiku liigitada (vt skeem 3.3.1.):

1. avatud traditsiooniline põllumajandusmaastik ehk miljööväärtuslik maastik;
2. traditsiooniline põllumajandusmaastik, kus avatus on säilinud vähesel määral;
3. vähem säilinud traditsiooniline põllumajandusmaastik.

Üldplaneeringu eritingimuste raames ei ole muinsuskaitsealal avanevaid vaatesuundi määratud, kuna Rebalas ei ole vaated seotud niivõrd konkreetsete objektidega vaid avatud muistse põllumajandusmaastikuga ulatuslikumalt. Seetõttu on maastik liigitatud avatusest ja muinsuskaitsealast väärtustest tulenevalt ning selle alusel tingimuste seadmine tagab vaadeldavuse ulatuslikul alal.

#### 3.3.4.1. Avatud traditsiooniline põllumajandusmaastik ehk miljööväärtuslik maastik

Avatud traditsioonilise põllumajandusmaastiku ehk miljööväärtusliku maastikuna käsitletakse muinsuskaitseala kõige väärtuslikumat ala. Selleks on ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuriga traditsiooniline põllumajandusmaastik, kus avatus (kõrghaljastuse ja hoonestuse puudumine) on hästi säilinud. Siinses piirkonnas on iseloomulikud kaunid kaug- ja lühivaated ning põldude, rohu- ja karjamaade suur ning metsade väikene osakaal. Skeemil 3.3.1. ning kaardil „Traditsiooniline põllumajandusmaastik“ on ala tähistatud tumerohelise värvitooniga.

Peamine eesmärk on nendel aladel säilitada maastiku avatus ning avanevad kaunid kaug- ja lühivaated. Maastiku avatuse säilitamiseks on hädavajalik vältida maastiku võsastumist ning hoida rohu- ja karjamaad jätkuvalt aktiivses kasutuses. Kaug- ja lühivaadete tagamiseks on hädavajalik teede ja kraavide ääred hoida võsast puhtana (nt Maardu mõisa tee, Vandjala tee, Manniva ja Manniva ja Ellandvahe teed ühendab ida-läänesuunaline väiksem külatee).





Kehtivad Rebala muinsuskaitsealal<sup>27</sup>.

1. säilitada algupärane ajastumaastik oma avatuses;
2. 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);
3. karjamaadel on õigustatud üksikute puude ja puudesalude olemasolu, mis on elupaigaks või annavad kariloomadele varju;
4. põhjendatud juhtudel vältida suurte taristuobjekte kavandamist. Vajadusel kasutada asukohtadena olemasolevaid tee- ja liinikoridore ning metsapiire;
5. kavandada põllumajandus- ning puhkamiseks ja virgestuseks suunatud juhtotstarbega maa-alasid;
6. väljaspool 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 hoonegruppide<sup>28</sup> rajamine (maaüksuse kruntimine ja jagamine ehitamise eesmärgil);
7. 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.

### 3.3.4.2. Traditsiooniline põllumajandusmaastik, kus avatus on säilinud vähesel määral

See on maastiku osa, mis põhimääruse eelnõu järgi jääb muinsuskaitseala äärealale, põhimääruse eelnõu järgsetesse kaitseala piiridesse. Skeemil 3.3.1. ja kaardil „Traditsiooniline põllumajandusmaastik“ on ala tähistatud keskmise rohelise tooniga. Tegemist on samuti iseloomuliku ajastumaastikuga, kus ulatuslike põllualade ja rohumaade paiknemine on tajutav. Samas ei ole p 3.3.4.1. kirjeldatud miljööväärusliku maastikuga võrreldes säilinud ulatuslikud kaugvaated, avatus on kohati piiratud tänu võsastumisele. Sellest hoolimata tasub säilinud vaadeldavusega alasid väärtustada, soovitav on võimalusel alad võsast puhastada.

Kehtivad Rebala muinsuskaitsealal<sup>29</sup>.

1. säilitada siiani tajutavad avatud maastikuosad;

<sup>27</sup> Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.4.1.

<sup>28</sup> Hoonegrupp käesolevate üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohaselt moodustub alates kahest majapidamisest.

<sup>29</sup> Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.4.2.



2. hooldamata jäetud endised põllu- ja rohumaad on soovitatav puittaimedest puhastada;
3. karjamaadel on õigustatud üksikute puude ja puudesalude olemasolu, mis on elupaigaks või annavad kariloomadele varju;
4. suurte taristuobjekte kavandamine ei ole soovitatav. Vajadusel kasutada asukohtadena olemasolevaid tee- ja liinikoridore ning metsapiire;
5. kavandada põllumajandus- ning puhkamisele ja virgestusele suunatud maakasutuse juhtotstarbega maa-alasid;
6. väljaspool hoonestusalasid võib rajada üldilmelt sobivaid üksikult paiknevaid maamajapidamisi ning hooneid, mis toetavad maakasutust traditsioonilisel viisil (nt põllumajandus, väikeettevõtlus). Hoonete rajamisel arvestades väljakujunenud hoonete hajali paigutust, paiknemist teede ning kõlvikute suhtes;
7. 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.

### 3.3.4.3. Vähem säilinud traditsiooniline põllumajandusmaastik

See on maastiku osa, mille väärtus muinsuskaitse seisukohalt ei ole suur, kuna avatus on vähem säilinud, traditsiooniline põllumajanduslik ilme vähem tajutav ja maastik kohati ulatuslikult puittaimestikuga kaetud. Vähem säilinud traditsiooniline põllumajandusmaastik jääb põhimääruse järgi muinsuskaitseala kaitsevööndi piiridesse. Skeemil 3.3.1 ja kaardil „Traditsiooniline põllumajandusmaastik“ on ala tähistatud heledaima soojemat tooni rohelisega.

Kehtivad kaitsevööndis<sup>30</sup>.

1. soovitatav on säilitada siiani tajutavaid avatud maastikuosaid;
2. suurte taristuobjekte kavandamisel asukohtadena kasutada võimalusel olemasolevaid tee- ja liinikoridore ning metsapiire;
3. kavandada põllu- ja metsamajandus, puhkamisele ja virgestusele ning ettevõtlusele ja tootmistegevusele suunatud maakasutuse juhtotstarbega maa-alasid;
4. väljaspool hoonestusalasid võib rajada üldilmelt sobivaid üksikult paiknevaid majapidamisi, äri- ja ettevõtlushooneid ning tootmishooneid, kaaluda hoonegruppide rajamist, arvestades väljakujunenud hoonete hajali paigutust, paiknemist teede ning kõlvikute suhtes;
5. kaitsevööndi osas 1 võib iga 2 ha kohta ehitada elamu koos abihoonetega. Elamu juurde võib rajada kuni kolm ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup> ja kõrgusega 5 m) abihoonet.

<sup>30</sup> Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.4.3.



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

### 4.1. Hajaasustusala (HA)

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.

Hajaasustusalal erinevalt tiheasustusalast konkreetseid juhtotstarbeid üldjuhul ei ole määratud. Maakasutus hõlmab valdavalt maatulundusmaad (haritav maa ja looduslik rohumaa (nn põllumaa, mida kasutatakse eelkõige põllumajanduslikuks tootmiseks), metsamaa, õuema), lisaks esineb maakatastris registreeritud üldkasutatava, sotsiaal-, elamu-, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusi. Maakasutuse põhisuunad on määratud maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

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:

1. võib rajada üksikelamuid koos abihoonetega;
2. väljaspool roheline võrgustiku tuumalasiid ja koridore võib rajada üldilmelt piirkonda sobivat elamut koos abihoonetega väljakujunenud asustusstruktuuri toetamise eesmärgil<sup>31</sup> olemasolevast majapidamisest (hoonestatud õuealast, mis koosneb põhihoonest ja mille juurde võivad kuuluda ka abihooned) üldjuhul kuni 200 m kaugusele tingimusel, et tagatud on juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu. Põhjendatud juhtudel on lubatud erisused;
3. võib lähestikku ehitata kuni 3 üksikelamut (iga elamu juurde võivad kuuluda abihooned, moodustades majapidamise), mis moodustavad nõ kobara (hoonegrupp<sup>32</sup>);

<sup>31</sup> 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.

<sup>32</sup> Hoonetest moodustuv tihedam grupp, kuhu kuuluvad iga majapidamise põhihoone (elamu) ja abihooned.



4. võib reeglina maaüksusele püstitada ühe elamu koos abihoonetega. Elamu juurde võib rajada kuni kolm ehitusloakohustuseta (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup> ja kõrgusega 5 m) abihoonet;
5. 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 soovitav elamu moodustab olemasoleva elamuga ühtse hoonete kompleksi (nt ühtne hoov, juurdepääsutee, tehniline infrastruktuur);
6. elamu ehitamise eesmärgil moodustatav (iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav) katastriüksus peab olema suurem kui tiheasustusala;
7. elamu kõrgus kuni 9 m, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m, põhjendatud juhul on lubatud kõrgem;
8. Rammu ja Koipsi saartel on lubatud hooajaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste rajamine ajaloolistele talukohtadele. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrasside ja avalike teede rajamine ei ole lubatud;
9. võib rajada piirkonda sobituvaid väikeäri- ja tootmisüksusi, ühiskondlike ja puhkeotstarbelisi hooneid. Üldplaneeringu kehtestamise hetkeks maakatastris registreeritud äri- ja tootmismaaadel on arendus- ja ehitustegevus lubatud vastavalt peatükis 4.7. toodud maakasutus- ja ehitustingimuste alusel;
10. rohelises võrgustikus kehtivad tingimused vastavalt peatükis 5.5 toodule.

## 4.2. Elamu maa-ala (E)

*Üksikelamu (ühe põhissesepäasuga elamu), kaksikelamu (kahe põhissesepäasuga 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 põhissesepäasudega 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.

### **Lisaks võib elamu maa-alale ehitada:**

- kaubandus- ja teenindushooneid;



- büroo-, ühiskondlike-, kultuuri- ja spordihooneid;
- äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- muid elamuid ja elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi;
- rajada haljas- ning pargialasid.

#### **Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused :**

1. 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, kooskäimiskohad;
2. korter- ja ridaelamud paigutatakse (soovituslikult) tee äärde, et vähendada autoliiklust elamuala sees;
3. 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;
4. korterelamu suurim lubatud maapealne kõrgus on Loo alevikus 20 m, mujal 10 m. Uue krundi vähim suurus ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pind määratakse detailplaneeringuga;
5. ridaelamul lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist:  $1500 \text{ m}^2$  (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);
6. parkimine lahendatakse omal krundil;
7. väärtuslikud olemasolevad haljasalad ja parkmetsad korrastatakse ja kujundatakse puhke- ja vabaaja tegevuste kohaks;
8. juurdepääs hoone(te)le lahendatakse eelkõige olemasoleva teedevõrgu baasil; täiendavalt rajatavad teed seotakse avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema päästevõimekus;
9. arvestatakse üldplaneeringuga planeeritud jalgratta- ja jalgteedega ning perspektiivsete teedega, tagamaks ühendused naaberaladega;
10. üldjuhul korterelamute ja ridaelamute ümber piirdeaedu ei rajata. Erandjuhul on lubatud, kui piirkonnas on väljakujunenud piirdeaiad 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%.



### 4.3. Väikeelamu maa-ala (EV)

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

#### Väikeelamu maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid.

Miljööväärtuslikul hoonestusalal on elamutest võimalik rajada vaid üksikelamuid.

#### Lisaks võib väikeelamu maa-alale ehitada:

- kaubandus- ja teenindushooneid;
- büroo-, ühiskondlike-, kultuuri- ja spordihooneid;
- äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- muid elamuid ja elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi;
- rajada haljas- ning pargialasid.

#### Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. 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, kooskäimiskohad;
2. reeglina on lubatud elamumaa krundile püstitada üks elamu koos abihoonetega. Elamu juurde võib rajada kuni kolm ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup> 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 hoonestusalale<sup>33</sup>, arvestades määratud hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna suurust, tuleohutuse nõudeid ja teisi seadusjärgseid kitsendusi;
3. elamu kõrgus Rebala muinsuskaitsealal kuni 8,5 m maapinnast (tuginedes üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele), väljaspool muinsuskaitseala kuni 9 m<sup>34</sup>, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m;
4. uute elamukruntide vähim suurus:

<sup>33</sup> Erandid omavalitsuse loal, nt koerakuudi rajamine väljapoole hoonestusala.

<sup>34</sup> 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.



- a. keskuste maa-alal, Loo ja Kostivere aleviku ning Kallavere, Liivamäe, Saha ja Nehatu, Iru, Rebala külade tiheasustuslalal 1500 m<sup>2</sup>. Erandina võivad kruntide suurused olla väiksemad endiste aianduskooperatiivide maa-alal, kus on väljakujunenud krundistruktuur;
  - b. Uuskülas lagedal 1000 m<sup>2</sup>, metsamaa kõlvikul 7000 m<sup>2</sup>;
  - c. mujal tiheasustusaladel lagedal 3000 m<sup>2</sup>, metsamaa kõlvikul 7000 m<sup>2</sup>;
5. põhjendatud juhtudel võib elamumaa krundi suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, kontaktvööndis (kontaktvööndi ulatus<sup>35</sup> määratakse detailplaneeringu algatamisel detailplaneeringu koostamise kohutuse korral või projekteerimistingimuste andmisel), juurdepääsuteede olemasolu jms;
  6. alla 600 m<sup>2</sup> suurusega elamumaa sihtotstarbega maaüksusi elamuehituse eesmärgil ei hoonestata;
  7. kuni 60 m<sup>2</sup> abihoonete rajamine on lubatud juhul, kui see moodustab olemasoleva elamuga, mis asub eraldiseisval maaüksusel, ühtse kompleksi ja on sama kinnistu registriosa koosseisus;
  8. suurim lubatud hoonete ehitisealune pind kuni 3000 m<sup>2</sup> kruntidel kuni 20%, üle 3000 m<sup>2</sup> kruntidel kuni 600 m<sup>2</sup>;
  9. parkimine lahendatakse omal krundil;
  10. 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;
  11. tagatakse haljasalade ja parkmetsade olemasolu; väärtuslikud haljasalad ja parkmetsad korrastatakse ja kujundatakse puhke- ja vabaaja tegevuste kohaks;
  12. arvestatakse üldplaneeringuga planeeritud jalgratta- ja jalgteedega ning perspektiivsete teedega, tagamaks ühendused naaberaladega;
  13. piirded 7000 m<sup>2</sup> elamumaa krundi korral rajatakse üldjuhul õuemaa (mitte krundi) ulatuses, et tagada avatud rohealade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine;
  14. tänavaäärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali, kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%;
  15. kõrge liiklussagedusega teede ja tänavatega piirnevatel aladel, kus maantee müratase ületab lubatud piirnorme, tuleb arendustegevuse käigus arendajal ette näha müratörje meetmed mürataseme alandamiseks vähemalt normidega ettenähtud tasemeni.

#### 4.4. Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP)

*Üksikelamu (ühe põhissepääsuga elamu), kaksikelamu (kahe põhissepääsuga elamu), puhke-, kultuuri- ja teenindushoonete ja -rajatiste ning arhitektuurselt ja ehituslikult*

<sup>35</sup> 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.



*elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid ja elanikke ning piirkonda teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.*

**Väikeelamu ja puhkeotstarbelisele maa-alale võib ehitada:**

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid (kui ehitised sobituvad mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi);
- kuni 4 sektsiooniga ridaelamuid Neeme küla keskkonnas väljakujunenud kompaktsel hoonestusel alal;
- kuni 6 korteriga korterelamuid Neeme küla keskkonnas väljakujunenud kompaktsel hoonestusel alal;
- teenindus- ja majutushooneid.

Miljööväärtuslikul hoonestusalal on elamutest võimalik rajada üksikelamuid, va Neeme küla keskkonnas, kus on lubatud rajada ka 4 sektsiooniga ridaelamuid ja 6 korteriga korterelamuid.

