

## Taaveti maaüksuse detailplaneeringu eskiisi lisad

1. Eskiisi seletuskiri
2. Eskiislahendus

# Seletuskiri

## Sissejuhatus

Planeeritav ala asub Harjumaal, Jõelähtme vallas, Vandjala külas. Taaveti maaüksuse (24501:001:0704) pindala on 10,29 ha ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

## Olemasolev olukord

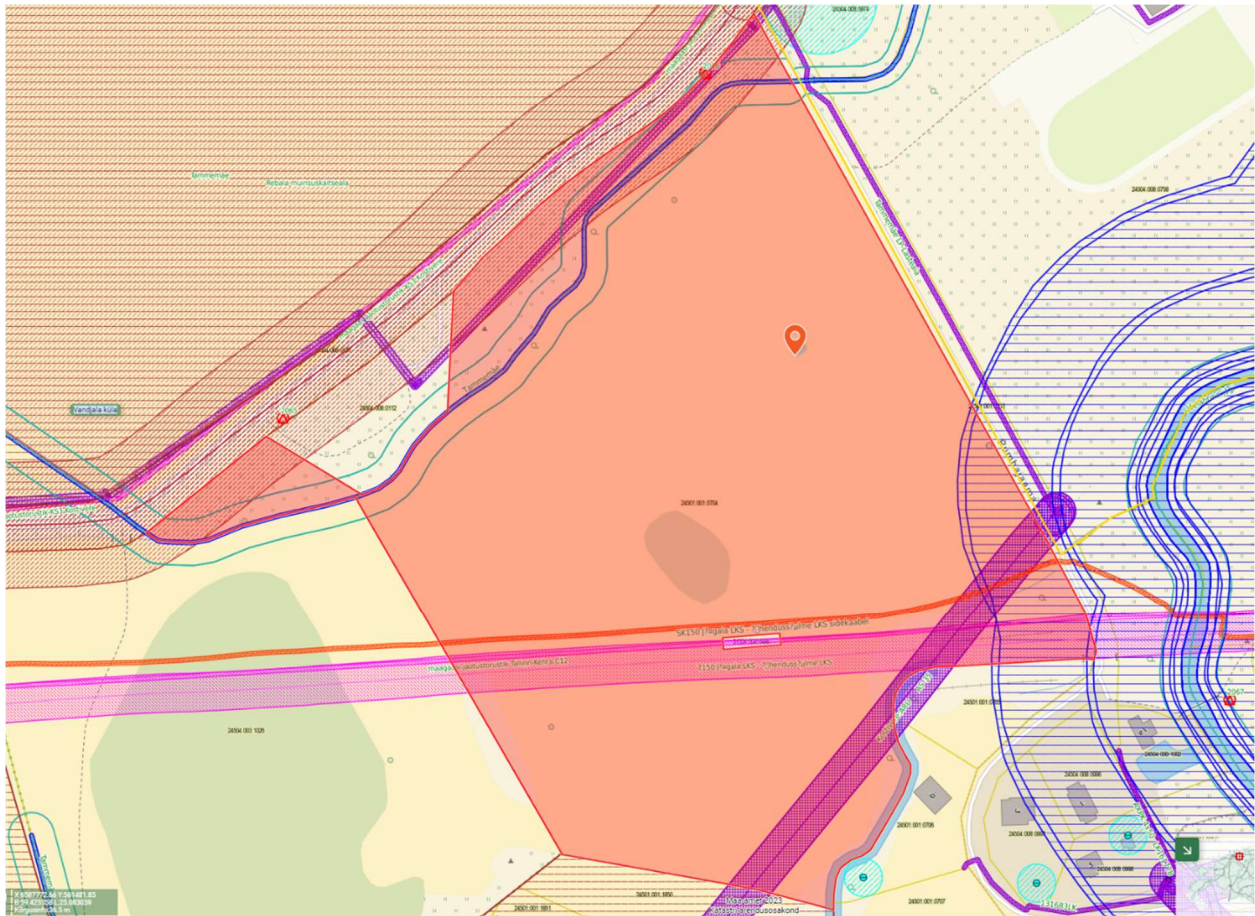
Planeeritav ala külgneb järgmiste kinnistutega:

