
Muinsuskaitse eritingimused Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Rebala muinsuskaitseala (registri nr 27015) kaitsevöönd



tellija: Anneli Sits

koostaja:

Ekseeder OÜ

reg.kood 1265392510619

Kuldnoka 11-12 Tallinn

MTR - EEP002934 / EPE000911

Muinsuskaitseameti tegevusluba: nr E 816/2014

arhitekt ja maastikuarhitekt Ü. Kunnus

MKA pädevustunnistus PT588/2012

+372 514 7885

ylle.kunnus@gmail.com

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	2
2.	Planeeringuala	2
2.1.	Asukoht	2
2.2.	Mälestised.....	3
2.3.	Planeeritava maa-ala asustuse ja hoonestuse struktuur	4
2.4.	Olemasolev hoonestus planeeringualal ja selle kontaktvööndis.....	7
2.5.	Planeeritava maa-ala ehitiste ruumiline analüüs ja maa-alalt avanevate vaatesuundade määramine	10
2.6.	Nõuded planeeritava hoonestuse paigutamisele maastikus. Arhitektuurinõuded planeeringualal kavandatavatele ehitistele	11
2.7.	Eritingimused detailplaneeringu koostamiseks.....	12
3.	Eritingimuste koostamisel kasutatud allikmaterjale.....	13
4	Perspektiivse hoonestuse paiknemise skeem (väljavõtte DPst).....	14

Lisa 8- Olemasolev olukord

- 1) skeem A, vaated maastikule
- 2) fotod: Vaated maastikule
- 3) planeeringualaga külgneva Sootalu tee ja Siimo tee äärne hoonestus
- 4) planeeringuala olemasolevad ehitised
- 5) planeeringuala olemasolevad teed
- 6) kiviaiad, kaldaastang, kraavid planeeringualal
- 7) aerofotod

1. Sissejuhatus

Käesolevad Muinsuskaitse eritingimused on koostatud Harjumaa Manniva külas Tammenõlva ja Vahukari maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks, detailplaneering on algatatud Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 otsusega nr 140.

Planeeringuala maismaaosa jääb tervikuna Rebala muinsuskaitseala (registri nr 27015) kaitsevööndisse (Osa 1), kus ehitamine toimub Muinsuskaitseameti nõusolekul ja tingimustel. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste ülesanne on kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid.

Ekseeder OÜ (tegevusluba E 816/2014) töö nr 93-19 „Tammenõlva DP Muinsuskaitse eritingimused“ on koostanud Ü.Kunnus, pädevustunnistus PT 588/2012)

2. Planeeringuala

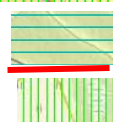
2.1. Asukoht

Planeeringuala asub Harjumaa Jõelähtme vallas, Manniva küla loodeosas Mäealuse tee ja Jõesuu lahe vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on avaliku kasutusega Mäealuse teelt Siimo tee kaudu. Planeeringuala asukoht vt Skeem 1

CO



Tähistus



planeeringuala

Rebala muinsuskaitseala (registri nr 27015) piir (kogu planeeringuala maismaa-osa jääb Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndi osasse 1)