**Lisaks võib väikeelamu ja puhkeotstarbelisele maa-alale ehitada:**

- kaubandus-, büroo-, ühiskondlike-, kultuuri- ja spordihooneid;
- äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberale;
- muid elamuid ja piirkonda elanikke teenindavaid ning keskkonda sobivaid hooneid ja rajatisi (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi;
- rajada haljas- ning pargialasid.

**Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:**

1. arvestatakse terviklike looduslike ja puhkealade säilitamise vajadusega. Arendus- ja ehitustegevuse suunamisel lähtutakse olemasolevate tiheasustusalade paiknemisest ja nende laiendamisest piirkonna looduslikest tingimustest. Ala arendamine väikeelamu ja puhkeotstarbelise maa-alana eeldab, et lisaks elamutele planeeritakse piirkonda avaliku kasutusega puhkealad koos juurdepääsuga mererannale;
2. looduskaitsealade väärtuslike koosluste ja kaitstavate taimeliikide kasvukohaga alad<sup>36</sup> säilitatakse looduslikena;
3. kruntidel säilitatakse oluline osa elujõulisest kõrghaljastusest, raiet võimaldatakse ainult hoonestusala ulatuses ja juurdepääsuteede rajamiseks;

---

<sup>36</sup> 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 looduskaitsealade 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.





4. 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, kooskäimiskohad;
5. reeglina on lubatud elamumaa krundile püstitada üks elamu koos abihoonetega. Elamu juurde võib rajada kuni kolm ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m<sup>2</sup> 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 hoonestusalale<sup>37</sup>, arvestades määratud hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna suurust, tuleohutuse nõudeid ja teisi seadusjärgseid kitsendusi;
6. elamu kõrgus kuni 9 m<sup>38</sup>, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m;
7. uute elamukruntide vähim suurus lagedal 3000 m<sup>2</sup>, metsamaa kõlvikul 7000 m<sup>2</sup>;
8. 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;
9. kaubandus-, teenindus-, majutus-, büroo-, ühiskondliku- või kultuuri- ja spordihoone, äri- ja tootmishoone rajamisel määratakse krundi suurus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja hoonete kõrgus detailplaneeringuga;
10. alla 600 m<sup>2</sup> suurusega krunte elamuehituse eesmärgil ei hoonestata;
11. kuni 60 m<sup>2</sup> abihoonete rajamine on lubatud juhul, kui see moodustab olemasoleva elamuga, mis asub eraldiseisval maaüksusel, ühtse kompleksi ja on sama kinnistu registriosa koosseisus;
12. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 3000 m<sup>2</sup> kruntidel kuni 20%, üle 3000 m<sup>2</sup> kruntidel mitte enam kui 600 m<sup>2</sup>;
13. parkimine lahendatakse omal krundil;
14. juurdepääs moodustatavatele kruntidele tagatakse maksimaalses ulatuses olemasoleva teedevõrgu baasil; täiendavalt rajatavad teed seotakse avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema päästevõimekus;
15. arvestatakse üldplaneeringuga planeeritud jalgratta- ja jalgteedega ning perspektiivsete teedega, tagamaks ühendused naaberaladega;
16. piirde 7000 m<sup>2</sup> ja suurema krundi korral rajatakse üldjuhul õuemaa (mitte krundi) ulatuses, et tagada avatud rohealade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine;
17. tänaväärsed piirde peavad olema piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus tee poolisel küljel on 1,5 m, miljööväärtuslikul hoonestusalal 1,2 m, läbipaistvusega vähemalt 30%;

<sup>37</sup> Erandid omavalitsuse loal, nt koerakuudi rajamine väljapoole hoonestusala.

<sup>38</sup> 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.



18. 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;
19. 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 piirini<sup>39</sup>.

#### 4.5. 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 spordihooneid ning rajatisi (laste mänguväljak, laululava, teemapark, vabaõhumuuseum, terviserajad, vabaõhu tenniseväljak);
- teenindus- ja majutushooneid.

##### **Lisaks võib puhke- ja virgestusehitiste maa-alale ehitada:**

- kaubandushooneid;
- büroo- ja ühiskondlikuid hooneid;
- üksikelamuid hajaasustuse põhimõttel;
- äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- muid antud maa-ala teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi;
- rajada haljas- ning pargialasid.

##### **Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:**

1. 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, kooskäimiskohad;

<sup>39</sup> Looduskaitseaduse.



2. arvestatakse väljakujunenud teedevõrguga;
3. üldkasutatavad puhkealad hoitakse korras (vältitakse nende võsastumist ja kinnikasvamist), varustatakse istepinkide ja prügikastidega;
4. puhke-, kultuuri- ja virgestus-, spordihoone, kaubandus-, teenindus-, ja majutushoone, äri- ja tootmisüksuse ehitamisel määratakse hoonete suurim lubatud ehitisealne pind detailplaneeringuga selle koostamise kohustuse korral või projekteerimistingimustega;
5. tagatakse juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale arvestades mh suplemiseks sobiliku kaldaalaga (perspektiivis võimalikud supluskohad)<sup>40</sup>;
6. piirdeaia rajamine üldjuhul ei ole lubatud, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti;
7. 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 piirini<sup>41</sup>.

#### 4.6. 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;

<sup>40</sup> Supelrand looduskaitseaduse mõistes on planeeritud Ihasalu küla Laheranna 2, 3 ja 4 ja nendega külgneva Jõesuu puhkeala maaüksuse detailplaneeringuga.

<sup>41</sup> Looduskaitseadus.



- muid antud maa-ala teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatise (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi;
- rajada haljas- ning pargialasid.

#### **Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:**

1. lähtutakse võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest;
2. krundi kasutamise sihtotstarve, vähim suurus ja suurim lubatud ehitisealune pind määratakse detailplaneeringuga;
3. hoonete lubatud kõrgus Loo alevikus keskuse- või ärihoone rajamiseks kuni 35 m, Kostivere alevikus kuni 15 m ja Jõelähtme külas kuni 12 m;
4. Jõelähtme keskuse maa-alal asuvad väärtuslikud paekivihooned ja piirdeaiaid säilitatakse;
5. tagatakse avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu;
6. tagatakse parkimiskohtade vajadus maa-ala kasutusotstarbest tulenevalt;
7. tagatakse võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus ning jalgratta- ja jalgteede olemasolu ja sidusus;
8. piirdeaegade rajamine üldjuhul ei ole lubatud, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti.

### **4.7. 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 äri- ja tootmisüksusi;
- piirkonda sobivaid hulgikaubandushooneid (ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv ja sagedase materjalide-kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte).

#### **Lisaks võib äri ja tootmismaale ehitada:**

- muid antud maa-ala teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatise (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi;



- rajada haljas- ning pargialasid.

### **Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:**

1. arvestatakse müra- ja saastetundlike alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad) paiknemisega. Elamupiirkonnaga piirnevatel aladel arendatakse eelkõige keskkonnasõbralikku tootmistegevust (väiketootmine, millega ei kaasne häiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu) ning kaubandus- ja teenindusega seotud ettevõtlust;
2. tootmismaa müra- ja saastetundlike alaga piirnemisel on arendaja kohustus kaitsehaljastuse rajamine tootmismaale, müra- ja saastetundliku ala ning tootmisala vahele, kuna kõrghaljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll puhvertsoonide loojana, leevendamaks külgnevate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Haljasala laius peab olema 50 m. Haljasala võib olla kitsam, kui selle rajamisel on rakendatud piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks (nt haljastatud vall vm). Haljastuse kavandamine võimaldab parandada näiteks tootmisterritooriumite sobitumist hoonestatud keskkonda, leevendades visuaalseid häiringuid, haljasala piisava laiuse puhul (ca 50 m) ka ülenormatiivset müra. Soovitav on segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest, kuna see omab paremat efekti;
3. transpordivood suunatakse võimalusel elamu-, puhke ja ühiskondlikest aladest mööda neid läbimata;
4. uue krundi vähim suurus, hoonete ja rajatiste kõrgus määratakse detailplaneeringuga või muu ehitamise aluseks oleva dokumendiga tulenevalt arendustegevuse iseloomust;
5. hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealne pind 70%;
6. parkimine lahendatakse omal krundil, tagades parkimiskohtade arv vastavalt maa-ala kasutusotstarbele;
7. teenuseid ja töökohti pakkuva ettevõtte kavandamisel näha ette ka jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus (raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitstus);
8. rohevõrgustiku toimimise, ökosüsteemiteenuste kättesaadavuse tagamise ja meeldiva töökeskkonna loomise eesmärgil tagatakse tootmisterritooriumil looduslike alade/haljasalade/parkmetsade olemasolu;
9. juurdepääsulahenduste väljatöötamisel arvestatakse kontaktvööndis asuvate alade tundlikkusega (nende olemasolul);
10. Muuga sadama piirkonnas olulise keskkonna mõjuga tootmistegevus paigutatakse elamupiirkonnast eemale (mitte vahetusse lähedusse). Täiendavat elamuehitust piirkonda ei kavandata;
11. piirdeaedade asukoht ja kujundus määratakse ehitusprojektis (või detailplaneeringu või projekteerimistingimustega);
12. üldplaneeringu lahenduse elluviimisel arvestatakse maapõueseaduse sätetega, kui pole saadud detailplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust.



#### 4.8. Aianduse maa-ala (MA)

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

#### 4.9. 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.

#### 4.10. Riigikaitse otstarbega maa-ala (RR)

Riigikaitse ehitiste<sup>42</sup> (hoonete ja rajatiste) maa-ala.

Jägala külas asub üleriigilise tähtsusega riigikaitse ehitise **Jägala linnak**. Riigikaitse ehitist ümbritseb riigikaitse ehitise piiranguvöönd kuni 2000 meetrit kinnistu piirist<sup>43</sup>.

Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis ja väljaspool piiranguvööndit tuleb arvestada riigikaitse ehitise töövõime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.

Jõesuu külas asub Kaitsejõudude lasketiiru maaüksus.

Metsaalasid vallas võidakse kasutada riigikaitse väljaõppe korraldamiseks<sup>44</sup> (eelkõige maakonnaplaneeringus kajastuvad taktikaalad).

Väljaõppe toimumise ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada teatud müra leviku võimaluse ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

#### 4.11. 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.

<sup>42</sup> Kaitseministeeriumi valitsemisala või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev ehitise, sh riigikaitse tee.

<sup>43</sup> Ehitusseadustik.

<sup>44</sup> Metsaseaduse alusel.



Lisaks asuvad valla territooriumil mitmed tehisjärved, paisjärved, looduslikud järved, kraavid, mis ei ole avalikult kasutatavad<sup>45</sup>.

Üldplaneering ei tee ettepanekut täiendavate avalikult kasutatavate veekogude määramiseks.

Juurdepääsuks kallasrajale on otsustajal kohustus arendustegevuse käigus kaaluda juurdepääsuvõimalusi 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.

Üldplaneering määrab **ranna ja kalda kindlustusrajatiste vajaduse** eesmärgiga kaitsta rannas ja kaldal asuvaid looduskooslusi ja ehitisi mere mõju eest ning 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).

<sup>45</sup> Info leitav Keskkonnaregistrist aadressil

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



## 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 jms<sup>46</sup>.*

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, ehk ehitamine vastavalt välja kujunenud külatüübile (-struktuurile). Seega ei ole niivõrd oluline ehitusõigusega krundi või katastriüksuse suurus, vaid hoonete paigutamine viisil, mis tagab iseloomuliku külatüübi (-struktuuri) säilimise.**



*Vaade Rebala külast*



*Vaade Vandjala külast*

<sup>46</sup> "Miljööväärtused linnas" L. Hansar. Keskkonnaministeerium 2004.







*Vaade Võerdla külast*



*Vaade Loo külast*

Muinsuskaitseala väärtuste säilitamise tingimused miljööväärtuslikul hoonestusalal vastavalt üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele on esitatud käesoleva dokumendi peatükis 3.3.2.<sup>47</sup>

## 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*

<sup>47</sup> Ühtlasi leitavad dokumendi „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.2.





*Vaade Neeme külast*



*Vaade Ihasalu külast*

**Lisaks peatükile 4.3, 4.4 (vastavalt maakasutuse juhtotstarbele) toodud põhimõtetele tuleb miljööväärtuslikel hoonestusaladel Neeme, Kaberneeme ja Ihasalu külas väärtuste säilimiseks:**

1. elamutest on võimalik rajada vaid üksikelamuid, Neeme küla keskses ka 4 sektsiooniga ridaelamuid ja 6 korteriga korterelamuid;
2. säilitatakse olemasolev teedevõrk ja teede iseloom – teede õgvendamist ja laiendamist välditakse, uute rajamisel lähtutakse olemasolevate iseloomust;
3. hoonestus (uued ja ümberehitatavad hooned) peab arvestama piirkonnas välja kujunenud miljööga, sh hoonete arhitektuurse ilmega. Välditakse hoonestusmahtu, mis proportsioonilt olemasolevatest oluliselt erineb;
4. hoonete välisviimistluses kasutatakse naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivate materjalide, sh erksavärvilise katusematerjali, kasutamine ei ole lubatud;
5. olemasolevad kiviaiad säilitatakse ja hoitakse korras, teeäärne maakivist aed Ihasalu külas taastatakse. Nende taastamisel kasutatakse ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast;
6. tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. 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;
7. tänaväärsed piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega ja puitpiirded läbipaistvusega vähemalt 30 %. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m;
8. haljaspiirde korral kasutada piirkonnale omaseid liike;
9. välisseinale paigaldatavate kütte- või muude tehnoseadmete tänavapoolsele fassaadile paigaldamine ei ole soovitatav.

#### **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 õuealasil



ühendavat kõverjat külateed, asudes suhteliselt tihedalt, samas korrapäratult kas tee ääres või teest kaugemal. Ajalooliste hoonetega koos moodustab uuem hoonestus tervikliku miljöö ja määratakse üldplaneeringuga miljööväärtuslikuks hoonestusalaks.

Külasüdan ümbritsev põldude ja kiviaedadega maa-ala määratakse avatud traditsiooniliseks põllumajandusmaastikuks ehk miljööväärtuslikuks maastikuks. Eesmärk on säilitada ja tagada maastiku avatus. Selleks tuleb vältida maastiku edasist võsastumist, hoida rohu- ja karjamaad aktiivses kasutuses, hooldamata ja võsastunud maastiku osa puittaimedest puhastada. Avatud traditsioonilise põllumajandusmaastikuga maa-alale võib ehitada üldilmelt sobivaid üksikuid majapidamisi vanadele talukohtadele ning hooneid, mis toetavad maakasutust traditsioonilisel viisil (nt põllumajandus, väikeettevõtlus).



*Vaated Kallavere küla Rootsi-Kallavere alast*

#### **Miljööväärtuslikul hoonestusalal väärtuste säilitamiseks:**

1. elamutes on võimalik rajada vaid üksikelamuid;
2. säilitatakse traditsiooniline külastruktuur – hoonete traditsiooniline paigutus teedevõrgu suhtes, hoonestuse mahud, kinnistu piiril paiknevad kiviaiad, mis orgaaniliselt on seotud kinnistu piiril paiknevate abi- või eluhoonetega;
3. säilitatakse teedevõrk ja teede iseloom –õgvendamist ja teemaa laiendamist välditakse;
4. olemasolevate mittepaekivihoonete rekonstrueerimisel ja uushoonestuse rajamisel suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel kuni 8,5 m; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m<sup>48</sup>, 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/või rajatav hoone peab sobituma miljöösse;
5. säilitatakse kiviaiad ja kiviaedade struktuur, jm paekivist väikevormid;

<sup>48</sup> 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.