Address	Katastriükskuse tunnus	Sihtotstarve
11307 Kostivere tee	24504:008:0117	Transpordimaa 100%
Taaveti	24504:008:0112	Tootmismaa 100%
Pumbajaama tee lõik 1	24501:001:0312	Transpordimaa 100%
Pumbajaama tee 4	24501:001:0705	Elamumaa 100%
Pumbajaama tee 6	24501:001:0706	Elamumaa 100%
Pumbajaama tee 8	24501:001:0707	Elamumaa 100%
Timo	24501:001:1850	Maatulundusmaa 100%
Tammiku	24504:003:1026	Maatulundusmaa 100%
Vandjala gaasitorustiku lõik 1	24504:008:0990	Transpordimaa 100%

Ehitisregistri andmetel on maaüksus hoonestamata.

Planeeritavat alal on järgmised kitsendused ja mõjualad:

Elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi, elektripaigaldise kaitsevöönd, elektriõhuliin alla 1kV ja selle kaitsevöönd, Elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin) ja selle kaitsevöönd, sideehitis ja selle kaitsevöönd, D-kategooria gaasitorustik alates 500mm ja suurem ja selle kaitsevöönd, geodeetiline märk (50091) ja selle kaitsevöönd, Jõelähtme jõe piiranguvöönd ja vähesel määral ka ehituskeeluvöönd, maaparandussüsteemi maa-ala (vähesel määral), A ja B kategooria gaasitorustik koos kaitsevööndiga, maaparandussüsteemi eesvool kuni 10 km<sup>2</sup> koos kaitsevööndiga, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.



Skeem 1 Kitsendused. Planeeritav kinnistu on tähistatud punasega. Allikas Maa-ameti geoportaal.

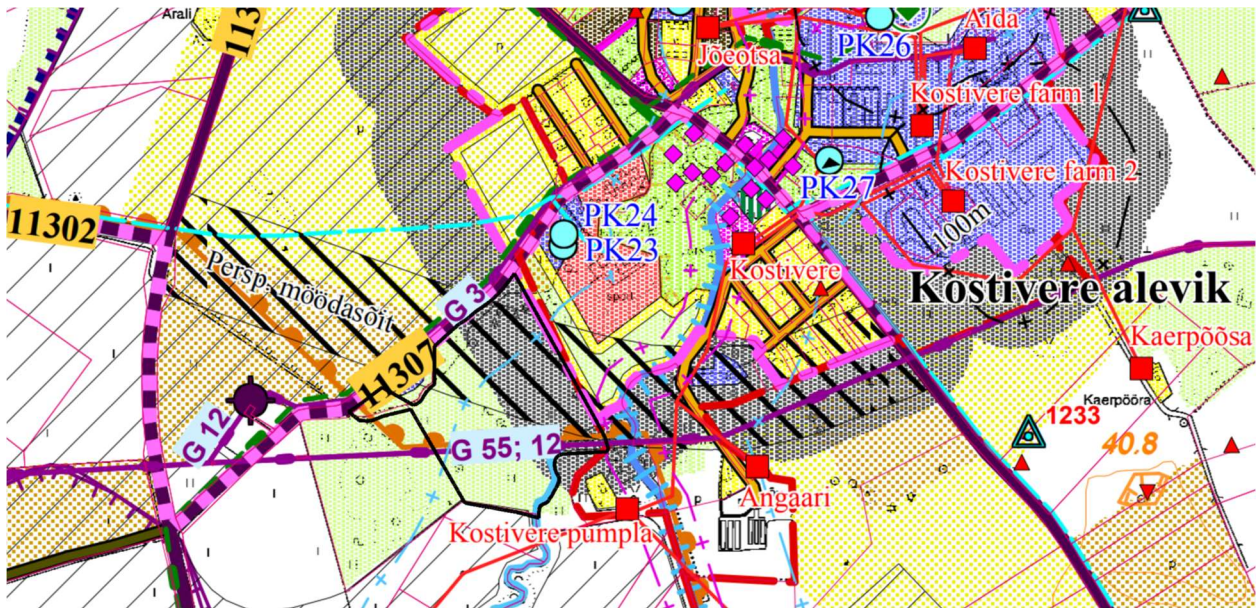
Planeeritaval alal on gleistunud leetjas muld ja leetjas gleimuld.