kontaktvöönd

Skeem 1 Asukoha skeem (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

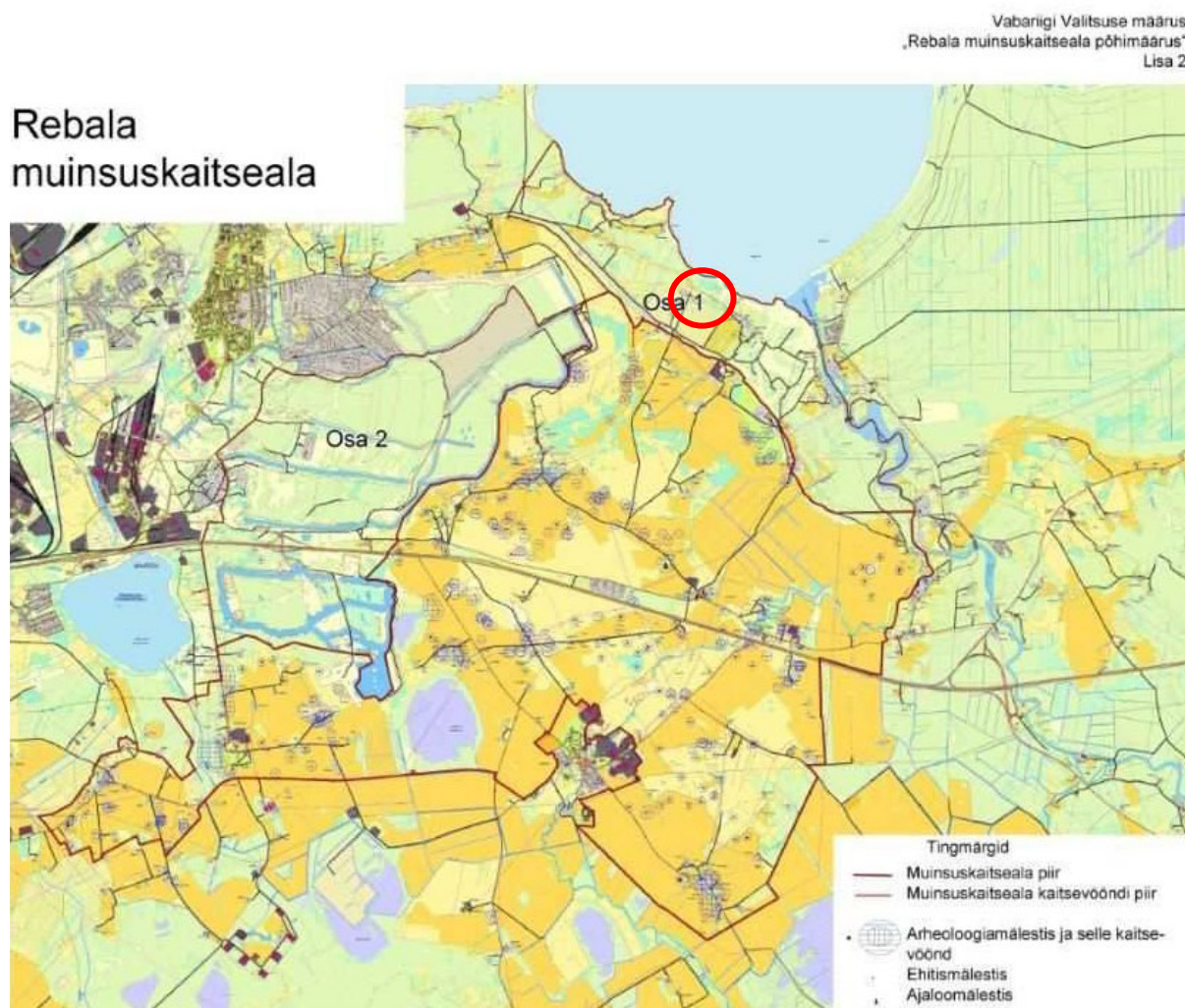
2.2. Mälestised

Planeeringuala maismaaosa jääb tervikuna Rebala muinsuskaitseala (registri nr 27015) kaitsevööndisse (Osa 1). Planeeringualal eraldi kaitse alla võetud mälestised puuduvad

Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad nõuded ja kitsendused on kehtestatud Rebala muinsuskaitseala põhimäärusega (Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrus nr 21). Muinsuskaitseala kaitsevöönd on antud määruse andmetel jaotatud kaheks osaks. Tammenõlva ja Vahukari kinnistud jäävad Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndi osa 1 alasse, kus kehtivad järgmised nõuded ja kitsendused:

§ 6. (1) Muinsuskaitseala kaitsevöönd on jaotatud kaheks osaks. Kaitsevööndi osas 1 ehitamisel tuleb vältida järske kontraste ehitiste mastaapsuses ja tiheduses, et tagada sujuv üleminek muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuurile.

§ 6. (2) Kaitsevööndi osas 1 ei ole Muinsuskaitseameti kirjaliku loata lubatud püstitada välismõõtmetelt ja ehitismahult (üle 5 meetri kõrguseid või üle 60-ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga) või hoonestustiheduselt muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuuri sobimatuid ehitisi.