6. 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 kaju). Soovitav on hävinenud hoonete säilinud müürid säilitada ja hooldada;
7. tänavaäärsed piirdeaiad võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega, puitpiirded läbipaistvusega vähemalt 30 %. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m;
8. haljaspaiarde korral kasutatakse piirkonnale omaseid liike.

### 5.1.3. Nehatu küla

Nehatu küla miljöövärtuslik hoonestusala hõlmab endise Nehatu mõisa ja selle lähiala. Mõisa peahoone on säilinud ning kasutusel elamuna. 20. sajandi teisel poolel on hoonet osaliselt ümber ehitatud. Ümber ehitatud on ka mitmeid säilinud kõrvalhooneid. Muutunud on mõisa ümbruse teedevõrk, kuid säilinud on küla struktuur ja traditsiooniline maakasutus.

**Paekivi hooned tuleb säilitada võimalikult autentsel kujul. Järgida, et uued hooned sobituksid külamiljööga.**



*Aerofoto 1929. aastast.*



## 5.2. Väärtuslik põllumajandusmaa

*Väärtuslik põllumajandusmaa on põllumajanduslikuks tegevuseks kasutatav või selleks sobiv maatulundusmaa sihtotstarbega maa.*

*Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa ja looduslik rohumaa, mille tootlikkuse hindepunkt ehk reaalconiteet on võrdne või suurem Harju maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmisest reaalconiteedist<sup>49</sup>. 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.

Maaeluministeriumi tellimisel koostatud kaardikihti täpsustades on üldplaneeringuga määratud väärtuslikud põllumajandusmaad. Väärtuslik põllumajandusmaa on väljaspool tiheasustusala ja juhtotstarbega maa-ala paiknev maatulundusmaa sihtotstarbega haritav maa ja looduslik rohumaa, mille tootlikkuse hindepunkt ehk reaalconiteet on võrdne või suurem Harju maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmisest reaalconiteedist.

Koostamisel on väärtusliku põllumajandusmaa määratluse aluseid ja kasutamistingimusi reguleeriv seaduseelnõu<sup>50</sup>, millest tuleb edaspidisel arendus- ja ehitustegevusel lähtuda<sup>51</sup>.

## 5.3. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslike maastike esmaseks määratlemise aluseks on Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused<sup>52</sup> (edaspidi teemaplaneering), mis on integreeritud uude Harju maakonnaplaneeringusse 2030+.

**Väärtuslike maastike 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.

<sup>49</sup> Väärtusliku põllumajandusmaa kihi loomine. P. Penu, T. Kikas, K. Allik, Mullaseire büroo, Põllumajandusuuringute Keskus. Põllumajandusministeriumi tellimusel, 2015, Kuressaare.

<sup>50</sup> Seisuga august 2017 saatis Maaeluministerium teistkordsele kooskõlastamisele maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise eelnõu, mis käsitleb väärtusliku põllumajandusmaa määratlemist ja kaitsemeetmeid.

<sup>51</sup> Üldplaneeringu joonisel 1 *Maakasutusplaan* on esmast, Põllumajandusministeriumi poolt koostatud, kaardikihti täpsustatud, käsitledes väärtusliku põllumajandusmaana väljaspool juhtotstarbega maa-alasid paiknevaid enam kui 1 ha suuruseid põllumassiive.

<sup>52</sup> Kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356.



## **Osaliselt või täielikult Jõelähtme valla territooriumil paiknevad järgmised väärtuslikud maastikud:**

- **Pirita jõeorg**  
 Hõlmab valla territooriumi väga väikeses ulatuses. Teemaplaneering näeb ohuna maa väljalangemist avalikust kasutusest hoogustuva ehitustegevuse tagajärjel. Üldplaneering väärtusliku maastiku piires olulist ehitustegevuse suurendamist ei kavanda.  
 Üldplaneering teeb ettepaneku väärtusliku maastiku piiri täpsustamiseks Iru küla põhjaosas, arvates väärtusliku maastiku koosseisust välja Iru tee ja Pirita jõe vaheline hoonestusala.
- **Ülgase**  
 Harju lavamaa serval paiknev põline asustusala. Ülgase pangalt (kahe astmeline, 47 m merepinnast) avanevad vaated Ihasalu lahele ja avamerele. Klindiserva all on säilinud osaliselt siinse esimese fosforiidi rikastusvabriku (1925-1938) varemed. Teemaplaneering näeb ohuna maastiku võsastumist ja vaadete kadumist, koobaste prahistamist.  
 Tegevusi looduskaitsealal (sh poollooduslike koosluste ja metsakoosluste kujundamist) reguleerib kaitse-eeskiri, maastiku hoolduse osas üldplaneering täiendavaid ettepanekuid ei esita. Väljaspool looduskaitseala tuleb maastiku võsastumist vältida ning hoida avatud vaateid Ihasalu lahele ja avamerele.  
 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 suurepärased 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 määratud väärtuslikuks maastikuks 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 omapärased kaarekujulised lited, 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 veelahe.

**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. Kultuuripärandi säilimise meetmed

### 5.4.1. Riiklikul tasandil kaitstavad kultuurimälestised

Mälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb planeerimisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga. Piirkondades, kus arheoloogiamälestiste kontsentratsioon on suur, tuleb arvestada mälestistele sobiliku keskkonna säilitamisega. Arheoloogiamälestiste jaoks sobilik keskkond on traditsiooniline ajaloolise asustusstruktuuriga maastik.

Valla territooriumil asub Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel Rebala muinsuskaitseala ning 389 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 teisiti<sup>53</sup>. 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.

<sup>53</sup> Muinsuskaitseeadus. Kaitsevöönd ei kehti muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele, kui muinsuskaitseala põhimääruses ei ole sätestatud teisiti.





Kui arheoloogiamälestised asuvad piirkonnas, kus planeeringuga kavandatakse elamu- või tööstuspiirkondi või muid maastikku oluliselt muutvaid sihtotstarbeid, täpsustub ehitusõigus detailplaneeringuga või projekteerimistingimuste andmisega koostöös Muinsuskaitseametiga.

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

Valla territooriumil asuvad mälestised on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan* ja joonisele 3 *Maakasutuspiirangud*, info (loetelu koos asukoha ja kirjeldusega) on leitav Kultuurimälestiste riiklikus registris<sup>54</sup>.

#### **4.4.2. Kohalikul tasandil väärtuslik kultuuripärand**

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.

Rohelise võrgustiku all mõistetakse nii linnas kui maal paiknevat looduslike ja poollooduslike alade ja muude keskkonnaelementide strateegiliselt kavandatud võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse selleks, et pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid.<sup>55</sup> 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.

<sup>54</sup> <http://www.muinas.ee/register>.

<sup>55</sup> Ökosüsteemiteenused - väga mitmesugused keskkonnakaitselised, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad.



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 tuumalasiid (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 joonobjekt<sup>56</sup> 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 tuumalade ja koridoride säilimiseks:**

1. rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima;
2. lubatud on üldilmelt piirkonda sobiva üksiku majapidamise (hoonestatud õueala, mis koosneb põhihoonest ja mille juurde võivad kuuluda ka abihooned) rajamine tingimusel, et tagatud on juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu. Vahekaugus olemasoleva ja rajatava majapidamise vahel peab olema vähemalt 200 m, et tagada looduslike alade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine. Säilima peab rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine, asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore;
3. täiendavate tiheasustusalade kujundamine on rohelise võrgustiku alal keelatud;
4. rohelise võrgustiku koridorides ei tohi aiaga piiratava õuema suurus ületada 0,4 ha, et säilitada hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba liikumist;
5. tuumaladele ja koridoridele on üldjuhul vastunäidustatud teatud taristute (nt kiirteed, prügilad, jäätmehooldlad ja teised kõrge keskkonnariskiga objektid) rajamine. Juhul, kui uute taristute rajamine on vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning läbi viia keskkonnamõju hindamine ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid (nt ökoduktid);
6. 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

<sup>56</sup> 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.



loomise eesmärgil rohekoridori tugevdada toetava haljastuse loomisega - ala planeerimisel tuleb ette näha rajatava madal- ja kõrghaljastusega vähemalt minimaalne elustiku jätkusuutlik liikumisvõimalus;

7. kaevandussoovi ja rohelise võrgustiku koridori kattuvusel arvestab loaandja loamenetluses vajadusega säilitada rohelise võrgustiku toimimine, töötades välja leevendavad meetmed;
8. rohelise võrgustiku alal kaevandamisel tuleb kasutusele võtta meetmed rohelise võrgustiku toimimiseks. Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine;
9. metsaressursse tuleb kasutada säästlikult ja majandamisel lähtuda seadusandlusest;
10. rohelise võrgustiku tugevdamiseks säilitatakse põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis;
11. oluline on teadvustada 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 riigimaanteed<sup>57</sup>, 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 juurdepääs Maanteeameti poolt, lahendus leitakse Maanteeameti, vallavalitsuse ja maaomanikega koostöös<sup>58</sup>.

<sup>57</sup> Riigimaanteede nimekiri on esitatud dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneering. Ruumilise keskkonna analüüs“, 2014.

<sup>58</sup> Likvideerimisel on liiklusohutlikud 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 lisas 3 (ei ole kehtestatava planeeringu osa).



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 mahasõitude sulgemise ja kogujateede vajadus täpsustatakse põhimaantee 1 (E20) Tallinn-Narva km 17 – 26 Maardu - Jägala eelprojektiga. 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 teehoiukavale<sup>59</sup>. 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 laiuks määratakse 10 m äärmise sõiduraja teljest. Kõik tegevused teekaitsevööndis tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

### **Ühenduste ja juurdepääsude parandamise eesmärgil kavandatakse üldplaneeringuga perspektiivsed teekoridorid:**

- Uusküla ja Saviranna külade vaheline ühendus (ühtlasi tagab Nuudi teelt evakuaatsiooni võimaluse Muuga sadamast suurõnnetusohu korral);
- Järve tee ja Erma tee ühendus;
- Saha tee ja Lõuna tee ühendus, mis on raskeveoste möödasõidutee elamualadest;
- Metsamarja põik pikendus Ihasalu maanteega;
- Kuuse tee asukoha ümberehitamine vastavalt Jaanikakra maatüksuse ja lähiala detailplaneeringule.

<sup>59</sup> Üldplaneeringu koostamise ja järgneva lähiaja tegevustes lähtub Maanteeamet dokumendist „Riigimaanteede teehoiukava aastateks 2014-2020“.



### **Jalg- ja jalgrattateed**

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

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 jalgrattateed viia mootorsõidukiliiklusest eemale (eelkõige suurema liiklussagedusega maanteede ääres), et tagada kergliikleja jaoks ohutu ja meeldiv keskkond.

### **Liikluskorralduse üldised põhimõtted:**

1. elamu- ja ettevõtluksalade sisene teedevõrk koos jalg- ja jalgrattateedega lahendatakse elamu- ja ettevõtluksalade kohta koostatava detailplaneeringuga tulenevalt krundijaotusest või projekteerimistingimustega. Avalik teemaa krunt moodustatakse alates juurdepääsuvajadusest vähemalt viiele elamumaa krundile või muu avaliku huvi korral;
2. avaliku kasutusega kavandatav teedevõrk peab tagama mootorsõidukite, kergliiklejate ja jalgratturite ohutuse ja kasutamise mugavuse, võimaldama tehnovõrkude paigaldamist ning juurdepääsu eriotstarbelistele sõidukitele;
3. mahasõidud valla teelt kooskõlastatakse vallavalitsusega; mahasõit valla teelt peab olema vähemalt 3 m ulatuses sama teekattega nagu valla tee;
4. maha- ja pealesõidud lahendatakse ühiselt, nt juurdepääsud koondatakse planeeringuala siseseks kogujateks;
5. välditakse kohaliku liikluse segunemist pikamaaliiklusega (transiitliiklusega);
6. elamuala sisestel teedel nähakse ette liiklust rahustavad meetmed (nt looklevus) ning nähakse ette ohutu ja turvaline liikumisvõimalus jalgsi ja rattaga liiklejatele;



7. teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus;
8. võimalusel suunatakse tootmisettevõtteid teenindav rasketransport ja ohtlikud veosed elamualadest mööda neid läbimata;
9. asustuse suunamisel on otsustajal kohustus kaaluda juurdepääsuvajadusi ja -võimalusi mererannale ja avalikult kasutatava veekogu kallasrajale. Avalik juurdepääs tuleb tagada supluskohale 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;
10. arendustegevuse kavandamist soodustada pendelrände vältimist. Väljapoole keskuse tegevusala nt kaubanduskeskuse kavandamisel hinnata detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel mõju liikluskorraldusele;
11. teede kaitsevööndisse (aleviku piirides riigitee lõigud, on ehitusseadustiku mõistes tänavad, mille kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m)<sup>60</sup> müra- ja saastetundlike hooneid üldjuhul ei kavandata, kui pole saadud detailplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga Maanteeameti nõusolekut. Juhul, kui teega külgneval alal planeeritakse müra- ja saastetundlike alasid, tuleb arendajal tarvitusele võtta ning finantseerida liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõju leevendavad meetmed;
12. 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:**

1. puude istutamisel liiklusalade eraldusribadele tuleb arvestada vähemalt 3 m laiuse alaga, et vältida puude vigastusi teehooldusmasinate poolt ning puuvõra poolt tekitatavat häiringut autodele;
2. nähtavust nõudvatele kohtadele võib istutada kuni 60 cm kõrgusi põõsaid;
3. 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);
4. avatud parklaalasad 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.

<sup>60</sup> Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015 määrusele nr 72 „Riigiteede liigid ja riigiteede nimekiri“, on teed, milles on linna, alevi või aleviku piirides riigitee lõigud, mis on ehitusseadustiku mõistes tänavad.



### Trammikoridor

Maardu linna plaanib trammiliini, mis ühendaks pikemas perspektiivis Kallaveret Tallinnaga. Valla üldplaneeringu koostamise perioodil ei ole trammikoridori kulgemine (selle asukoht ja seotus Jõelähtme vallaga) teada. Harju maakonnaplaneering 2030+<sup>61</sup> määrab perspektiivse põhimõttelise trammikoridori asukoha. Maardu linna uue üldplaneeringu koostamisel täpsustatakse trammikoridori asukoht naaberomavalitsustega koostöös, selgitades ja täpsustades trammikoridori seotust Jõelähtme vallaga.

### 5.6.2. Sadamad

Valla territooriumil on Sadamaregistris<sup>62</sup> 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 arengustrateegiale<sup>63</sup> on eesmärk välja arendada väikesadamate toimiv võrgustik maakonnas. Sadamate kasumliku majandamise võimaldamiseks ja väikeettevõtluse 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 mürahäiringu vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele.

<sup>61</sup> Tallinna olemasoleva trammivõrgu edasiarendusena teeb maakonnaplaneering ettepaneku laiendada kergrööbastranspordi võrku Tallinnas ja selle tagamaal. Eelkõige on võrgu laiendus vajalik piirkondades, kus asustus on oluliselt laienenud ja pendelränne Tallinna ja tagamaa vahel märgatavalt kasvanud.

<sup>62</sup> <http://www.sadamaregister.ee/SadamaRegister/search?nimi=&aadress=j%C3%B5el%C3%A4htme+vald&more=on&joogivesi=on&elektter=on&kytus=on&heitmeteVastuvott=on&vaikelaevadeSildumine=on&slip=on&pisiremont=on&piirivalve=on&toll=on&toitlustus=on&duss=on&wc=on&parkla=on&wifi=on>

<sup>63</sup> „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 ehitamine<sup>64</sup>, 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 koridoris<sup>65</sup>. 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

<sup>64</sup> Projekt Perspektiivne II raudtee Pirita jõe silla ja Maardu jaama vahel (leping nr 1392, projekti osa-joonise nr TR-002).