Teisel pool Aruküla teed (11307 Kostivere tee) paikneb Rebala muinsuskaitseala.

Planeeringualal ei ole kehtestatud ega menetluses olevaid detailplaneeringuid.

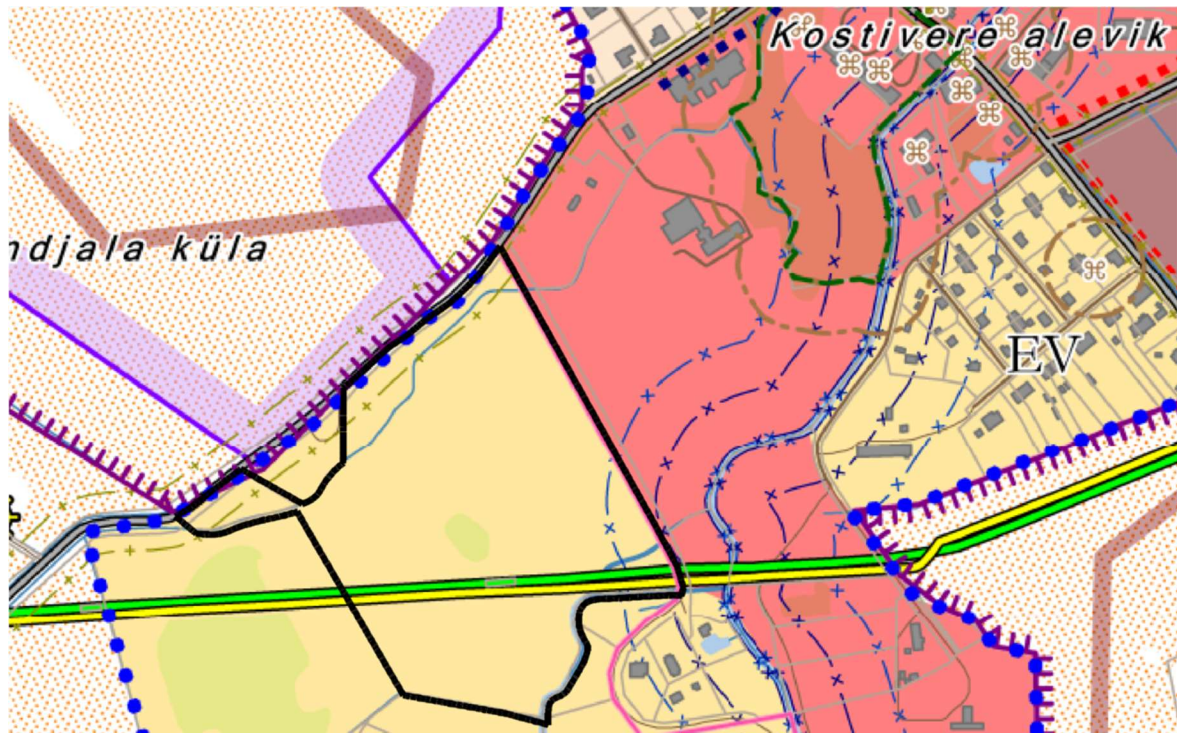


**Kehtiva Jõelähtme üldplaneeringu** (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 40) kohaselt asub planeeringuala looduslikul / metsa alal. Ala läbib perspektiivne transpordikoridor. Ala jääb osaliselt ka Rebala muinsuskaitsealasse.



Skeem 2 Kehtiv üldplaneering. Planeeritav ala on tähistatud musta joonega.

Koostamisel oleva üldplaneeringu põhjal on planeeringuala tulevaseks maakasutuseks määratud väikeelamu maa (EV).