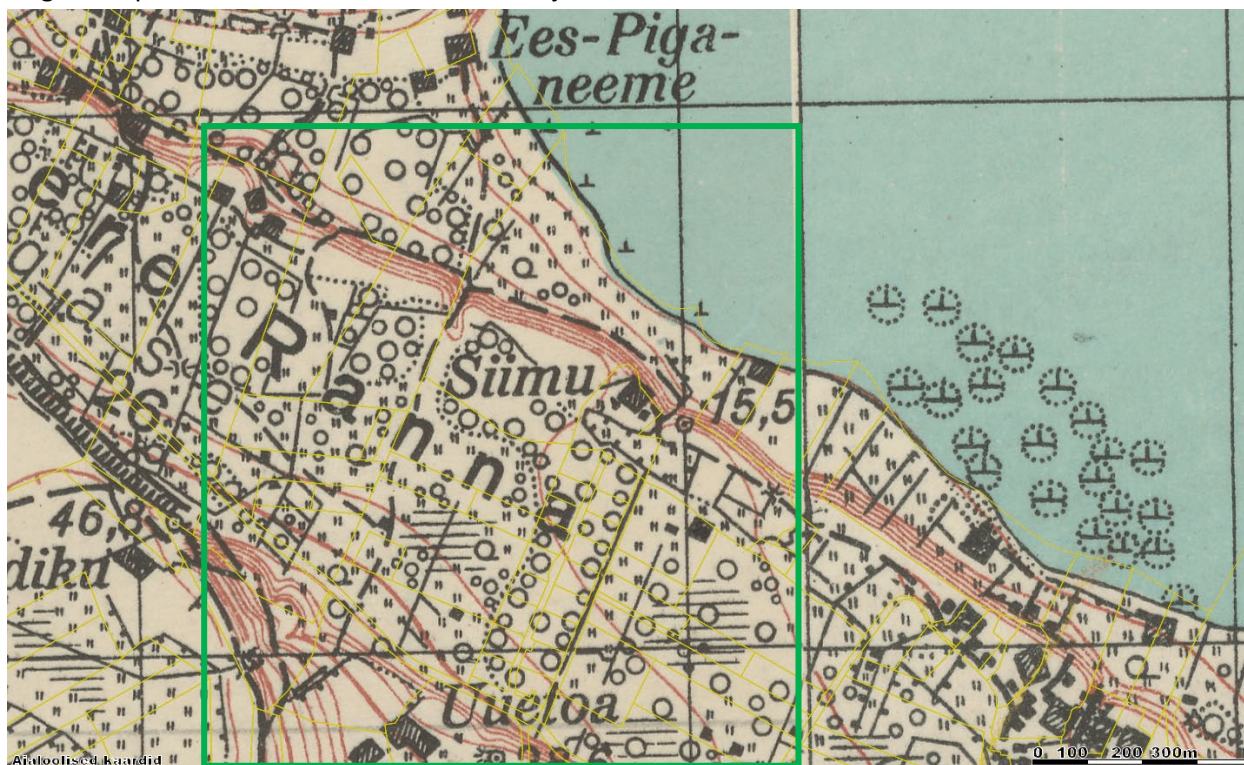


○ Tammenõlva kinnistu ja lähiumbruse DP planeeringuala

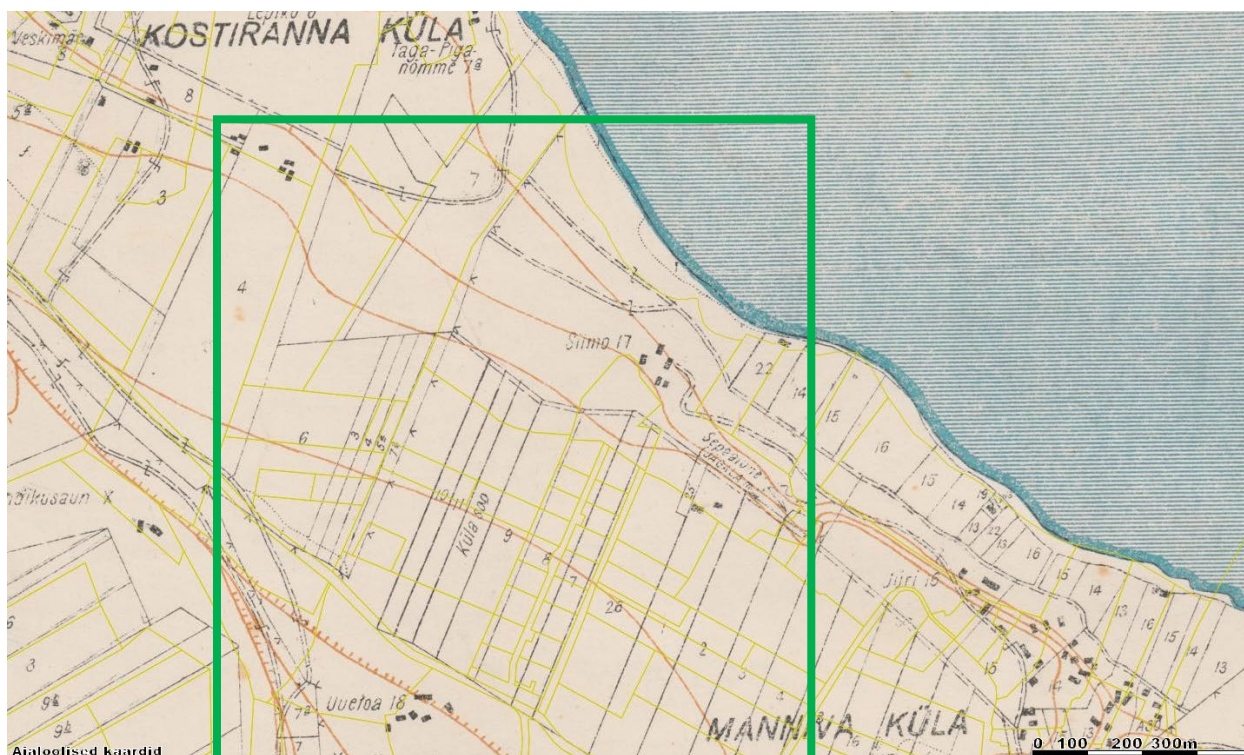
Skeem 2 Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrus nr 21 „Rebala muinsuskaitseala põhimäärus“ Lisa 2
Rebala muinsuskaitseala piir ja selle kaitsevööndi ulatus on näidatud Skeemil 1

2.3. Planeeritava maa-ala asustuse ja hoonestuse struktuur

Järgnevalt planeeritava ala asustusstruktuur ajaloolistel kaartidel

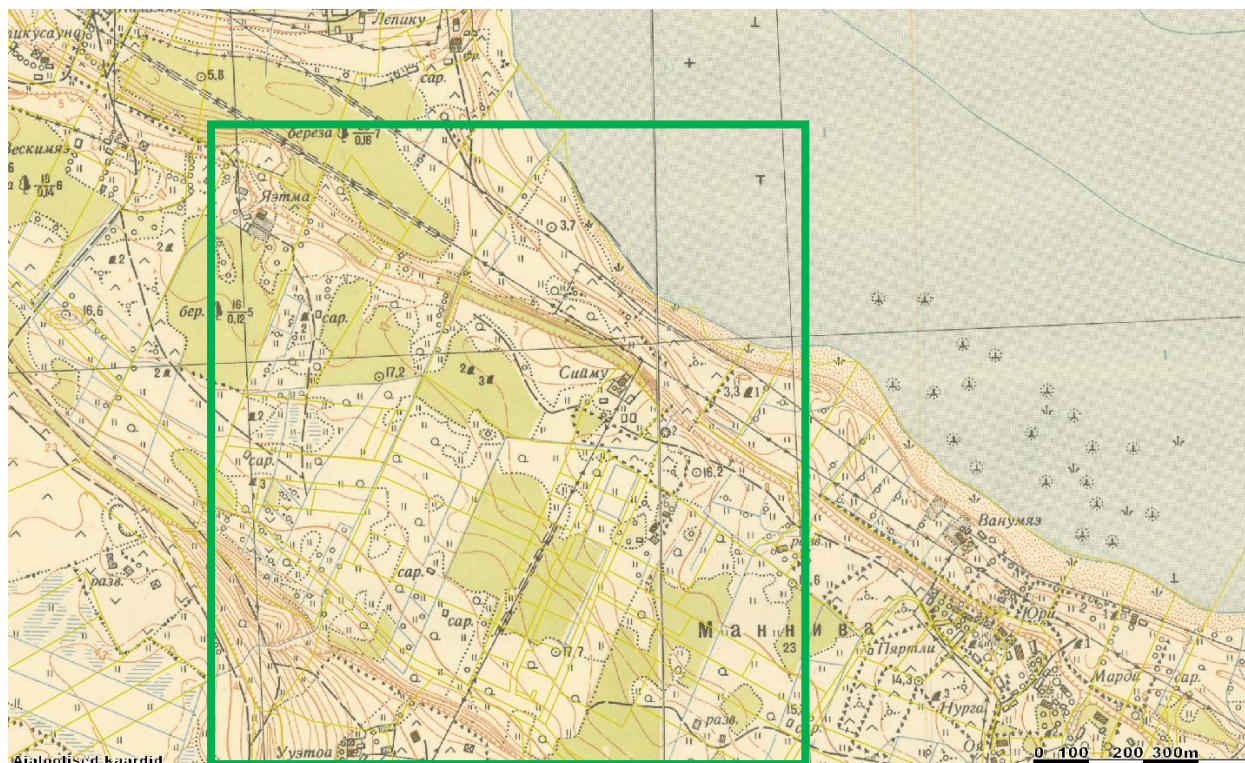


Skeem 3 Manniva küla Siimo (Siimu) talu ja lähiala asustusstruktuur 1923-35.a Eesti topokaardil (väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest). Kaardil on tähistatud endise Siimu talu (praegune Tammenõlva mü) kaldaastangu pealne hoonestus ja vahetult mereäärne Vahukari mü (endisaegse Ristimäe talu) hoonestuse asukoht.