<sup>65</sup> 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, mis toimub eeldatavasti 2018. aasta alguses. *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“<sup>66</sup>. 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 põhjaveesi kaitsmata või nõrgalt kaitstud<sup>67</sup>. Üksnes rannikuäärsed alad Uusküla, Saviranna, Kostiranna, Ihasalu, Neeme ja Kaberneeme piirkonnas jäävad kaitstud või suhteliselt kaitstud põhjaveega alale. Tulenevalt põhjavee kaitstusastmest ning suurest keskkonnakoormusest (eriti valla lääne- ja loodeosas, mis jääb Tallinna ja Maardu linna ning Muuga sadama mõjupiirkonda) on arendustegevuse suunamisel ja lahenduste väljatöötamisel oluline keskkonnakaitse, sh põhjavee kaitstuse, tagamine.

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

Lisaks määratakse üldplaneeringuga vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad, mis ei ole määratud reoveekogumisalaks keskkonnaministri käskkirjaga, kuid mis kirjeldab piirkonda, kuhu vald planeerib ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud rajada tulevikus. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavas on perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad

<sup>66</sup> Kinnitatud Jõelähtme Vallavolikogu 13.08.2015 määrus nr 49.

<sup>67</sup> 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 õigusaktidest<sup>68</sup>.

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 täitvusele tühjendatakse purgimissõlme 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 m<sup>3</sup> vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas<sup>69</sup> 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 kontrollinõuded<sup>70</sup>. 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:**

1. vanad seadmed ja torustikud rekonstrueerida;

<sup>68</sup> 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“.

<sup>69</sup> 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“.

<sup>70</sup> Sotsiaalministri 31.07.2001 määrus nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“.



2. ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik või valdaja peab lubama ühendada kinnistu veevärki ühisveevärgiga ning kinnistu kanalisatsiooni ühiskanalisatsiooniga<sup>71</sup> reoveekogumisala ja perspektiivse ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piiridele vastavalt. Enne ühiskanalisatsiooni väljaehitamist võib reovee kogumiseks kasutada kogumismahuteid;
3. ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava ülevaatamisel (vähemalt kord nelja aasta järel) tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud arendustegevuse tulemusena (elamute, äri- ja tootmisüksuste 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;
4. tagada süsteemi lekkekindlus lokaalsete lahenduste kasutamisel ning kogumismahutite korrapärane ja nõuetekohane tühjendamine;
5. reoveed transportida purgimissõlme;
6. rajada lahkvooluline kanalisatsioon, st eraldi sadevee ja reovee kanalisatsioon.

### **Tuletõrje veevarustus**<sup>72</sup>

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 lahendused<sup>73</sup>.

### **Sadevee ärajuhtimine**

Jõelähtme asustusüksuste tiheasustusaladel ei ole välja ehitatud lahkvoolset reoveekanalisatsiooni. Mitmetel tiheasustusaladel on täna olemas toimiv ühisvoolne reovee kanalisatsioon, mida on Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt<sup>74</sup> plaanis tiheasustuse laienemise suundades täiendavalt välja ehitada.

<sup>71</sup> Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus.

<sup>72</sup> Tehniliste vahendite ja rajatiste kogum, mis tagab kustutusvee saamise ja andmise tulekahju puhkemisel.

<sup>73</sup> Õigusaktid ja tavapärastel ka üldplaneering ei täpsusta, kes veevõtukohta rajab. Praktika tundub olevat, et see on arendaja/omaniku vastutus, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

<sup>74</sup> 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 tootmisalade 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 tootmisaladel, 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 73<sup>75</sup> kohaselt lõhejõgede 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 kollektor<sup>76</sup>. Kui olemasolev sademeveesüsteem suudab vastu võtta täiendavad sademevee kogused, siis on soodsaimaks lahenduseks äri ja tootmise maa-alal tekkiva sademevee juhtimine olemasolevasse sademeveekollektorisse. Kogu ala väljaarendamine eeldab investeeringuid lahkvoolse sademeveekanalisatsiooni ehitamiseks. Oluline on tagada Kroodi oja (VEE1089100) suunatava sademevee kvaliteedi nõuetele

<sup>75</sup> Keskkonnaministri määrus nr 58. Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seireõuded ning lõheliste ja karpkalalaste riikliku keskkonnaseire jaamad. Vastu võetud 09.10.2002 nr 58. Redaktsioon: 01.08.2011.

<sup>76</sup> Jõelähtme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2026. OÜ Keskkonnaprojekt. Töö nr 0584.01. Tartu 2015.



vastavus. Kuna Kroodi oja ökoloogiline seisund on Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava kohaselt halb, siis tuleb täiendava vee suunamisel eriti rangelt järgida selle kvaliteeti.

Alternatiivse lahendusena saab uutelt kõvakattega pindadelt kogutava sademevee lokaalselt puhastada ja pinnasesse immutada, eesmärgiga kompenseerida põhjavee toitealade pindala kadu. Sademevee pinnasesse immutamise eelduseks on soodsate geoloogiliste ja hüdrogeoloogiliste tingimuste esinemine.

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 lõhejõgede<sup>77</sup> nimistusse.

#### **Sademevee ära juhtimiseks tuleb:**

1. soodustada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi aladel, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused;
2. äri- ja tootmisaladel võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli- bensiini- liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid);
3. rekonstrueerida olemasolevad sadeveekraavid ning vajadusel rajada täiendavaid, eesmärgiga tagada nende toimimine ning kui looduskaitseaduse mõistes tehnovõrkude ja –rajatiste<sup>78</sup> veekogusse juhtimine.

## **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.

<sup>77</sup> Keskkonnaministri määrus nr 58. Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seireõuded ning lõheliste ja karpkalalaste riikliku keskkonnaseire jaamad. Vastu võetud 09.10.2002 nr 58. Redaktsioon: 01.08.2011.

<sup>78</sup> Vastavalt looduskaitseadusele ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.



### Üldised tingimused gaasitrasside arendamiseks:

1. gaasitrassi koridori asukoha valikul arvestada 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);
2. gaasitrassi kavandamisel arvestada olemasolevate või täiendavalt koostatavate gaasivõrgu riskianalüüsides, et välja selgitada gaasitrassi võimalikud ohud ja leevendusmeetmed;
3. tagada ohutud kaugused ja luua puhvertsoonid gaasitrassi ja elamualade, ühiskondlike hoonete ja alade, puhkealade ning peamiste transpordiliinide vahele.

### 5.7.3. Kõrgepingeliin

Üldplaneering annab võimaluse Aruküla-Kallavere 110/330 kV õhuliin kavandamiseks seoses detailplaneeringu koostamisega pump-hüdroakumulatsioonijaama (PHAJ) rajamise võimalikkuse väljaselgitamisega Muugale ja PHAJ-ga ühenduse loomiseks. Õhuliini asukohta ja kulgemist üldplaneeringuga ei määrata, selle asukoht määratakse eraldiseisva planeeringuga 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 tegutsemise õhuliini kaitsevööndis piiratud <sup>79</sup>.

### 5.7.4. Elektrituulikud

Lubatud on paigutada kinnistule elektrituulikut oma majapidamise või ettevõtte tarbeks. Elektrituulikute kõrgust üldplaneeringuga ei reguleerita. Elektrituulikute paigutamisel tuleb esmalt hinnata nende mõju (müra, varjutus jms) elamualadele.

Põhivõrku ühendatavaid elektrituuliku<sup>80</sup> ja tuuleparke<sup>81</sup> Jõelähtme valla territooriumile ei planeerita, kuna tuulikute rajamisega kaasnevad muutused maastikupildis (visuaalne efekt) ning avanevates vaadetes.

<sup>79</sup> 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).

<sup>80</sup> Tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseseade.

<sup>81</sup> Võrgueeskiri (Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrusega nr 184 (RT I 2003, 49, 347), jõustunud 1.07.2003) defineerib: *Tuulepark* käesoleva määruse tähenduses on mitmest elektrituulikust ning



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

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.

### 5.7.5. Maaparandussüsteemide korrashoid

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal<sup>82</sup> 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 ja võsa eemaldada<sup>83</sup>.

## 5.8. Maavarad

Keskkonnaregistri maardlate nimistu järgi<sup>84</sup> Jõelähtme valla territooriumil maavaradena arvele võetud lubjakivi, aluskorra ehituskivi, liiv, savi ja turvas.

Valla territooriumile jäävad keskkonnaregistri maardlate nimistus olevad Maardu aluskorra ehituskivi maardla, Kallavere (Ülgase) savimaardla, Vao lubjakivimaardla, Ihasalu liivamaardla, Jägala lubjakivimaardla e. Ruu uuringuala, Kostivere turbamaardla, Jägala turbamaardla, Maardu lubjakivimaardla maardlad.

---

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

<sup>82</sup> Maaparandusseaduse tähenduses on maaparandussüsteemi maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtme võrk liigvee vastuvõtmiseks (kuivendusvõrk) või vee jaotamiseks (niisutusvõrk).

<sup>83</sup> Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgiga 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.

<sup>84</sup> Seisuga 21.02.2017.



**Üldplaneeringuga mäetööstusmaad ja uusi karjääre<sup>85</sup> ei kavandata.** Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras.

**Kaevandamistegevusel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:**

1. kaevandamistegevus 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 kvaliteet<sup>86</sup>;
2. 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;
3. 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;
4. maardlate kasutusse võtmisel tuleb eelistada juba avatud karjääride maksimaalset võimalikku kasutamist, mille kohta on piisavalt vajalikku informatsiooni nii keskkonnanõuandjate kui ka kaevandamise tehnoloogiliste võimaluste kohta. Nende ammendamise eesmärk on ka maksimaalselt edasi lükata uute maardlate kasutuselevõttu;
5. maardlate kasutuselevõtul tuleb kavandada maardlatele ligipääsuteed, mis vastavad maardla kasutamisele kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel tuleb kavandada olemasolevate teede (sh riigimaanteed) kandevõime tugevdamine;
6. üldplaneeringu lahenduse elluviimisel tuleb arvestada maapõueseaduse sätetega, kui pole saadud detailplaneeringule muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust;
7. kaevandatud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist;
8. 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.

<sup>85</sup> Aktiivsed mäeeraldised (karjäärid) Jõelähtme valla territooriumil, kus täna toimub kaevandustegevus, on Maardu lõunakarjäär, Maardu lubjakivikarjäär, Maardu II lubjakivikarjäär, Ülgase savikarjäär, Pärtli paemurd.

<sup>86</sup> Ehitusmaavarade kasutamise riiklik arengukava 2011-2020.





## 5.9. Keskkonnatingimused

### 5.9.1. Jäätmekäitlus

Jäätmehooldust ja järelevalvet jäätmekäitluse üle korraldab Jõelähtme Vallavalitsus vastavalt kehtivatele õigusaktidele<sup>87</sup>. Jõelähtme vallas on käivitud 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 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 tegevus ei ole üleliia kulukas. Jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb sorteerida ja paigutada selle jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud mahutitesse.

**Jäätmete üleandmine** toimub valla territooriumil asuvas Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskuses, mille põhitegevusaladeks on tavajäätmete taaskasutamine ja kõrvaldamine. Olemasolev maaressurs vastab vajadustele ning lähiperspektiivis prügilalaaiendamiseks vajadus puudub.

Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskuse lähedus võimaldab eraldiseisva jäätmejaama<sup>88</sup> 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 kaardile<sup>89</sup> vastavalt jääb suur osa vallast radooniohtliku pinnasega võõndi levialasse<sup>90</sup>. Kuna ka madala radooniriskiga piirkonnas võib esineda kõrge radoonitasemega alasid ning vastupidi, tuleb edasisel planeerimisel või projekteerimistingimuste andmisel täpsustada radooniriski suurus hoonestataval alal ning määrata radoonivastased meetmed.

**Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel rakendada ehituslikke meetmeid järgmiselt:**

1. korrastada ventilatsioonisüsteem, vaadata üle põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus vms);

<sup>87</sup> Üleriigiline jäätmekäitlusala seadusandlus; Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri ja heakorraeskiri; Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020.

<sup>88</sup> Jäätmejaamade rajamisel tuleb arvestada maksimaalselt isemajandamise võimalusi.

<sup>89</sup> Allikas <http://www.envir.ee/sites/default/files/radoonikaart.pdf>.

<sup>90</sup> Piirkonnas, mis on hinnatud kõrge radooniriskiga alaks, on radoonisisaldus majade siseõhus sageli kõrge.



2. 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 ventilatsioonüsteem.

## 5.10. Ehituskeeluvööndi täpsustamine. Korduva üleujutusega ja üleujutusohuga alad

Ranna- ja kalda ehituskeeluvööndite täpsustamine üldplaneeringu menetluses tagab avalikkuse parema kaasamise, kui detailplaneeringu menetluses, ja asustuse suunamist on võimalik kaaluda läbi valla arengut suunava olulise strateegilise dokumendi. Avalikkuse kaasamine on oluline välja selgitamiseks avalikku huvi ja teadvustamiseks võimalikku keskkonnamõju asustuse suunamisel ranna- ja kaldaaladel.

Üldplaneeringu koostamise raames teostati OÜ Hendrikson & Ko poolt Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring, tehniline analüüs ja eksperthinnang<sup>91</sup>. Uuringu tulemusi arvestati mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamisel.

### Õigusaktidest tulenev regulatsioon

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

Vastavalt looduskaitseadusele vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir). Looduskaitseaduse kohaselt on ranna ja kalda kasutamisel järgnevad kitsendused:

- ranna või kalda piiranguvöönd on Läänemerel 200 m;
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd on Läänemerel 100 m ja meresartel 200 m;
- üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul on kalda piiranguvöönd 100 m;
- aleviku ja küla selgelt piiritleval kompaktsel asustusega alal on rannal ja kaldal ehituskeeluvöönd on 50 m;
- rannal, järve ja jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini;
- ranna või kalda veekaitsevöönd on Läänemerel 20 m;
- teistel järvedel, veehoidlatel, jõgedel, ojadel, allikatel, peakraavidel ja kanalitel ning maaparandussüsteemi eesvooludel on veekaitsevöönd 10 m.

<sup>91</sup> Tartu 2016.



Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja looduskaitseaduses sätestatud vööndi laiuusest. Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Jõelähtme valla üldplaneeringuga määratakse korduva üleujutusega ala piir (korduva üleujutusega ala on kantud maakasutuskaardile vastava leppemärgiga - sinise täpitusega).

Üle 5 meetri kõrguse ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleva kaldaastangu esinemise korral koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni tavalise veepiirini jäävast alast ja looduskaitseaduses sätestatud vööndi laiuusest.

Uue kehtiva planeerimisseaduse (jõust 01.07.2015) seletuskirja alusel on üldplaneeringu üheks ülesandeks ehituskeeluvööndi suurendamine või vähendamine, suurendamine saab toimuda üksnes üldplaneeringuga. Riigikontroll on juhtinud tähelepanu asjaolule, 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”.<sup>92</sup>

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*). Sellest tulenevalt esineb Jõelähtme vallas nii mererannal kui jõgede ääres juhtumeid, kus on rajatud kehtiva looduskaitseaduse mõistes ehituskeeluvööndisse ehitisi, mille osas ei ole taotletud kehtiva looduskaitseaduse mõistes ehituskeeluvööndi vähendamist.

<sup>92</sup> 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](http://www.planeerijad.ee/en/links/doc_view/72-ehitustegevus-ranna-ja-kaldaalal.html)



Tabel 5.10.1. Ehitukeeluvööndi vähendamisega seotud detailplaneeringud/maaüksused.