Skeem 3 Planeeringuala on tähistatud musta joonega

### Väikeelamu maa-ala (EV)

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

Väikeelamu maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid.

Lisaks võib väikeelamu maa-alale ehitada:

- kaubandus- ja teenindushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberladele;
- 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 jalakäijasobralikkus, 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, 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, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m;

4. uute elamukruntide vähim suurus:

a. keskuste maa-alal, Loo ja Kostivere aleviku ning Kallavere, Liivamäe, Saha ja Nehatu, Iru, Rebala külade tiheasustusalal 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 3000 m<sup>2</sup> tingimusega, et säilitatakse väärtuslik kõrghaljastus vastavalt ekspert hinnangule;

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 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> suurustel kruntidel kuni 20%, üle 3000 m<sup>2</sup> suurustel 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 väärtusliku haljastuse säilimine ning 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 müratõrje meetmed mürataseme alandamiseks vähemalt normidega ettenähtud tasemeni.

## Planeeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga soovitakse maaüksus jagada kruntideks: 24 elamumaa, 1 transpordimaa ja 3 üldmaa krunti. Lahendusega kavandatakse elurajoon kuni kolmekorruseliste korterelamute ja kahekorruseliste ridaelamutega. Piirkonna lähiümbruses (alla 1 km) on elamiskeskkonnale sobivad funktsioonid: põhikool, lasteaed, pood, park jmt.

Tegemist on maa sihtotstarbe suhtes kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Kehtiv üldplaneering on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 40, 29.04.2003 ja on seega 20 aastat vana ning ei arvesta enam tänaste arengusuundade ja eesmärkidega. Menetluses olev üldplaneering järgib kaasaegseid arengusuundi ja annab võimaluse kujundada keskkonda, mis on kooskõlas omavalitsuse arengu eesmärkidega. Detailplaneeringu eskiisi lahendus on kooskõlas menetletava üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu eskiisi ruumilise lahenduse on koostanud LUMIA OÜ arhitektid: T. Adrikorn, M. Aule, C.D. Jõekallas.

Hoonete paigutuse aluseks on võetud kaks telge. Üks paralleelne Pumbajaama teega ja teine põhja-lõuna suunaline, et aastaringselt tagada elamutesse võimalikult palju loomulikku valgust.

Pumbajaama tee äärde on kavandatud 3-korruselised korterelamud, ülejäänud alal on ette nähtud 2-korruselised ridaelamud.

Kokku on elamisühikuid kavandatud 210 (13 kahekorruselist ridaelamut ja 11 kolmekorruselist korterelamut). Parkimiskohti on kavandatud kokku 420 (ridaelamutele 156 ja korterelamutele 264). Ehitisalune pind planeeritaval alal on kokku 7310 m<sup>2</sup> ja suletud brutopinda 18540 m<sup>2</sup>.

Lahenduse koostamisel on arvestatud olemasoleva puistu, maaparandussüsteemide eelvoolude ja rohealadega, et moodustuks terviklik rohevõrgustik, mis säilitab tasakaalu loodusliku ja kunstliku keskkonna vahel.

Autoliikluse rahustamiseks on sõiduteed planeeritud looklevatena ja parklad on liigendatud kõrghaljastusega kuni 12-kohalisteks osadeks. Kergliikluse kavandamisel on lähtutud kahest teljest – üks neist ühendab elurajooni sisesed kogukondlikud funktsioonid ja teine telg ühendab elurajooni laiemasse kergliikluse võrgustikku Tallinna ja Kostivere suunal. Lisaks loob kavandatud kergliiklustee mugavama juurdepääsu Vandjala raba ja järvedeni, mis annab kavandatavale piirkonnale täiendava rekreatsioonilise väärtuse. Rekreatsioonivõimalustena on alale kavandatud spordiväljakud, mänguväljakud (lisaks ala keskele suuremale mänguväljakule ka väiksemad mänguväljakud), virgestus- ja puhkealad ning lõkkekoht.