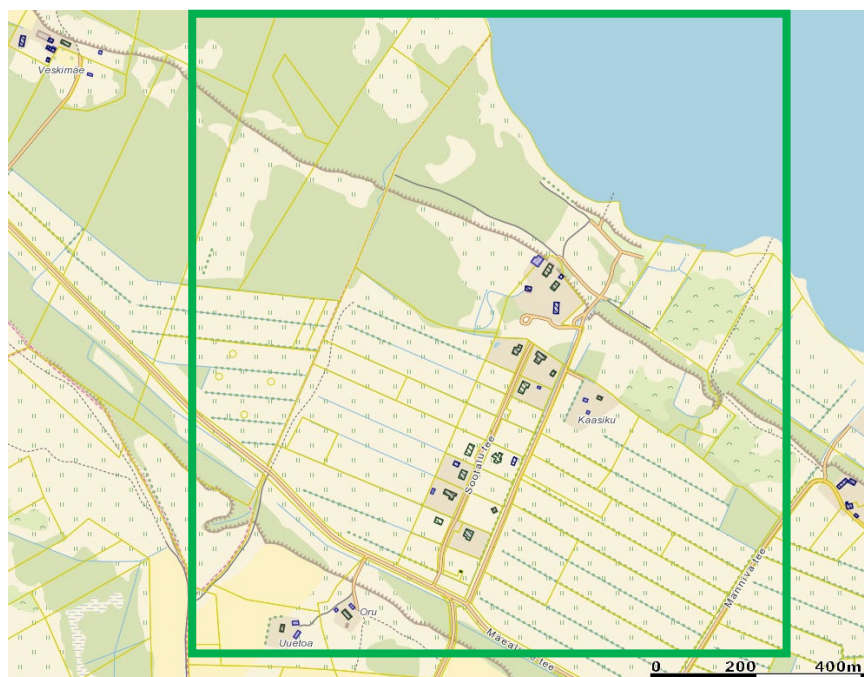


Skeem 4 Manniva küla Siimo (Siimu) talu ja lähiala teedevõrk ajaloolisel katastrikaardil 1930-1944 (väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest). Kaardil on loetav rannajoonega paralleelselt kulgev

kaldaastangu alune ja astangu serva pealne teedevõrk. Kaardil on näidatud Siimo (Siimu) talu (krunt 17) hoonete kompleks ning rannal paiknev Ristimäe talu (krunt 22) elamu ja paadikuur (praeguse Vahukari maaüksus), Siimo teed selle praeguses asukohas kaardil veel pole.



Skeem 5 Manniva küla Siimu talu ja lähiala asustusstruktuur 1959.a NL topokaardil (väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest), Siimu talu kompleks koosneb vähemalt viiest eraldiseisvast hoonest. Siimo teed selles praeguses asukohas kaardil veel pole.



Skeem 6 Praegune hoonestus planeeringuala kontaktvööndis (kasutatud aluskaart väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest). Tammenõlva (endise Siimo v.Siimu talu) hoonete grupile on lisandunud uusi hooned piki Sootalu teed. Kaasku talu maadel asub endisaegne hoonetegrupp, mis on nähtav ka vanematel aluskaartidel.

Planeeringuala kontaktvööndisse jääval alal moodustavad olemasoleva hoonestuse kuni 2-korruselised ühepereelamud Sootalu tee äärsetel elamumaa kruntidel. Sootalu tee äärsete hoonete kõrguseks on 6-7m ning ehitistealuseks pinnaks 50-325 m².

Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga ja Manniva küla Sootalu 5 maaüksuse detailplaneeringuga on Sootalu tee äärsete elamumaa kruntidele määratud ehitusõigused, mis lubavad igale krundile ehitada maksimaalselt kokku kuni 300 m² ehitisealuse pindalaga 1,5-2 korruselise ühepereelamu ja 2 abihoonet. Eri kruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vähim vahekaugus on 25 m. Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud 18 Sootalu tee äärse elamumaa krundi pindalad jäävad vahemikku 2840 m²- 3905 m² ja krundid on lubatud hoonestada 8-11% ulatuses. Praeguseks on Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga kavandatu osaliselt realiseeritud – hoonestatud on 18-st krundist 10 krunti.

Planeeringuala kontaktvööndisse jääb hoonestatud Kaasiku maatulundusmaa maaüksus, kus paikneb 1-korruseline 46 m² ehitisealuse pindalaga üksikelamu ja abihooned.

Planeeringuala kontaktvööndis on Manniva küla Nõmme I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on endise Nõmmiku maatulundusmaa territooriumile moodustatud 5 uut elamumaa krunti suurusega üle 7000 m². (Aasa tee 1 - 5 ja 7). Kehtiva Nõmme I detailplaneeringuga on nendele kruntidele määratud ehitusõigused – igale üksikkrundile on lubatud ehitada üks kuni 2-korruseline elamu kõrgusega kuni 8 m ning kuni kaks 1-korruselise abihoonet kõrgusega kuni 5 m. Igale krundile ehitatavate hoonete lubatud ehitistealune pind krundil kokku on 300 m².

Planeeringuala kontaktalal Siimo tee äärsetele Hõbesalu ja Lahesoo maatulundusmaa kruntidele on ehitatud hulgaliselt miljöõalale sobimatuid aiamaajakesi ja plankaedu. Jõelähtme vallavalitsuse 4.06.2020 korraldusega nr 437 on kehtestatud ajutine ehitus- ja planeerimiskeeld Siimo teest idapoole jäävatele kruntidele, sh Hõbesalu ja Lahesoo maaüksustele.