	Detailplaneeringu/m aüksuse nimi	Kehtestamise otsus (kuupäev/nr)	Keskkonnaameti/keskkonna ministri kiri (kuupäev/reg nr)
1.	Iru küla, Kallaste IV	Volikogu 15.12.2016 otsus nr 14	08.11.2016 nr 7-3/4083-2
2.	Neeme küla, Sadama tee 10	Volikogu 15.06.2017 otsus nr 462	27.04.2017 nr 7-3/623-2
3.	Neeme küla, Kolli 7 ja Liivametsa	Volikogu 31.05.2005 otsus nr 205	08.07.2010 nr 7-1.3/1799-1
4.	Kaberneeme küla, Piilkonna kinnistu	Volikogu 13.10.2016 otsus nr 384	30.10.2015 nr 7-3/2340-2
5.	Ihasalu küla, Lamme kinnistu	Volikogu 17.03.2016 otsus nr 301	15.02.2016 nr 7-3/2178-5
6.	Koila küla, Helena	Volikogu 24.04.2014 otsus nr 62	19.02.2014 nr 7-3/193-1
7.	Loo alevik, Vahtramäe	Volikogu 27.11.2007 otsus nr 294	22.05.2007 nr 7-1.3/1354
8.	Loo alevik, Välja	Volikogu 28.01.2003 otsus nr 19	13.05.2002 nr 7-2.12/81
9.	Loo alevik, Jõeääre tee 22 ja 24	Ei ole veel kehtestatud	02.11.2017 nr 7-3/2922-5
10.	Rammu küla, Kaarli 2	Volikogu 29.08.2013 otsus nr 416	20.05.2012 nr 7-3/695
11.	Rammu küla, Uustalu	Volikogu 30.10.2014 otsus nr 126	10.09.2014 nr 7-3/2556-1
12.	Rammu küla, Olmi	Volikogu 29.08.2013 otsus nr 415	23.04.2013 nr 7-3/654-1
13.	Ihasalu küla, Laheranna 2,3,4	Volikogu 29.06.2011 otsus nr 202	24.11.2008 nr 7-1.3/1427
14.	Kostiranna küla, Lepiku-Mihkli	Volikogu 14.10.2005 otsus nr 4	25.06.2009 nr 7-1.3/1279-3
15.	Kaberneeme küla, Leelo	Volikogu 01.07.1999 otsus nr 178	07.04.1999 nr 351
16.	Kaberneeme küla (EKV vähendamine väljakujunenud traditsioonilise ehitusjooneni)	Volikogu 29.04.2003 otsus nr 40	26.08.1998 nr 21-7/2090
17.	Loo küla, Kruusimäe	Volikogu 28.05.1998 otsus nr 116	20.10.1997 nr 19-3/2308
18.	Neeme küla, Mändneeme maaüksus	-	20.05.2002 nr 16-6/1476



### 5.10.1. Mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamine

Üldplaneering määrab mereranna ehituskeeluvööndi ulatuse, tehes mitmes piirkonnas ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks, Saviranna külas ja Neeme külas ka ehituskeeluvööndi suurendamiseks. Aladel, kus ehitusõigus on õigusakte järgides antud juba lähemale kui üldplaneeringuga määratud, lähtutakse varasemast otsusest.

Üldplaneering määrab ehituskeeluvööndi 0 m sadamate alal (täiendavate hoonete ja rajatiste kavandamiseks, mis võimaldavad sadamate tegevusbaasi laiendada ja on sadamate tegevusega tihedalt seotud ning mis seetõttu ei saa asuda mererannast eemal) ning täpsustamiseks Uusküla, Kallavere, Saviranna, Ülgase, Kostiranna, Manniva, Jõesuu, Neeme, Ihasalu, Kaberneeme, Haapse ja Kullamäe külades. Ehituskeeluvööndi vähendamine rannikupiirkondades, mis on atraktiivsed piirkonnad eelkõige elamu- ja ettevõtlusaladena, võimaldab mh säilitada vallas elanike arvu kasv ka pikemas perspektiivis.

Rannikupiirkonna edasiarendamine on põhjendatud, kuna vastab valla ruumilise arengu strateegilisele põhimõttele - 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 elukohtade ja teenuste vahel ning vähendab seega kaudselt liiklusest tulenevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Rahvastiku juurdekasv ning teenusmajanduse 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 arengut. Ehituskeeluvööndi vähendamine atraktiivsetes piirkondades annab tõuke majanduskeskkonna arengule, tugevdades ja suurendades valla teenuste kasutajaskonda. Rannikupiirkonna arendamine aitab kaasa puhkemajanduse edenemisele ning laiemale avalikkusele kasutatavate puhkealade loomisele Tallinna tagamaal, tuues valda uusi külastajaid ja luues uusi töökohti eelkõige teenindus- ja turismivaldkondades. Suunatud areng võimaldab kohalikul omavalitsusel teha kaalutletud otsuseid rannaäärsete piirkondade arendamisel arvestades nii olemasolevaid tehnovõrke, juurdepääsuteid, kui ka olemasolevat hoonestust ja roheliste puhke- ja ka metsamajanduslikku väärtust omavate metsaalade säilitamist.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus tuleneb kinnistutele ja hoonestusalade juurdepääsude parandamiseks või tagamiseks. Sageli korralik juurdepääsutee kinnistutele puudub, juurdepääsuks kasutatakse põllule (eramaale) sisse sõidetud jälgi, mille puhul on



tegemist erateega eramaal. Olemasoleva eratee seisukorra parendamine ja/või uue rajamine tagab juurdepääsu nii olemasolevate hoonete kui planeeringutega määratud ja projekteerimistingimustega lubatud hoonete juurde. Kinnistuid ja hoonestusalasid teenindava teedevõrgu välja ehitamine ning avalike teedega sidumine parandab elanike jaoks teenuste ja töökohtade kättesaadavust, sh muudab mugavamaks elukeskkonna ja seeläbi kinnistab ka elanikke valda jääma.

Üldplaneeringu koostamise raames läbi viidud mereranna looduskeskkonna uuring andis suuniseid asustuse suunamisel rannaalal. Uuring toob välja piirkonnad, mis ei oma asustuse suunamisel perspektiivi ning alad, kus ehitustegevus rannaalal ei ole välistatud, kui tagatakse välja toodud 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 kehtiva looduskaitseeaduse kohase ehituskeeluvööndi sees, mistõttu ehituskeeluvöönd alal sisulist eesmärki ei täida;
- piirkondades, kus ei asu väärtuslike rannakooslusi ja ehitustegevus juba väljakujunenud asustusega alal etteantud tingimusi järgides ei kahjusta oluliselt ranna kaitse eesmärke;
- arvestades kaldaastangut<sup>93</sup> (kus välja kujunenud ehitusjoon on astangu serval ja ehituskeeluvöönd sisulist eesmärki ei täida);
- arvestades eraomandisse jäävate juurdepääsuteede parendamise ja rajamise vajadust;
- olemasolevate sadamate alal, kuna tegemist on tehisrajatistega ja ehituskeeluvöönd oma eesmärki ei täida.

Alljärgnevalt on kirjeldatud piirkondade lõikes ehituskeeluvööndi vähendamisi koos põhjendustega. Maaüksuste lõikes ehituskeeluvööndi vähendamisi ei kirjeldata, kuna arvestades maakorraldustoiminguid ja võõrandamisi on info muutuv ning ei vasta üldplaneeringu täpsusastmele.

<sup>93</sup> Kaldaastangute määraltemisel on aluseks võetud Eesti põhikaardile kantud astangud, mis on Maa-ameti digitaalse kõrgusmudeli (5 m DEM) alusel vähemalt 5 m kõrgused.



## Sadamad

Kuna juba olemasolevate sadamate näol on tegemist tehisrajatistega, siis ei ole looduskaitsealistest aspektidest lähtuvalt oluline rakendada sadamate aladel ehituskeeluvööndi piiranguid. Ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine sadamate alal 0 meetrini 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, mis omakorda toetab kohalikku elu ja aitab piirkonnas luua ja hoida töökohti. Elanike heaolu ja kodulähedaste töökohtade loomine on oluline kohaliku elu küsimus, mille lahendamisele aitab kaasa olemasolevates sadamates arengute võimaldamine. Seetõttu määrab üldplaneering olemasolevate sadamate alal ehituskeeluvööndi ulatuse 0 meetrini.

### Ehituskeeluvööndi vähendamise kriteeriumid lähtuvalt LKS § 40

Ranna ja kalda kaitse eesmärgid (looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine)	Täidetud – looduskooslused puuduvad, sadamate mõju on juba olemasolev, asustuse suunamise, st sadamate toimimist toetavate tegevuste kavandamine sadamate alal ja vahetus läheduses ei kahjusta ranna kaitse eesmärke. Vaba liikumine ja juurdepääsu tagamine rannale on sadama tegevuse spetsiifikast tulenevalt tagatud. Juhul, kui sadamaala piiratakse, tuleb tagada jalgsi möödapääs piiratud alast.
Taimestik	Looduslik taimestik valdavalt puudub.
Reljeef	Koljunuki sadamas ja ka väikeses ulatuses Muuga sadamas on nõlvakalle üle 10%. Kuivõrd tegemist on juba olemasolevate sadamatega, siis tegevuste kavandamine ei mõjuta enam asukoha reljeefi. Muuga sadama piirkonna põhjaosas (Kallavere küla ja osaliselt Uusküla) on ehituskeeluvöönd määratud kaldaastangust 100 m kaugusele vastavalt alal kehtivale detailplaneeringule (Uusküla küla Nuudipere, Kordoni, Klaukse, Klaukse I ja Klaukse II maaüksustega haaratud ala detailplaneering).
Kõlvikute ja kinnisasjade piirid	Sadama maa-ala (valdavalt tootmismaa, transpordimaa ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksused), kus valdavalt puuduvad metsakõlvikuga alad.
Olemasolevad teed ja tehnovõrgud	Kinnistuid teenindavad teed ja tehnovõrgud on väljaehitatud ja toimivad.
Väljakujunenud asustus	Sadamad paiknevad olemasolevas asustuses, tiheasustusaladel, kus ehituskeeluvöönd on 50 m tavalisest veepiirist ja sadamate alal, kus ehituskeeld ei laiene kehtestatud detail- või üldplaneeringuga kavandatud vastavalt LKS § 38



	Ig 5 toodud ehitistele. Olemasolevate sadamate näol on tegemist funktsioneerivate sadamatega olemasoleva asustusega aladel.
--	---

### Uusküla, Kallavere ja Saviranna küla

Uusküla piirkond hõlmab kehtestatud Nuudipere, Kordoni, Klause, Klaukse I ja Klaukse II maaüksustele koostatud detailplaneeringu ala, millega on määratud ehituskeelvöönd 100 meetrile astangu servast. Detailplaneering koostati lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest ning kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 04.07.2000 otsusega nr 37. Detailplaneeringu kehtestamise hetkel kehtinud ranna ja kalda kaitse seadus sätestas mererannal ehituskeelvööndi ulatuseks 100 m. Hetkel kehtivale looduskaitse seadusele vastavalt ulatub metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeelvöönd rannal piiranguvööndi piirini – 200 m<sup>94</sup>.

Maa-ala asub vahetult Muuga sadama läheduses, mis võimaldab ala kasutada kauba või tooraine vastuvõtuks, hoidmiseks, töötlemiseks ja edasiseks laevade ja raudteed mööda transportimiseks. Õiguspäraselt menetletud planeeringu kehtestamisega on kinnistuomanikule antud õigustatud ootus ehitusõiguse realiseerimise võimalikkuse osas. Üldplaneering teeb ettepaneku ehituskeelvööndit vähendada 100 meetrile astangu servast, et tagada detailplaneeringuga kavandatu elluviimine.

Saviranna külas esineb kaldaastang, tiheasustusala on välja kujunenud vahetult astangu peale. Astangu kõrguses varieerub ja on vahemikus 14-16 m, mis on tavalisest veepiirist ca 50 m kaugusel. Tegemist on eelmise sajandi kuuekümnendatel aastatel rajatud aiandusühistute alaga. Astangul kaitstavate taimeliikide kasvukohad puuduvad. Astangu peal toimival ehitustegevusel eeldatavasti olulist negatiivset keskkonnamõju ei ole ja Ülgase-Saviranna hoiuala kaitse-eesmärki ei kahjustata. Üldplaneering teeb ettepaneku viia ehituskeelvöönd astangu esinemisalal vahetult astangule vastavat väljakujunenud ehitusjoonele ja arvestades Ülgase-Saviranna hoiuala piire, vähendades ehituskeelvööndit tiheasustusala 50 m tavalisest veepiirist. Ehituskeelvööndi täpsustamisel järgitakse juba väljakujunenud ehitusjoont astangul ja täiendavat ehitusõiguse taotlemist rannapoole ei võimaldata.

Vähendamaks potentsiaalset huvi ehitustegevuseks hoiualal, teeb üldplaneering ettepaneku Saviranna küla idaosas täpsustada ehituskeelvööndit Ülgase-Saviranna hoiuala piirile vastavalt, jättes hoiuala täielikult ehituskeelvööndisse.

### Ehituskeelvööndi vähendamise kriteeriumid lähtuvalt LKS § 40

Ranna ja kalda kaitse eesmärgid (looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu	Uusküla olemasoleva reovee süvamerrelasu piirkonnas ja Kallavere küla osas metsakooslused ei säiliks, areneks edasi sadamafunktsiooni toetav maakasutus koos kaasnevate mõjudega. Kallasrajal liikumine tagatud. Juhul, kui sadamaala piiratakse tuleb tagada jalgsi möödapääs piiratud alast. Savirannas on tegemist juba asustatud piirkonnaga
---	--

<sup>94</sup> RT I, 08.07.2014, 3 – jõust. 01.08.2014.





tagamine)	koos tavapärase elupiirkonnast tulenevate mõjudega. Saviranna-Ülgase hoiualale ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut üldplaneering ei tee, mistõttu säilivad sealsed kaitstavad elupaigatüübid. Vaba liikumine kallasrajal säilib, kaldaastangu tõttu on juurdepääs mererannale raskendatud. Võimalik on rajada avalikult kasutatavad juurdepääsud. Planeeringulahendusega ei halvendata juurdepääsu ranna-alale ja on tagatud inimeste vaba liikumine kallasrajal.
Taimestik	Looduslikud metsakooslused Uuskülas reovee süvamereelase piirkonnas sadamat teenindavate objektide kavandamisel tõenäoliselt ei säili, väärtuslik taimestik puudub. Savirannas on tegemist valdavalt hooldatud õuealadega, mis piirnevad ranna ja õuedevahelise loodusliku alaga. Saviranna-Ülgase hoiualale ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ei ulatu, mistõttu säilivad sealsed pangametsad jt kaitstavad elupaigatüübid.
Reljeef	Valdavas ulatuses kaldaastang, nõlvakalle üle 10%. Üldplaneeringuga reljeefi muutust ei kavandata. Piki randa kavandab üldplaneering rannakindlustuse, mida on vajadusel võimalik rajada lainetuse mõjude leevendamiseks rannale.
Kõlvikute ja kinnisasjade piirid	Uuskülas nii tootmis-, äri- kui ka transpordimaa; Saviranna külas astangu peal lõviosas väikeelamumaa krundid ja vahetult merepiiril maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.
Olemasolevad teed ja tehnovõrgud	Muuga sadamaga piirneval alal on olemasolevad tehnovõrgud ja juurdepääsuteed olemas. Saviranna küla alal on olemas piirkonda läbiv tee ja elektrivarustus. Vee- ja kanalisatsiooni lahendused on lokaalsed.
Väljakujunenud asustus	Uuskülas naabruses oleva Muuga sadama mõju, asustus alal puudub. Savirannas väljakujunenud tiheasustusala kaldaastangule ehitatud väikeelamutega. Üldplaneering laiendab tiheasustusala olemasolevate elamute ja teede vahelisel alal ning Ülgase-Saviranna hoiualast maismaa poole.