Skeem 7 Ajutise ehituskeeluga hõlmatud alade plaan – väljavõte Jõelähtme Vallavalitsuse 4.06.2020 korraldusest nr 437

2.4. Olemasolev hoonestus planeeringualal ja selle kontaktvööndis

Planeeringualal on Tammenõlva maaüksusel on paiknenud Siimo talu hooned, neist elamu on hävinud, samasse asukohta on koostatud ehitusprojekt üksikelamu rajamiseks (ehitusluba peatatud), Praeguseks on ümberehitatud hooned laut, ait-laut, saun (ümberehitamiseks on väljastatud ehitusload). Säilinud on Siimo (Siimu) talu maakelder. Hoonete paiknemine krundil vt Skeem 8

Väljavõte Ehitusregistrist – Tammenõlva krundil paiknevad hooned, sj ehitiste pos. numbrid vastavad Skeemi 8 tähistusele :

Pos 1 EHR kood: 120771373, laut

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 122,4m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a

väljaantud ehitusluba: 1612271/15793 , proj.146,6m2/6,8m h/ 2k

Pos 2 EHR kood: 116041512, ait-laut

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 104m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1905.a

väljaantud ehitusluba: 1612271/15784.; proj.106,8m2/6,9m h/ 2k

pos. 43 EHR kood: 116041515, saun

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 25m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a *Olemasoleva hoone asemele kavandatud 59m² sama arhitektuuri järgiv, samas kohas ja ilmakaarte suhtes olev palksaun (Ehitusteatis nr 1911201/00988 on võetud menetlusse 05.04.2019)*

Pos. 4 EHR kood: 120792800, üksikelamu

kasutusotstarve: 11101 Üksikelamu

ehitisealune pind 248,4m²

maapealsete korruste arv: 2k

väljaantud ehitusluba: 1612271/15785*, proj.248,4 / 8,3m h/ 2k

*ehitusluba on peatatud, kuna ehitustegevust on alustatud ehitusloale mittevastava süvendi kaevamisega nõlva sisse

Pos. 5 EHR kood: 120771384, kelder

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 22,1m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a

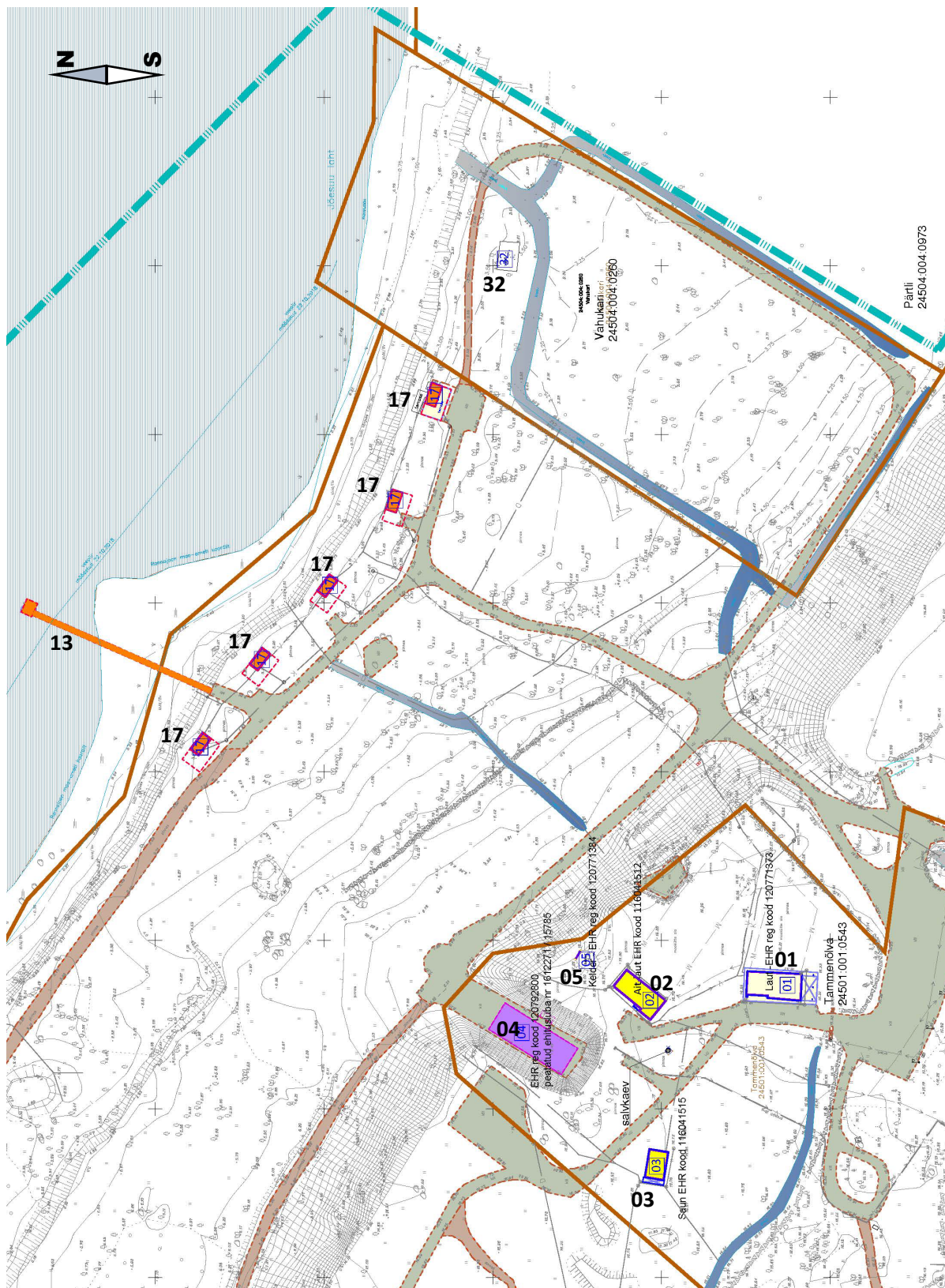
Planeeringualal asuvad olemasolevad seadustamata ehitised:

Pos. 13 paadisild

ajalooline olemasolev randumiskoht

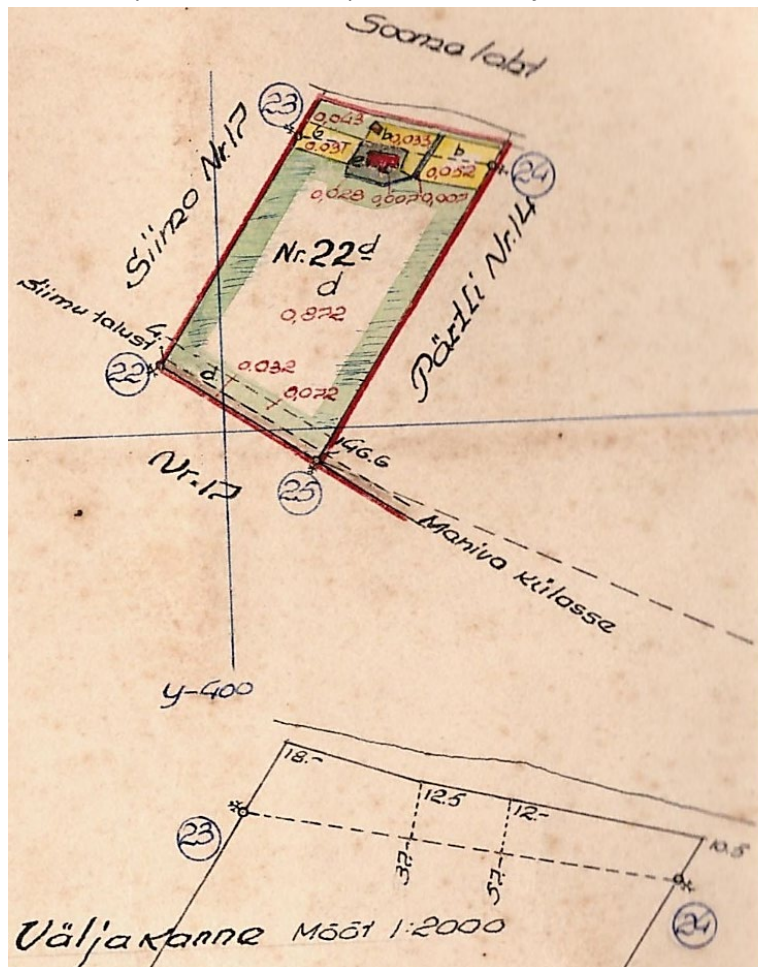
Pos 17 kämpingumajad (klaasmajad rannal) Tammenõlva maaüksusel 5 tk

ehitamist on alustatud ilma loata, ehitustegevus peatatud



- *Skeem 8 Väljavõte planeeringuala geodeetilisest mõõdistusest* - Geodeesiatööde OÜ töö nr T-0808 Tammenõlva topogeodeetiline plaan koos tehnovrkudega, 09.2020.a. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis

Planeeringualasse kuuluval Vahukari krundil on säilinud endise Ristimäe talu (hilisema nimega Otsa talu) hoonete vundamendi varemed. Ranna-alal asus elamu koos paadikuuriga – vt Skeem 9. Hoone veeti Jõesuu kordonisse ja põletati nõukogude piirivalve poolt ära (väljavõte Triin Äärismaa ja Silva Kahu poolt tehtud kohapärimuse intervjuust endise Otsa talu peretütre Hella Sepp'aga)



Ernäplikatatsioon

Üksusnimetus ja Nr:	Alamaa ja põllumaa a, b	Jätkamaa d	Karjamaa e	Kivi vored	Kraavid	Õue, hooned ja teed	Kokku
	H e k t a a r i						
Ristimäe Nr: 22	1.850	-	0.009	0.004	0.010	0.200	2.103
— " — Nr: 22 ^a	0.012	0.933	0.083	-	-	0.001	1.035
— " — Nr: 22 ^b	0.395	3.017	0.026	-	0.050	0.022	3.500
— " — Nr: 22 ^c	0.038	0.235	-	-	-	0.003	0.275
— " — Nr: 22 ^d	0.116	0.987	0.033	-	0.007	0.039	1.177
Kokku	2,431	5,178	0,146	0,004	0,067	0,265	8,091

Skeem 9 Väljavõte Ristimäe talu kaardist (1933a)
(allikas: ERA.T-3.13.3685 leht 1, Harjumaa, Jõelähtme vallas, Jõelähtme mõisa järele olevast talumaakohast Vanume nr. 13 eraldatud talumaakoha Ristimäe nr. 22 plaan)

2.5. Planeeritava maa-ala ehitiste ruumiline analüüs ja maa-alalt avanevate vaatesuundade määramine

Manniva külale on üldiselt iseloomulik on ribapõldude struktuur – kitsad põllumaasiilud on liigendatud kraavide ja haljastusega.

Planeeringualasse jääval alal sellist „tribulist“ maastikupilti pole välja kujunenud, siin vahelduvad avatud ja pool-avatud alad tiheda kõrghaljastusega metsakõlvikutega. Planeeringuala on reljeefse pinnamoega, maastikku ilmestab planeeringuala kagu-loodesuunaliselt läbiv ca 18-24 kraadise kaldenurgaga klindiastang, millede kõrgusvahedeks on kuni ca 9 meetrit.

Planeeringualal on teostatud (2018-2020) olemasoleva puittaimestiku ja haljastuse dendroloogiline uuring „Puittaimede haljastusväärtuslik hinnang Jõelähtme valla Manniva küla Tammenõlva maaüksustel“, Das Lust OÜ töö nr 18-10, koostajad Merle Kares ja Evelyn Hiieo

Planeeringuala kõrghaljastus koosneb valdavalt looduslikul teel paljunenud kodumaistest lehtpuuliikidest. Okaspuid esineb vaid elamu hoovialal ja selle vahetus läheduses idapoolsel klindiastanguplatool. Metsakõlvikud jäävad Tammenõlva mü läänepoolsesse serva ning on kõrgusvahemikus 17-22 m. Klindiastangu läänepoolne osa on säilinud suhteliselt puutumatul kujul kus rindelisus varieerub ja puittaimede kõrgus jääb vahemikku 5-23 m

Astangu keskel ja idapoolses osas esineb pikaealisi laiavõralisi puid ja nende järelkasvu. Peahoone süvendist ida pool kasvab krundi kõige väärtuslikum üksikpuu, põlispuu mõõtmatega harilik tamm, mille rinnasdiameeter on üle 2m, (kõrgus ca 22 m ja vanus ca 200 a) ning selle lähedal kasvavad saared ja haavad jäävad kõrgusvahemikku 20-25 m. Idapoolsel astangul moodustab 10-15 m puistu erivanuses pihlaka kännuvõsu.