### Ülgase ja Kostiranna küla

Koljunuki poolsaarel Ülgase külas on poolsaare põhja- ja idaosas selget eristuv ca 3-5 m kõrgune kaldaastang. Valdavalt on tegemist lagedate aladega, mis ei oma looduskaitsealist väärtust. Ajalooliselt on poolsaare lääneosa olnud asustatud<sup>95</sup>. Üldplaneering teeb ettepaneku Koljunuki poolsaarel tiheasustusala piires (va poolsaare idaservas, kus asub väärtuslik lodusanglepik) ehituskeeluvööndit vähendada, viia ehituskeeluvöönd Loodi ja Nuki teest mere poole. Koljunuki maaüksuse detailplaneering, mis haaras kogu Koljunuki poolsaart, va sadama ala, on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 206. Kehtestatud detailplaneering on arvestanud kehtestamise ajal kehtinud looduskaitseadusest tuleneva ehituskeeluvööndi ulatusega 50 m. Ehituskeeluvööndi vähendamine Loodi ja Nuki teest mere poole võimaldab kehtestatud detailplaneeringuga määratud alade otstarbekamat hoonestamist vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, Loodi ja Nuki tee rekonstrueerimist ja kruntidele juurdepääsuks erateede rajamist.

Kostiranna külas on ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoon mererannale lähemal kui 100 meetrit. Ehituskeeluvöönd alal sisulist eesmärki ei täida. Tegemist on valdavalt lagedate aladega, mis ei oma looduskaitsealist kõrget väärtust. Jõelähtme Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 109 on kehtestatud Lepiku-Mihkli detailplaneering, millega on ehituskeeluvööndit vähendatud ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoont arvestades. Üldplaneering määrab küla piires ehituskeeluvööndi sellisel, et looduskaitseaduse kohast ehituskeeluvööndit vähendatakse olemasolevate elamutega ja abihoonetega arvestades. Õuemaade vahelisel alal vähendatakse ehituskeeluvööndit 100 meetrile asukohtades, kus see metsamaa tõttu ulatub 200 meetrini. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab olemasolevate õuemaade otstarbekamat kasutamist, sh ehitiste püstitamist ning õuemaadele ja kinnistutele juurdepääsuks erateede rajamist sidusalt avalike teedega.

#### Ehituskeeluvööndi vähendamise kriteeriumid lähtuvalt LKS § 40

<p>Ranna ja kalda kaitse eesmärgid (looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine)</p>	<p>Koljunuki poolsaarel praegused looduslikud kooslused ei säili, väärtuslikud kooslused puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatud väikeelamukrundid (suuremad kui 3000 m<sup>2</sup>) ei avalda olulist negatiivset mõju ranna kaitse eesmärkidele. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagavad Loode ja Nuki teed. Planeeringulahendusega ei halvendata juurdepääsu ranna-alale ja on tagatud inimeste vaba liikumine kallasrajal.</p> <p>Kostiranna küla väljakujunenud küla-asustust hooldatud õuealadega on võimalik tihendada arvestades üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi paiknemist. Juurdepääs majapidamisteni viivate olemasolevate teede, sh erateede kaudu.</p>
<p>Taimestik</p>	<p>Haruldased taimekooslused puuduvad.</p>

<sup>95</sup> Eesti 1935-1939.a. topograafilise kaardi alusel.



Reljeef	Valdavas ulatuses kaldaastang kõrgusega kuni 4 m, nõlvakalle üle 10%. Reljeefi muutust üldplaneeringuga ei kavandata. Ülgase poolsaarel ja Kostiranna küla põhjapoolsemas osas piki randa kavandab üldplaneering rannakindlustuse, mida on vajadusel võimalik rajada lainetuse mõjude leevendamiseks rannale.
Kõlvikute ja kinnisasjade piirid	Elamutega ja maamajapidamistega on hoonestatud elamu- ja maatulundusmaa krundid, mis ulatuvad valdavalt merepiirini.
Olemasolevad teed ja tehnovõrgud	Koljunuki poolsaarel piki rannikut kulgeb Loode tee, mis on eratee. Samuti on vajalik rannal kindlustuse rajamine, et olemasolev eratee (Loode tee) ka rannale püsima jääks. Kostirannas majapidamisteni viivad juurdepääsuteed, mis on osaliselt valla avalik tee ja ka erateed eramaal. Tsentraalsed tehnovõrgud Kostiranna külas puuduvad.
Väljakujunenud asustus	Koljunuki poolsaarel on väljakujunenud asustus Koljunuki sadama alal. Olemas on toimiv sadam ja üksik majapidamine. Poolsaar on üldplaneeringuga määratud tiheasustusalaks ja kehtiva Koljunuki maaüksuse detailplaneeringuga on alale antud ehitusõigus kuni 23 elamumaa krundi hoonestamiseks üksikelamutega. Kostiranna küla on väljakujunenud hoonestusega rannaküla, mida on võimalik tihendada.

### Manniva küla

Tegemist on valdavalt lagedate ja looduskaitsele väheväärtuslike aladega, kus ehitustegevusega olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Ajalooliselt on hoonestuspiir<sup>96</sup> asunud mererannale lähemal kui 100 meetrit. Jõelähtme Vallavalitsuse 24.09.2003 otsusega nr 41 (muudetud 25.05.2004 otsusega nr 108) kehtestatud Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringuga on määratud ehituskeeluvöönd 100 meetrit. Detailplaneeringu kehtestamise hetkel kehtinud ranna ja kalda kaitse seadus sätestas mererannal ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m. Käesolevaga kehtivale looduskaitsele vastavalt ulatub metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd rannal piiranguvööndi piirini (200m).

Üldplaneeringuga on Manniva küla osaliselt määratud tiheasustusalaks, kus ehituskeeluvöönd ulatus on 50 m, sh on üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusega ala piir (põhjalikum käsitlus ptk 5.10.3), ehituskeeluvööndi lähtejoont on täpsustatud korduva üleujutusega ala piirist lähtuvalt. Üldplaneering määrab ehituskeeluvööndi 100

<sup>96</sup> Eesti 1935-1939.a. topograafilise kaardi alusel.



meetri üleujutatava ala piirist asukohtades, kus see metsamaa tõttu ulatuks 200 meetrini, et võimaldada kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud kinnistute hoonestamist ning kinnistutele ja hoonestusaladele juurdepääsuks erateede rajamist. Samuti määrab üldplaneering ehituskeeluvööndi hoonestatud õuema ulatuses, et võimaldada õuema otstarbekamat kasutamist, sh ehitiste püstitamist ning juurdepääsuks eratee rajamist.

#### Ehituskeeluvööndi vähendamise kriteeriumid lähtuvalt LKS § 40

Ranna ja kalda kaitse eesmärgid (looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine)	Valdavas osas on tegemist korduva üleujutusega alaga koos iseloomuliku taimestikuga (roostik). Metsakoosluste levik piiranguvööndi alal on hõre. Üldplaneeringuga määratud tiheasustusosalal vaba juurdepääs rannaalale on tagatud detailplaneeringuga kehtestatud golfiväljakute alal. Reaalne juurdepääs mereäärde on raskendatud üleujutatava ala tõttu.
Taimestik	Kaitsealused taimekooslused puuduvad. Valdavalt lage rannamaastik, rand kohati roostunud.
Reljeef	Tasane, tiheasustusala piires üleujutatav.
Kõlvikute ja kinnisasjade piirid	Maatulundusmaa sihtotstarbega suuremad maaüksused, sh ärimaa kõrvalotstarve golfiradade osas. Kõlvikuline koosseis looduslik rohumaad. Mere taganemise tõttu on aastatega maismaad juurde kasvanud.
Olemasolevad teed ja tehnovõrgud	Piirkonnas olemasolevad juurdepääsuteed on erateed. Tsentraalsed tehnovõrgud on väljaehitatud nn golfikülas.
Väljakujunenud asustus	Manniva küla süda on traditsiooniline rannaküla ajalooliste hoonetega. Moodsa arhitektuuriga elamud paiknevad olemasolevate teede ja tehnovõrkudega varustatud alal. Täiendavaid ehitusvõimalusi tiheasustusosalal rannale lähemale kui 100 m ei kavandata.

#### Jõesuu küla ja Ihasalu küla lääneosa

Jõesuu küla Jägala jõe suudme mereranna osas on tegemist suures ulatuses üleujutatava alaga, mis on aastate jooksul merest juurde kasvanud. Rannal esineb roostik. Piki randa on tegemist valdavalt metsamaaga, kus ehituskeeluvöönd looduskaitseadusele vastavalt ulatub piiranguvööndi piirini (200 m).

Rannaveski detailplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 25.06.1998 otsusega nr 123. Detailplaneeringu ala paikneb Jõesuu külas Jägala jõe suudme piirkonnas, kus aastate jooksul on merest maad juurde kasvanud ja kus mereranna looduskeskkonna uuring (OÜ Hendrikson & Ko, Tartu 2016) tuvastas üleujutatava ala. Detailplaneering koostati



lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest, kehtestamise hetkel kehtinud ranna ja kalda kaitse seadus sätestas mererannal ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m.

Üldplaneeringuga on antud alal määratud korduva üleujutusega ala piir. Vastavalt kehtivale looduskaitseseadusele korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja vastava vööndi laiusel, seega üldplaneeringuga määratud tiheasustusala on ehituskeeluvööndi laiusel 50 m alates üleujutatava ala piirist. Eeltoodust tulenevalt ei ole võimalik Rannaveski detailplaneeringu alal asuda ehitusõigust realiseerima ilma ehituskeeluvööndit vähendamata. Antud detailplaneering on menetletud ja koostatud kehtestamise ajal kehtinud ranna ja kalda kaitse seadusega kooskõlas ja seetõttu on kehtestamisega kinnistuomanikul tekkinud õigustatud ootus, et tal on võimalik pärast detailplaneeringu kehtestamist planeeringus sätestatud ehitusõiguse realiseerimine. Eeltoodust tulenevalt määrab üldplaneering ehituskeeluvööndi Rannaveski detailplaneeringu alal vastavalt detailplaneeringuga määratud kinnistute piirini võimaldamaks detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimist.

Ajalooliselt on<sup>97</sup> Ihasalu küla lääneosa olnud valdavas osas hoonestama, hoonestus on paiknenud ala keskosas piiranguvööndis (100 meetri ja 200 meetri vahelisel alal). Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011 otsusega nr 202 kehtestatud Ihasalu küla Laheranna 2, 3 ja 4 ning nendega külgneva Jõesuu puhkeala detailplaneeringuga on Keskkonnaministri nõusolekul ehituskeeluvöönd vähendatud 100 meetrini.

Üldplaneering määrab ehituskeeluvööndi 100 meetrile ka 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 võimaldada mereäärsete puhkealade rajamine ja kasutatavus laiemale avalikkusele. Kuni piirkond on välja arendamata, toimub selle kasutamine rekreatiivsel eesmärgil stiihiliselt, seades ohtu tallamisõrnad kooslused ja kaitsealused taimeliigid. Üldplaneeringu koostamise raames läbiviidud mereranna looduskeskkonna uuringu välitöödel leiti mitmeid III kaitsekategooria taimeliike (vt alljärgnevat väljavõtet), mille leiukohad jäävad valdavalt 100 m ehituskeeluvööndi alasse. Arendus- ja ehitustegevuse suunamisel tuleb arvestada tuvastatud III kaitsekategooria taimeliigid kasvukohtade säilimisega. Tulenevalt valla ruumilise arengu vajadustest ja eesmärkidest, ala kasutusperspektiivist elamu- ja puhkepiirkonnana ning arvestades piirkonnas leiduvate kaitstavate taimeliikide ja tallamisõrnade koosluste olemasoluga, on oluline ja vajalik ala suunatud arendamine – hoonestusalade ja hoonestusaladele juurdepääsuteede, mererannaale juurdepääsuteede, puhkealade asukohtade määramine. Oluline on ala arendamisel arvestada, et arendustegevusest ei saa kahjustatud alale iseloomulik maastikuilme, alal leiduvad tallamisõrnad kooslused ja kaitstavad taimeliigi leiukohad ning tagatud on ala rekreatiivsel eesmärgil kasutamine sihipäraselt, sh määratud juurdepääsuteed mererannale. Kehtestatud detailplaneeringuga on hooned paigutatud selliselt, et säilitatakse maksimaalselt kasvavat metsa, maapinna tõstmine on lubatud vaid hoonestusala piires.

<sup>97</sup> Eesti 1935-1939.a. topograafilise kaardi alusel.



Valdav osa maa-alast jääks looduslikku seisukorda. Mererannale juurdepääsuteede kavandamisega suunatakse liikumist teedele, vähendades sellega isetekkeliste radade tekkimist. Samal põhimõttel on võimalik kasutusele võtta ka antud piirkond.



Joonis 5.10.1.1. Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuringu välitööde käigus tuvastatud kaitstavate taimeliikide leiukohad (tähistatud välitööde märgustena, kollakate aladena), mille olemasoluga tuleb asustuse suunamisel arvestada. Valdavalt asuvad leiukohad üldplaneeringuga määratud 100 m ehituskeeluvööndi sees, kuhu uute hoonete ja rajatiste ehitamine on vastavalt looduskaitseesadusele keelatud.

#### Ehituskeeluvööndi vähendamise kriteeriumid lähtuvalt LKS § 40

<p>Ranna ja kalda kaitse eesmärgid (looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine)</p>	<p>Valdavalt mitmekesine metsamaa, kus esineb kaitstavate taimeliikide kasvukohti. Ehituskeeluvöönd on määratud osaliselt Jõesuu küla ja Ihasalu küla läänerannas 100 m, kus mereranna looduskeskkonna uuringu kohaselt väärtuslikud looduskooslused paiknevad mereranna ja 100 m vahelisel alal. Jõesuu külas korduva üleujutusega alad, kus ehituskeeluvööndi asukoht on määratud arvestades kehtivat Rannaveski detailplaneeringut. Vaba liikumine on tagatud kallasrajal ja on kavandatud juurdepääsud randa</p>
--	--



Taimestik	Mitmekesine, leidub mitmeid kaitsealuseid liike (kaitstavate taimeliikide leiukohad ja tallamisõrnad samblikud). Kaitstavate taimeliikide leiukohad asuvad valdavalt 100 m ehituskeeluvööndi sees (vt joonist 5.10.1.1.), kus hoonestuse kavandamist ette ei ole nähtud. Hoonestuse kavandamisel metsaalal 100 ja 200 m vahelisel alal on elamumaa kruntide suurused piirkonnas alates 7000 m <sup>2</sup> , mis aitab säilitada võimalikult suures ulatuses ala looduslikku seisundit. Juurdepääsuteede rajamise läbi suunatakse liikumist teedele, vähendades sellega isetekkeliste radade tekkimist.
Reljeef	Suhteliselt tasane, leidub luitenõgusid.
Kõlvikute ja kinnisasjade piirid	Kõlvikuline koosseis on suures ulatuses metsamaa nii maatulundusmaal kui ka elamumaal. Elamuehituseks kavandatud valdavalt suuremad kui 7000 m <sup>2</sup> krundid. Elamumaakruntide piirid algavad mererannast ca 55 m kauguselt, hoonestusalad on määratud väljapoole 100 m piiri.
Olemasolevad teed ja tehnovõrgud	Laheranna piirkond on kavandatud perspektiivseks ühiskanalisatsiooniga alaks. Osaliselt on ühisevõrgud välja ehitatud. Olemas toimiv teedevõrk, mis realiseeritakse vastavalt detailplaneeringule.
Väljakujunenud asustus	Puudub. Kehtestatud Ihasalu küla Laheranna 2, 3 ja 4 ning nendega külgneva Jõesuu puhkeala detailplaneeringu lahendust on asutud ellu viima, moodustatud on elamumaa krundid ja püstitatud juba mõned elamud.

### Neeme küla ja Ihasalu küla kirdeosa

Tegemist on looduskaitsealalt väheväärtusliku alaga, metsamaaga kus ranna ehituskeeluvöönd laieneb piiranguvööndini (200 m). Neeme küla edelaosas, Süsineeme piirkonnas, on juurdepääs kinnistutele tagatud rannal asuva eratee kaudu. Süsineeme ja Metsamarja tee – Kivineeme tee elamupiirkonna vahelisel alal puudub juurdepääs kinnistutele, neile juurdepääsu rajamine on võimalik üksnes Metsavahi tee pikenduse kaudu, mis paikneb eramaadel ja on eratee. Piirkonnas on kehtestatud detailplaneeringutega osaliselt ehituskeeluvööndit vähendatud ja detailplaneeringuid on asutud realiseerima. Kivineeme tee elamupiirkonnas on detailplaneeringutega ehituskeeluvööndit vähendatud järgides olemasolevat hoonestust.

Üldplaneering määrab ehituskeeluvööndi Neeme küla edelaosas metsamaal 200 m, järgides piiranguvööndi piiri ja kehtestatud detailplaneeringutega alal vastavalt detailplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndini. Neeme küla edelaranna tiheasustusosalal määrab



üldplaneering ehituskeeluvööni 50 meetrini. Mujal Neeme külas ja Ihasalu küla kirdeosas määrab üldplaneering ehituskeeluvööndi arvestades olemasolevaid õuemaide, samuti õuemaade vahelisel alal määrab ehituskeeluvööndi 100 meetrile asukohtades, kus see metsamaa tõttu ulatuks piiranguvööndi piirini (200 m). Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab olemasolevate õuemaade paremat/mõistlikumat kasutamist ja ehitiste püstitamist ning juurdepääsuks erateede rajamist, olemasolevate erateede parendamist ja nende sidumist avalikus kasutuses olevate teedega.

Neeme küla tiheasustusala looderannal Kivineeme tn 10 ja Mardiku maaüksuste vahelisel alal, mis on valdavalt lagedad alad või osaliselt võsatanud karjamaad, on üldplaneering määranud ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m, kuna ala on kohati liigniiske ja asustuse suunamine sinna ei ole põhjendatud. Seega määrab üldplaneering ehituskeeluvööndi suurendamise antud asukohas Neeme küla tiheasustusalal.

#### Ehituskeeluvööndi vähendamise kriteeriumid lähtuvalt LKS § 40

Ranna ja kalda kaitse eesmärgid (looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine)	Valdavalt metsaga kaetud alad, mis jäävad tiheasustusalade piiresse, kus ehituskeeluvööndi laius on 200 m, säilivad olemasolevad looduskooslused. Aladel, kus ehituskeeluvööndiks on määratud 50 m või 100 m on juba olemasolevate elamute ja neid teenindavate teede ja tehnovõrkudega osaliselt looduslikud alad muudetud. Suunatud arengu kavandamine aitab piirata inimtegevuse kahjulikku mõju. Vaba liikumine on tagatud kallasrajal ja üldplaneeringuga on määratud rannaalale juurdepääsu põhimõtted.
Taimestik	Varieeruv, valdavalt metsastunud luited. Ihasalu küla kirdeosas vastavalt mereranna uuringule kaitsealuseid liike ei tuvastatud.
Reljeef	Suhteliselt tasane, esineb luitteid. Ihasalu küla läänerannal piki randa kavandab üldplaneering rannakindlustuse, mida on vajadusel võimalik rajada lainetuse mõjude leevendamiseks rannale.
Kõlvikute ja kinnisasjade piirid	Metsamaa maaüksused ja väikeelamumaa krundid.
Olemasolevad teed ja tehnovõrgud	Vajalik kinnistutele juurdepääsuks erateede rajamine ja olemasolevate eramaal olevate juurdepääsude parendamine. Neeme külas on olemas tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonivõrgud.
Väljakujunenud asustus	Väljakujunenud tiheasustusalad, mis vahelduvad metsaste aladega.





### Kaberneeme, Haapse ja Kullamäe külad

Üldplaneering määrab Kaberneeme küla põhjaosas ehituskeeluvööndi asukoha arvestades väljakujunenud hoonestust. Väljakujunenud hoonestuspiiri arvestades on Keskkonnaministri nõusolekul aastal 1999 Kaberneeme küla hoonestatud alal ehituskeeluvööndit vähendatud. Käesolev üldplaneering selles osas olulisi muudatusi ette ei näe vaid järgib nimetatud ehituskeeluvööndi piiri. Ehituskeeluvööndi piiri määramisel olid aluseks kehtestatud detailplaneeringud ja olemasolevad hooned rannal.

Kaberneeme küla põhjatipu piirkonnas ja idarannal, kuni sadamani, kavandab üldplaneering rannakindlustuse, mida on võimalik rajada mereranna kaitseks lainetuse mõju eest. Kallasrajal vaba liikumine tuleb tagada vastavalt õigusaktidele. Üldplaneering on sätestanud põhimõtte juurdepääsu tagamiseks mererannale. Vaba juurdepääs on tagatud Anija metskonna aladelt, poolsaare tipus ja Kaberneeme sadama piirkonnas.

Haapse ja Kullamäe külades asub väljakujunenud ajalooline hoonestuspiir mererannale lähemal kui 100 meetrit, seega ehituskeeluvöönd nendel alal sisulist eesmärki ei täida. Üldplaneering määrab ehituskeeluvööndi olemasoleva hoonestuspiiri järgi õuemaade ulatuses. Õuemaade vahelisel alal määrab ehituskeeluvööndi 100 meetrile asukohtades, kus see metsamaa tõttu ulatuks piiranguvööndi piirini (200 m). Kuivõrd asustuse suunamisel on põhieesmärgiks olemasolevate tiheasustusega alade tihendamine, siis ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab tiheasustusalade edasi arendamist ja hoonestamist, õuemaade paremat/mõistlikumat kasutamist, ehitiste püstitamist ning juurdepääsuks ka erateede rajamist, nende parendamist ja sidumist avalikus kasutuses olevate teedega.

#### *Ehituskeeluvööndi vähendamise kriteeriumid lähtuvalt LKS § 40*

Ranna ja kalda kaitse eesmärgid (looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine)	Kaberneeme küla metsased alad säilivad ja hoonestust metsaaladele ei kavandata. Haapse ja Kullamäe küla tiheasustusaladel on metsaaladel määratud ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m, mis ei tähenda, et suurematel maatulundusmaa maaüksustel on võimalik 100 m piirist maismaa suunas metsakooslused hävitada. Kaberneeme külas on kohati vaba liikumine rannal piiratud (kinnistud piiratud taradega). Suunatud arengu kavandamine aitab piirata inimtegevuse kahjulikku mõju. Vaba liikumine on tagatud kallasrajal ja üldplaneeringuga on määratud rannaalale juurdepääsu põhimõtted.
Taimestik	Tiheasustusaladel taimekooslused valdavalt inimtegevusest tugevasti mõjutatud ja looduskaitselist väärtust ei oma.
Reljeef	Luitud. Kaberneeme ja Haapse külades piki randa kavandab üldplaneering rannakindlustuse, mida on vajadusel võimalik rajada lainetuse mõjude leevendamiseks rannale.



Kõlvikute ja kinnisasjade piirid	Väikeelamumaa krundid ja metsaga kaetud maatulundusmaad.
Olemasolevad teed ja tehnovõrgud	Teedevõrk valdavalt toimiv, väheses ulatuses erateede osas vajalik kinnistutele juurdepääsude parendamine. Kaberneeme külas on väljaehitatud tsentraalne veevarustus.
Väljakujunenud asustus	Väljakujunenud tiheasustusalad, kus peamiselt väikeelamud koos abihoonetega.

### Saared

2003. aastal kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering võimaldas Rammu ja Koipsi saarel ehitustegevust ajaloolistel õuealadel. Üldplaneeringule tuginedes on Rammu külas Kaarli 2, Uustalu ja Olmi detailplaneeringute koostamise raames antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala piires. Ehituskeeluvööndi ulatus nimetatud detailplaneeringu aladel jääb kehtima ka pärast käesoleva üldplaneeringu kehtestamist.

Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering suunab arendustegevust samadel põhimõtetel, lubades ehitustegevust ajaloolistel õuealadel. Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisel, vajadusel ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse esitamisel (kui ajalooline õueala asub kehtiva looduskaitseesaduse mõistes ehituskeeluvööndis) ning projekteerimistingimuste andmisel.

Koipsi saare Tallisääre piki randa kavandab üldplaneering rannakindlustuse, mida on vajadusel võimalik rajada lainetuse mõjude leevendamiseks rannale.

Rammu saare lõunarannal kavandab üldplaneering rannakindlustuse, mida on vajadusel võimalik rajada lainetuse mõjude leevendamiseks rannale.

### Kokkuvõte

Ehituskeeluvööndi määramine üldplaneeringuga eelnimetatud asukohtades aitab edasi arendada Jõelähtme valla traditsioonilisi rannakülasid, võimaldades funktsionaalset mitmekesistamist, mõõdukat täiendavat hoonestamist ja paremat juurdepääsu nii merearannale kui mereäärasetele kinnistutele. Kuivõrd asustuse suunamisel on üldplaneeringu põhieesmärgiks olemasolevate tiheasustusalade tihendamine, siis ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab tiheasustusala edasi arendamist ja hoonestamist, õuemaade paremat/mõistlikumat kasutamist, ehitiste püstitamist ning juurdepääsuks ka erateede rajamist, nende parendamist ja sidumist avalikus kasutuses olevate teedega. Ehituskeeluvöönd järgib suures osas olemasolevat asustustrit, keskendudes juba olemasolevatele tiheasustusaladele ja nende lähedusele. Nii säilitatakse valla idaosa mererand looduslikuna. Ehituskeeluvööndi määramisel on arvestatud ka varasemas õigusruumis tehtud otsustega, mis tagavad juba varem kehtestatud detailplaneeringute realiseerumise võimalikkuse lähtuvalt kinnistuomanike õigustatud ootusest.



**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 puude raiumine toimub ainult hoonestusala osas ja juurdepääsuteede rajamiseks ning looduskaitsealiselt väärtuslike koosluste ja kaitstavate taimeliikide kasvukohaga alad<sup>98</sup> 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 joonis 7 *Ettepanek mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamiseks*.

*Keskkonnaametile esitatakse ehituskeeluvööndi vähendamiseks taotlus pärast üldplaneeringu vastuvõtmist vallavolikogu poolt.*

## 5.10.2. Jõgede ja oja ehituskeeluvööndi täpsustamine

Võttes arvesse väljakujunenud hoonestuspiiri, maakasutuse iseloomu, olemasolevate ehitistega seotud probleeme piirkonnas, kehtestatud detailplaneeringuid ning kalda kaitse eesmärke, määrab üldplaneering veekogude ehituskeeluvööndi ulatuse ja aladel, kus ehitusõigus on õigusakte järgides antud juba lähemale kui üldplaneeringuga määratud, on lähtunud kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi asukohast.

### **Koogi küla**

Lundi paisjärve äärde rajatud eluhooned paiknevad kehtiva looduskaitse eesmärgi mõistes veekogu ehituskeeluvööndis, valdavalt kaldajoonest ca 30 m kaugusel ja üks elamu ka ca 10 m kaugusel tavalisest veepiirist. Ajalooliselt on hoonete omanikud kasutanud kaldajoone ja põhihoone vahelist ala õuemaana, kuna eluhoone asub kaldajoonele lähedal. Väljakujunenud hoonestuspiir Lundi paisjärve ääres on ca 10 m kaugusel tavalisest veepiirist. Piirkond on üldplaneeringuga määratud tiheasustusalale. Võimaldamaks kasutuses olevale õuemaale ehitiste rajamist, määrab üldplaneering ehituskeeluvööndi Lundi paisjärve kaldal 10 meetrile tavalisest veepiirist.

<sup>98</sup> 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.



### Loo alevik

Üldplaneeringuga on antud ala määratud tiheasustusalaks, kus on juba väljakujunenud hoonestus. Kehtestatud detailplaneeringuga on vähendatud Pirita jõe ehituskeeluvööndit 30 meetrile Jõeääre tee 14b ja Kruusimäe põik 5 kinnistute vahelisel alal. Tegemist on väikeelamute piirkonnaga, kus kruntide suurused on keskmiselt ca 2000 m<sup>2</sup> ja osaliselt veetaluse maaga, mis piirab õuemaade mõistlikku kasutust, sh nt lehtlate, kasvuhoonete, kiikede paigaldamist. Pirita jõe kalda alale on ehitatud rajatisi, mis paiknevad ehituskeeluvööndis. Ajalooliselt on hoonete omanikud kalda ja eluhoone vahelist ala kasutanud õuemaana, kuna eluhoone asub kalda vahetus läheduses. 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, määrab üldplaneering Pirita jõe ehituskeeluvööndiks 10 meetrit tavalisest veepiirist Jõeääre tee 14b ja Kruusimäe põik 5 maatüskuste vahelisel alal. Piirkond on juba tehnovõrkudega varustatud ja hoonestatud, asustusstruktuur on välja kujunenud, seetõttu ei ole ehituskeeluvööndi vähendamisel ja üldplaneeringu elluviimisel ette näha olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju avaldumist Pirita jõe kaldal arvestades kalda kaitse eesmärke. Kuna elamumaa kruntide kaldaalad on õuemaana kasutusel, siis õuemaala looduskooslused säilivad. Olemasoleva asustuse näol on tegemist juba väljakujunenud hoonestusstruktuuriga ja maakasutusega, täiendavat asustust üldplaneering piirkonda juurde ei kavanda. Kaldal vaba liikumine tuleb tagada lähtuvalt õigusaktides sätestatud ja juurdepääs kallasrajale on tagatud Kruusimäe teelt.

Loo alevikku läbib kirde-edelasuunaliselt Vadioja, mis vahetult piirneb või läbib järgmisi kehtestatud detailplaneeringute alasid: Vibeliku tee 15-21a ja sellega külgnev maa-ala (kehtestatud 27.05.2003 otsusega nr 48), Keldri 1 ja Keldri 2 (kehtestatud 27.11.2001 otsusega nr 75) ja Onni I ja Hallikivi (kehtestatud 28.12.2006 otsusega nr 137). Detailplaneeringud koostati lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest. Kehtestamise hetkel veekaitsepiirangud ojal puudusid, need kehtivad alates 2016.a maist. Detailplaneeringud on osaliselt realiseerunud – hoonestatud ja rajatud taristu. Osaliselt on detailplaneeringute aladel ehitusõigus veel realiseerimata. Õiguspäraselt menetletud planeeringute kehtestamisega on kinnistuomanikele antud õigustatud ootus ehitusõiguse realiseerimise võimalikkuse osas. Seetõttu määrab üldplaneering Vadioja ehituskeeluvööndi 0 meetrit. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab hoonestamist ning vajaliku taristu rajamist vastavalt üldplaneeringu lahendusele ja kehtestatud detailplaneeringutele.

### Liivamäe küla

Liivamäe küla idaosa läbib Vadioja kehtestatud detailplaneeringu ala Kärša ja Peetri koos juurdepääsuteedega (kehtestatud 30.05.2013 otsusega nr 394). Detailplaneering koostati lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest. Kehtestamise hetkel veekaitsepiirangud ojal puudusid, need kehtivad alates 2016.a maist. Detailplaneeringu aladel on ehitusõigus veel realiseerimata. Õiguspäraselt menetletud planeeringute kehtestamisega on kinnistuomanikele antud õigustatud ootus ehitusõiguse realiseerimise võimalikkuse osas. Seetõttu määrab üldplaneering Vadioja ehituskeeluvööndi 0 meetrit. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab hoonestamist ning vajaliku taristu rajamist vastavalt üldplaneeringu lahendusele ja kehtestatud detailplaneeringutele.