Ülemise astangu läänepoolseteel metsakõlvikutele on iseloomulikud mitmed kunagise puisrohumaa tunnused – vanad laiavõralised harilikud tammed, kiviaiad, aga leidub ka okastraataedade jäänuseid. Aimatavad on kunagised väljaveoteed. Puistu vanuseks on olenevalt liigist 70-110 a., puistud on ebaühtlase liitusega ja varieeruva kõrgusega. Karjatamise lõppedes on alale kujunenud salumetsa ilmeline soovikumets, millele annavad lisandväärtuse mitmed rändrahnude kogumid. Käesoleval ajal hooldatakse Tammenõlva maaüksusel puisrohumaad mägiveiste karjatamise abil.

Planeeritaval alale iseloomulik avatud ja poolavatud alade vaheldumine, mida tuleb planeeringu-lahenduses säilitada.

Juurdepääs Tammenõlva ja Vahukari maaüksusele on Siimo tee kaudu. Piki Siimo tee serva kasvab kogu ulatuses olemasolev kõrghaljastus ning Siimo teelt kaugvaade mere suunas vaade on piiratud. Sootalu tee on eratee, millele on juurdepääs piirangutega ning Sootalu tee lõpuosa on täiesti suletud. Lisaks varjab ka Tammenõlva krundil kaldaastangul kasvav olemasolev kõrghaljastus kaugvaadet Sootalu teelt merele. Siimo ja Sootalu teelt merele uute kaugvaadete tekitamine pole võimalik ega ka vajalik.

Tammenõlva krundil idapoolse kaldaastangu pealselt alalt avanevad lõiguti vaated mere suunas, mida tuleks jätkuvalt hoida avatuna vältides vaatesektori võssakasvamist. Väljakujunenud maastikupilt on vaheldusrikas, uute vaatekoridoride tekitamine nõuaks ulatuslikku väärtusliku kõrghaljastuse likvideerimist, siis see pole käesoleva planeeringu eesmärgiks. Väljakujunenud ja maastikus seni loetavad avatud alad tuleb säilitada vt Skeem A (Lisa 8-1). Uute hoonestusalade kavandamisel tuleb arvestada, et hoonestusega ei suleta väljakujunenud vaatesektoreid.

2.6. Nõuded planeeritava hoonestuse paigutamisele maastikus. Arhitektuurinõuded planeeringualal kavandatavatele ehitistele

Uue hoonestuse kavandamisel planeeringualale tuleb järgida, analoogselt väljakujunenud asustusstruktuurile, hõredalt paiknevate hoonegruppide mustrit. Kuna lähiala hoonestus paikneb suhteliselt kaootiliselt ning pole välja kujunenud orientatsiooni ilmakaarte suhtes, siis hoonete paigutuse eelistatavat suunda pole vajadust määrata, see valitakse ehitusprojektide koostamisel ümbritsevasse keskkonda sulanduvat. Hoonestusalad tuleb määrata piisava suurusega, et ehitusprojektide koostamisel leida hoonetele optimaalsed asukohad, sobitada hooned paremini loodusesse ning säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust

Endise Siimo (Siimu) talu hoonestusest säilinud hooned on käesolevaks ajaks osaliselt rekonstrueeritud (saanud selleks ehitusloa). Planeeringus kavandada endise Siimo talu hoonestusgrupp samas asukohas ning ligikaudselt samas mahus endise talusüdame hoonestusega. Endise elamuhoone asemele kavandatava hoone maa-pealse osa maht kavandada analoogne (mitte oluliselt suurem) sellesse asukohta varemprojekteeritud hoonega, millele väljastati ehitusluba 1612271/15785). Maa-aluste ehitiste maht täpsustada ehitusprojektiga.

Vahukari krundile rannal paiknenud endise Ristimäe talu elamu ja paadikuuri asukohta kavandada endisaegsega samas mahus hoonestus.

Uus hoonestus hajutada väiksemate gruppidega suuremale territooriumile arvestades väljakujunenud vaatesektorite säilitamist – vt Skeem A.(Lisa 8-1). Kui kavandatavad hooned jäävad mahult madalamaks nõlvapeal kasvavatest puudest ning uusehitised paiknevad territooriumil hajutatult, siis ei varjata nendega vaateid klindiastangu pealselt alalt merele.

Uushoonestuse mahtude kavandamisel tuleb jälgida, et ei tekiks järske kontraste piirkonnas väljakujunenud hoonestusega, milleks on 1-2 korruselised kuni 8 m kõrgused üksikhooned.

Lähipiirkonnas esineb nii kahepoolse viilkatusega kui ka väikese kaldega pultkatusega hoonestust. Uued hooned on soovitatav kavandada 10-45 kraadise kaldega katustega, kuni 2 maapealse korrusega olemasolevatest hoonetest mahult ja mõõtmetelt samas suurusjärgus või siis ka väiksematena. Piirkonna hoonestuse moodustavad lisaks ajaloolistele hoonetele ka arvukad uusehitised ja eelmise sajandi keskpaigast pärit hooned. Rajatava uushoonestuse puhul tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda.

Planeeringualal juurdesõitude kavandamisel üksikobjektidele kasutada maksimaalselt ära olemasolevat teedevõrgustikku. Teed teha minimaalse laiusega, mitte kavandada suuri laussillutisega alasid.

Tehnorajatised on soovitatav kavandada võimaluse korral pinnasesse süvistatult - mitte rajada uusi elektri õhuliine. Sademetevee kogumiskraavid rekonstrueerida, võimaluse korral eelistada sademetevee käitlemiseks looduslähedasi maastikujundusvõtteid – kraave, nõvasid jms.

Piirdeaedu krundi piiridele pole üldjuhul lubatud planeeringualal rajada, lubatud on piirdeaedu ehitada vaid planeeringuala elamukruntidega külgnevatele välispiiridel Sootalu tee 16, 17 ning Kaasiku ja Aasa tee 7 kruntidega külgnevatele lõikudele. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgune looduslikust puidust (roigasaed) või puitlippaed või haljaspiire. Sealjuures puitaia läbipaistvus peab olema vähemalt 50 %. Samuti on lubatud piirdeaia asemel rajada kuni 1 m kõrguseid looduskivist kiviaedu. Võib kasutada ka köisaeda või hekki. Planeeringualal paiknevate olemasolevate kiviaedadega analoogsete täiendavate kiviaedadega rajamine on vajadusel planeeringualasiseselt lubatud.