### **Iru küla**

Üldplaneeringuga on antud ala määratud tiheasustusalaks, kus on suures osas väikeelamutega väljakujunenud hoonestus Pirita jõe kaldal. Kinnistud Iru põik 2b ja Ämma tee 20a ka kinnistute vahelisel alal paiknevad kas kogu ulatuses ehituskeeluvööndis või paiknevad ehituskeeluvööndis olemasolevad hooned. Eeltoodust tulenevalt ei ole uute ehitiste rajamine piirkonnas sisuliselt ehituskeeluvööndit vähendamata võimalik. Piirkonnas on kaldaastang looduskaitseaduse mõistes. Iru põik 6 kinnistu detailplaneeringu ulatuses on kaldaastangu paiknemist detailplaneeringuga täpsustatud ja määratud ehituskeeluvöönd, lähtuvalt kavandatavast hoonest, tavalisest veepiirist alates 22 m kaugusele.

Võimaldamaks maaüksuste mõistlikku kasutamist ja õuemaale ehitiste rajamist ning arvestades, et tiheasustusalal on juba välja kujunenud kompaktne asustus ja tegemist on valdavalt elamumaa sihtotstarbega maaüksustega, määrab üldplaneering Pirita jõe ehituskeeluvööndi 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 kaitse-eesmärk 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 kaasnevaid negatiivseid mõjusid maastikukaitsealale ja selle kaitse-eesmärkidele.

Üldplaneeringu realiseerimisega ei ole ette näha olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju avaldumist Pirita jõe kaldal arvestades kalda kaitse eesmarke. Kuna elamumaa kruntide kaldaalad on õuemaana kasutusel, siis õuema looduskooslused säilivad. Olemasoleva asustuse näol on tegemist juba väljakujunenud hoonestusstruktuuriga ja maakasutusega, täiendavat asustust üldplaneering piirkonda juurde ei kavanda. Kaldal vaba liikumine tuleb tagada lähtuvalt õigusaktides sätestatust ja juurdepääs kallasrajale on tagatud Ämma tee 20b maaüksuselt.

### **Kokkuvõte**

**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 üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi asukoht vastuolus kalda kaitse eesmärkidega.**

Jõgede ja Lundi paisjärve ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ning ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan* ja joonisele 3 *Maakasutuspiirangud*.

*Keskkonnaametile esitatakse jõgede ja paisjärve ehituskeeluvööndi vähendamiseks taotlus pärast üldplaneeringu vastuvõtmist vallavolikogu poolt.*



### 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 tõusust<sup>99</sup>.

Keskkonnaministeeriumi eestvedamisel on valminud üleujutusohuga seotud riskide esialgne hinnang<sup>100</sup>, 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 (torni 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. Mitteeluhoonetel (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.

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 alusel<sup>101</sup> on Keskkonnaministeerium Maardu järve piirkonnas (vt alljärgnevat väljavõtet maakonnaplaneeringust) määranud üleujutusohuga riskipiirkonna. Määramise aluseks

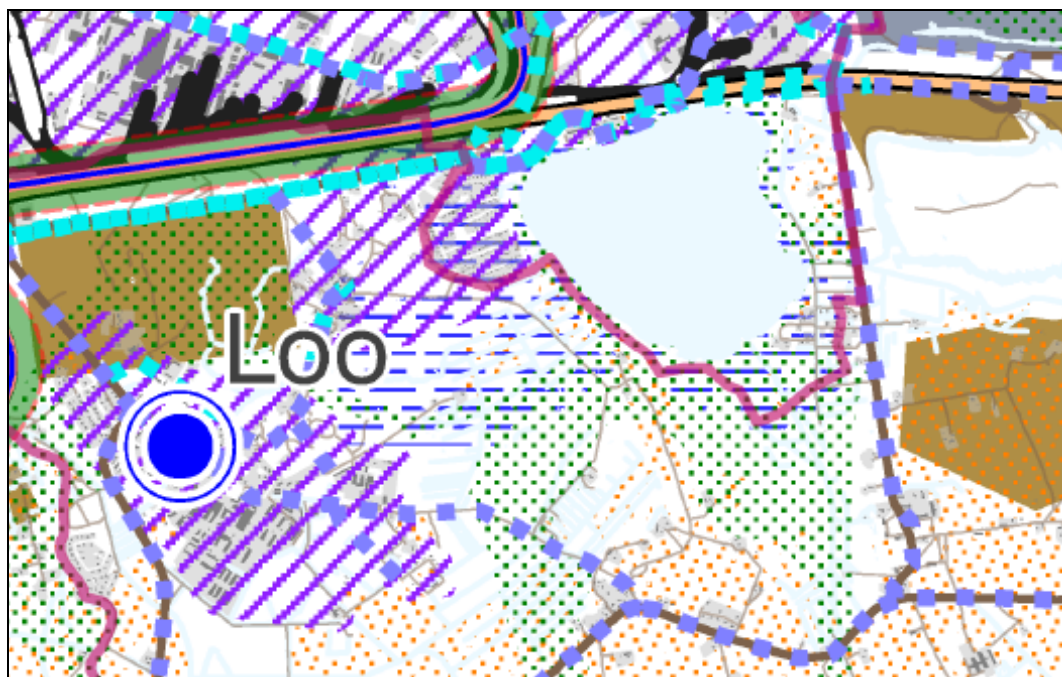
<sup>99</sup> Veeseadus.

<sup>100</sup> „Üleujutusohuga seotud riskide esialgne hindamine“, AS Maves 2010, tellija Keskkonnaministeerium, <http://www.envir.ee/et/uleujutusohuga-seotud-riskide-esialgne-hinnang>.

<sup>101</sup> Arvutuslikud tippveetasemed üleujutusohuga riskipiirkondadele. Lõpparuanne. 2014.



olnud uuring täpsustab, et Maardu järve piirkonnas on üleujutusohu põhjustatud pikaajaliste rohkete sademete või lumesula tõttu üleajavatest väiksematest jõgedest, ojadest ja järvedest<sup>102</sup>. 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+.*

<sup>102</sup> Käesoleva üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus suheldi täiendavalt Keskkonnaagentuuriga, et välja selgitada praegust olukorda üleujutusohu hindamisel. Keskkonnaagentuuri esindaja tõdes, et puudub vaatlusandmetel põhinev info järvevee regulaatorite tegelikust mõjust, kuid võib eeldada, et üleujutusohu on leevendatud ning vastav andmestik (sh Maa-ameti X-GISi kaardikihid) vajab uuendamist.



## 5.11. Valla sotsiaalobjektid

Teenuste<sup>103</sup> 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 külades on kohapeal teenuste kättesaadavus võrreldes lõunaosaga kesisemad, mistõttu toetab üldplaneering täiendavate sotsiaalobjektide kavandamist piirkonda (kogukonnakeskus/rahvamaja/seltsimaja, hoolekandekeskus, lasteaed/lastehoid, 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.

## 5.12. Kalmistud

Valla territooriumil asuvad Jõelähtme, Saha ja Rammu kalmistud, kalmistute haldamist ja kasutamist reguleerib kasutamise eeskiri tulenevalt kalmistuseadusest ning muinsuskaitseadus, Jõelähtme valla heakorra eeskiri ja Jõelähtme valla avaliku korra eeskiri.

Kultuurimälestisteks on Jõelähtme kalmistu (ajaloomälestis nr 14401) ja Saha kalmistu/kabeliaed (ajaloomälestis ja ehitismälestis nr 2748) ning need asuvad Rebala muinsuskaitsealal (muinsuskaitseala nr 27015). Rammu kalmistu on ajaloomälestis (nr 22297) ning see asub Kolga lahe maastikukaitsealal.

Kalmistute laiendamist üldplaneeringuga ei kavandata ning täiendavaid maa-ala kasutus- ja ehitustingimusi ei seata.

<sup>103</sup> Põhjalikum ülevaade sotsiaalobjektide paiknemise kohta valla territooriumil ja teenuste tarbimise kohta on esitatud dokumendis „Jõelähtme valla ruumilise keskkonna analüüs“, mis on käesoleva planeeringu lisa.





### 5.13. Kaitstavad loodusobjektid

Jõelähtme valla maismaa osa territooriumil ei leidu ulatuslikke kaitsealasid. Ulatuslikum, Kolga lahe maastikukaitseala, hõlmab mitmeid valla koosseisu kuuluvaid saari Soome lahes. Jõelähtme valla territooriumil asub kokku 7 kaitseala ja kaitsealust parki ning 5 hoiuala.

Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 425 moodustati kaitstav loodusobjekt nimetusega “Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstav Ruu loodusobjekt”.

Lisaks siseriiklikult kaitstavatele loodusobjektidele leidub Jõelähtme vallas kas täielikult või osaliselt valla territooriumile jäävaid rahvusvaheliselt kaitstavaid Natura 2000 võrgustiku alasid. Jõelähtme valla territooriumile jääb 1 linnuala ja 6 loodusala.

Kaitstavad loodusobjekti info on leitav Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS).



## 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 lähialal<sup>104</sup> 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:

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

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

<sup>104</sup> Maardu linnas paiknevate suurõnnetusohuga ettevõtete ohualad ulatuvad Jõelähtme valla territooriumile.



Asustuse suunamisel on lähtutud ettevaatuse põhimõttest, seetõttu uusi elamualasid raudtee ja maantee kaitsevööndisse ei kavandata<sup>105</sup>. 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.

---

<sup>105</sup> 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 kaasnedavad võivad 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 maa-ala kasutus- 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 liiklusohlike lõikude selgitamine“ raames loomohlike 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. tootmistegevuse suunamisel tuleb arvestada kinnitatud põhjaveevaruga ja vältida põhjavee liigvähendamist;
5. arvestades kliimamuutustega kaasnevat äärmuslike ilmastikunähtuste nagu tormide sagenemist 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 m<sup>106</sup>;
9. vibratsioonimõjude vältimiseks on oluline eelkõige teede korrashoid ning raskeveokitele kiiruspiirangute, kindlate liikumiskoridoride ning liiklemiskellaaegade määramine, mida üldjoontes rakendatakse (vähemalt osaliselt) juba käesoleval ajal;

<sup>106</sup> 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. Mitteeluhoonetel (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. Laheranna arendamisel tuleb arvestada juurdepääsude tagamise vajadusega supluseks sobilikus rannalõigis;
13. tagada ranna-alal avalik juurdepääs kallasrajale;
14. puhkealade kättesaadavuse parandamiseks muude liikumisvahenditega on tarvis luua suuremate puhkemaastike, vaatamisvääruste ja supluseks sobivate rannaalade juurde selleks ettevalmistatud parkimisalad, et vältida maanteed äärset parkimist, metsaalade tallamist ning eramaade hõivamist, ning võimaldada juurdepääsu ühistranspordiga;
15. 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;
16. arvestades Muuga sadama tänast tegevust ja perspektiivseid arenguid ning sellest lähtuvaid võimalike negatiivseid keskkonnanähtinguid, tuleb vältida sadama lähedusse elamupiirkondade kavandamist.



## 8. Kehtestatud detailplaneeringute elluviimine

Kohalikul omavalitsusel tuleb kaaluda varem kehtestatud detailplaneeringute, mis on vastuolus üldplaneeringu koostamise raames kujundatud valla ruumilise arengu põhimõtetega, realiseeritavust. Lähtuvalt planeerimisseadusest ning kõrgemalseisvatest arengudokumentidest ei ole varem kehtestatud detailplaneeringu igal juhul realiseerimine põhjendatud, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima;
- 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda;
- 3) detailplaneering on vastuolus üldplaneeringu lahenduse aluseks olevate planeerimispõhimõtetega, mis tulenevad kõrgemalseisvast planeeringust „Harju maakonnaplaneering 2030+“.

Lähtuvalt eeltoodust teeb üldplaneering ettepaneku tunnistada kas osaliselt või terviklikult kehtetuks järgnevad planeeringulahenduse järgi hajaasustusalale jäävad elamupiirkondade detailplaneeringud:

- 1) Miku 1, Miku 2, Miku 3 detailplaneering Saha külas. Kehtestatud 2007;
- 2) Kõrre detailplaneering Ruu külas. Kehtestatud 2007;
- 3) Oja ja Allikate detailplaneering Loo alevikus. Kehtestatud 2008;
- 4) Risttee detailplaneering Jägala külas. Kehtestatud 2008.

Eelnimetatud detailplaneeringutega kavandatud ulatuslikud uuselamupiirkonnad ei ole pika aja jooksul realiseerunud ning puuduvad ka eeldused nende realiseerumiseks nähtavas tulevikus. Viimase kümne aasta jooksul on asustuse arengusuunad oluliselt muutunud. Neid muudatusi kajastab ka üldplaneeringu lahendus, mis ei soosi ulatuslikke uuselamurajoonide teket hajaasustusse, kus puuduvad ulatusliku elamuarendamiseks vajalikud kommunikatsioonid (ühisveevärk ja –kanalisatsioon, elekter, gaas, teede võrgustik) ning nende ehitamine on ebamõistlik majanduslikel põhjustel.

Jätkusuutliku arengu põhimõtete järgi on atraktiivse elukeskkonna loomisel tähtis tihe seotus juba toimivate keskuste ja tiheasustusaladega. Uuselamualade paiknemine teenuste vahetus läheduses võimaldab vähendada sundliikumisi ja sellega kaasnevaid keskkonnamõjusid, hõlbustab tsentraalsete taristulahenduste ja juurdepääsuteede rajamist ning säästab looduslikke alasid.

Nimetatud detailplaneeringud ei muutu kehtetuks üldplaneeringu kehtestamisega. Detailplaneering kehtib selle kehtetuks tunnistamiseni planeerimisseaduses ja haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.



## 9. Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanek

Üldplaneering teeb ettepaneku muuta asustusüksuste vahelisi piire vastavalt maakorraldus- ja ehitus-planeerimisvajadustele. Muudatusettepanekud kajastuvad joonisel 6. *Asustusüksuste vahelise piiri muudatusettepanek.*

Piiride muutmine toimub vastavalt õigusaktidele<sup>107</sup>.

## 10. Mõisted

<b>Haljaspiire</b>	põõsaste või puude rida elamu (või muu hoone) või õuemaa piiramiseks tuule, tolmu või lume tõkestamiseks, vm otstarbeks.
<b>Hoonestatud ala</b>	ehitistega hoonestatud maa-ala.
<b>Kaksikelamu</b>	krundil paiknev kahe korteriga ja kahe põhisissepääsuga elamu.
<b>Kompaktne ala</b>	hooned rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.
<b>Korterelamu</b>	krundil paiknev kolme- ja enam korteriga ning ühise sissepääsu ja trepikojaga korterelamu.
<b>Ridaelamu</b>	krundil paiknev kolme- ja enam korteriga ning eraldi põhisissepääsudega ridaelamu.
<b>Tiheasustusala</b>	piirkond või territoorium, kus ehitised rajatakse tihedalt (kompaktselt) üksteisele lähedale. Hooned liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega. Teedevõrk on sidus. Käesolev üldplaneering võrdsustab tiheasustusala maareformiseaduse <sup>108</sup> ja tiheasustusala looduskaitseaduse mõistes <sup>109</sup> .

<sup>107</sup> Eesti territooriumi haldusjaotuse seadus.

<sup>108</sup> 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, skeemid, maa-*



<b>Uushoonustus</b>	hooned, mis rajatakse pärast üldplaneeringu kehtestamist.
<b>Õuema</b>	elamut ja abihooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õuema ulatus on katastriüksuse plaanil fikseeritud ja maakatastris registreeritud.
<b>Üksikelamu</b>	krundil paiknev ühe korteriga ja ühe põhisissepääsuga elamu.

---

*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.*

<sup>109</sup> Looduskaitseeadus 38, lg 1 punkt 3: linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusala)....





## Lisad

Lisa 1. „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“<sup>110</sup>.

Lisa 2. Ruumilise keskkonna analüüs<sup>111</sup>.

Lisa 3. Likvideeritavad mahasõidud Tallinn-Narva põhimaanteelt (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

<sup>110</sup> 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](http://maja.joelahtme.ee/?dir=Yldplaneerin_alg_2012%2F2015.09.03_%C3%9CP_RebalaMK_eritingimused_KOOSK%C3%95LASTATUD).

<sup>111</sup> Esitatud eraldiseisva köitena.