2.7. Eritingimused detailplaneeringu koostamiseks.

- 2.7.1. uue hoonestuse kavandamisel järgida hõredalt paiknevate hoonegruppide mustrit. Hoonestusalad määrata piisava suurusega, et ehitusprojektide koostamisel oleks võimalus leida hoonetele optimaalsed asukohad, sobitada hooned paremini loodusesse ning säilitada maksimaalselt väärtuslikku kõrghaljastust
- 2.7.2. Planeeringus kavandada endise Siimo (Siimu) talu hoonestusgrupp samas asukohas ning ligikaudselt samas mahus säilivana, endise talusüdame hoonestusega, mitte oluliselt suuremana hoonetele rekonstrueerimiseks väljastatud ehituslubadega määratud mahust. Endise elamuhoone asemele kavandatava hoone maa-pealse osa maht kavandada analoogne (mitte oluliselt suurem) sellesse asukohta varemprojekteeritud hoonega, millele väljastati ehitusluba 1612271/15785). Maa-aluste ehitiste maht täpsustada ehitusprojektiga.
- 2.7.3. Vahukari krundile rannal paiknenud endise Ristimäe talu elamu ja paadikuuri asukohta kavandada endisaegsega samas mahus hoonestus.
- 2.7.4. Planeeritav uus hoonestus hajutada väiksemate gruppidega suuremale territooriumile. Tammenõlva puhkekeskuse krundil on maksimaalne lubatav krundi täisehitus 2% ning Vahukari elamumaa krundil kuni 2,5%
- 2.7.5. Uushoonestuse mahtude kavandamisel jälgida, et ei tekiks järske kontraste piirkonnas väljakujunenud hoonestusega, milleks on 1-2 korruselised kuni 8m kõrgused üksikhooned.
- 2.7.6. Uued hooned on soovitatav kavandada 10-45 kraadise kaldega katustega, kuni 2 maapealse korrusega olemasolevatest hoonetest mahult ja mõõtmetelt samas suurusjärgus või siis ka väiksematena
- 2.7.7. Mitte varjata uushoonestusega väljakujunenud vaateid maastikule – vaatesektorid vt Skeem A Lisa 8-1
- 2.7.8. Piirkonna hoonestuse moodustavad lisaks ajaloolistele hoonetele ka arvukad uusehitised ja eelmise sajandi keskpaigast pärit hooned. Rajatava uushoonestuse puhul tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda.
- 2.7.9. Planeeringualal juurdesõitude kavandamisel üksikobjektidele kasutada maksimaalselt ära olemasolevat teedevõrgustikku. Teed teha minimaalse laiusega, mitte kavandada suuri laussillutisega alasid.
- 2.7.10. Tehnorajatised kavandada võimaluse korral pinnasesse süvistatult - mitte rajada uusi elektri õhuliine. Sademetevee kogumiskraavid rekonstrueerida, eelistada sademetevee käitlemiseks looduslähedasi maastikujundusvõtteid.
- 2.7.11. Piirdeaedu krundi piiridele pole üldjuhul lubatud planeeringualal rajada, lubatud on piirdeaedu ehitada vaid planeeringuala elamukruntidega külgnevatele välispiiridel Sootalu tee 16, 17 ning Kaasiku ja Aasa tee 7 kruntidega külgnevatele lõikudele. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgune looduslikust puidust (roigasaed) või puitlippaede või haljaspääre. Sealjuures puitaia läbipaistvus peab olema vähemalt 50 %. Samuti on lubatud piirdeaia asemel rajada kuni 1 m kõrguseid looduskivist kiviaedu. Võib kasutada ka köisaeda või hekki.
- 2.7.12. Planeeringualal paiknevate olemasolevate kiviaedadega analoogsete täiendavate kiviaedadega rajamine on vajadusel planeeringualasiseselt lubatud.
- 2.7.13. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid ja kavandatav ehitustegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Muinsuskaitseameti kirjalikku luba pole vaja taotleda järgmisteks tegevusteks:

- kuni 5 meetri kõrguse ja kuni 60-ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks või ehitamiseks, kui ehitis on püstitatud pärast 1940. a;
- kuni 60-ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga ehitise püstitamisega seotud kaeve-, mulla- ja haljastustöödeks elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnisasjal;
- raie- ja haljastustöödeks, mida ei tehta avatud maastikul;
- kaeve- ja maaparandustöödeks, mis on seotud raie- ja haljastustööde, maaharimise, teede, trasside ja võrkude rajamisega;

- tehnovõrgu (elektri- ja sideliinid, gaasi-, soojus- ja veetrassid jms) või tehnorajatise (tehnovõrkude teenindamiseks vajalik abirajatis nagu alajaam, mahuti jms) ehitamiseks, mille kõrgus maapinnast jääb alla 5 meetri;
- teabekandja ning reklaami paigaldamiseks, mille kõrgus maapinnast jääb alla 5 meetri.

3. Eritingimuste koostamisel kasutatud allikmaterjale

1. ERA.T-3.13.3685 leht 1
Harjumaa, Jõelähtme vallas, Jõelehtme mõisa järele olevast talumaakohast Vanume nr. 13 eraldatud talumaakoha Ristimäe nr. 22 plaan
2. Geodeesiatööde OÜ töö nr T-0808 Tammenõlva topogeodeetiline plaan koos tehnovõrkudega, 09.2020.a.
3. Puittaimede haljastusväärtuslik hinnang Jõelähtme valla Manniva küla Tammenõlva maaüksustel; Das Lust OÜ töö nr18-10, koostajad Evelyn Hielo, Merle Kares (09.2020)
4. VV 11.02.2016 määrus nr 21 „Rebala muinsuskaitseala põhimäärus“
5. Jõelähtme Vallavalitsuse 4.06.2020 korraldus nr 437
6. Maa-ameti geoportaal, ajalooliste kaartide kaardirakendus
7. Maa-ameti geoportaal, kaldaerofotode kogu

