

4.2.1. Elamu maa-ala (E)

Üksikelamu (ühe põhisissepääsuga elamu, mille eluruumid ei ole jagatavad eraldi korteriomanditeks ega tuletõkkeseksioonideks), kaksikelamu (kahe põhisissepääsuga elamu, mis koosneb kahest omavahel tuletõkkesarindiga eraldatud korteriomandist) 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 (koosneb mitmest omavahel tuletõkkesarindiga eraldatud korteriomandist) ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Kolme- ja enam korteriga ning eraldi põhisissepääsudega ridaelamu (koosneb mitmest omavahel tuletõkkesarindiga eraldatud korteriomandist) 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 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. korter- ja ridaelamud paigutatakse (soovituslikult) tee äärde, et vähendada autoliiklust elamuala sees;
2. korterelamute kavandamisel tuleb olemasolev väärtuslik haljastus säilitada ja alast 25% kavandada üldkasutatavaks haljasalaks, parkmetsa või puhke- ja virgestusalaks, et tagada avalike vabaõhu puhkealade olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Ridaelamute ja väikeelamute alal määratakse üldkasutatavate haljasalade osakaal detailplaneeringuga;
3. 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;
4. uute väikeelamukruntide vähim suurus 1500 m²;
5. ridaelamul lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m² (valdav väikeelamu krundi suurus) x ridaelamu bokside arv x 0,3. 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. põhjendatud juhtudel võib elamumaa krundi suurus olla erinev eelnevalt sätestatust, arvestades kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jms;



7. 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%;
8. uute korterelamute ja ridaelamute kavandamisel detailplaneeringutega tuleb kaaluda nõuetekohase varjumiskoha planeerimise vajadust, et tagada kriisiolukorras inimese elu ja tervise kaitse.

Tagada elanike turvalisus ning kaitse nende julgeolekut ohustavate riskide eest.

4.2.2. Väikeelamu maa-ala (EV)

Üksikelamu (ühe põhissepääsuga elamu, mille eluruumid ei ole jagatavad eraldi korteriomanditeks ega tuletõkkeseksioonideks), kaksikelamu (kahe põhissepääsuga elamu, mis koosneb kahest omavahel tuletõkketarindiga eraldatud korteriomandist) ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

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

Väikeelamu maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid;
- ridaelamuid.

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 tehnohitisi;
- rajada haljas- ning pargialasid.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. uute väikeelamukruntide vähim suurus lagedal 1500 m² ja metsamaal ~~kõlvikul~~ 3000 m²;
2. ridaelamul lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m² (valdav väikeelamu krundi suurus) x ridaelamu bokside arv x 0,3. 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);
3. põhjendatud juhtudel võib elamumaa krundi suurus olla erinev eelnevalt sätestatust, arvestades kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jms ;
4. tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali, kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%;



5. kõrge liiklussagedusega teede ja tänavatega piirnevatel aladel, kus maantee müratase ületab lubatud piinorme, tuleb arendustegevuse käigus arendajal ette näha müratõrje meetmed mürataseme alandamiseks vähemalt normidega ettenähtud tasemeni.

4.4. 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, mida hinnatakse lähtuvalt kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide olemasolevast hoonestusest;
- kaubandus-, tootlustus-, majutus- ja teenindushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- valitsus- ja ametihooneid;
- haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid;
- tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehooneid;
- olemasolevatel tootmismaa sihtotstarbega kinnistutel tootmishooneid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, äri-, puhke- ja ühiskondlikele naaberladele;
- muid antud maa-ala teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi;
- rajada haljas- ning pargialasid.

Konkreetses arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbega maa-ala hoonestustingimusi. Nt keskuse maa-alale korterelamu ehitamisel üldiseid tingimusi ptk 4.2 ja täpsemaid tingimusi ptk 4.2.1. Kaupluse ehitamisel tuleb järgida äri- ja tootmise maa-ala tingimusi (ptk 4.5), jne.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. lähtutakse võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest;
2. keskuse alal tuleb iga kord kaaluda idee- ja/või arhitektuurivõistluse korraldamise (või muu võistlusvormi kasutamise) vajadust. Idee- ja/või arhitektuurivõistluse korraldamine otsustatakse projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetlemise käigus (vt ka ptk 3.3 *Idee ja arhitektuurivõistluse korraldamine*). Idee- ja/või arhitektuurivõistluse käigus on lubatud linnaruumiliselt põhjendatud erisused tingimuste osas (mis on määratud juhtotstarvete lõikes), kui need aitavad kaasa eesmärgi saavutamisele;
3. krundi kasutamise sihtotstarve, vähim suurus ja suurim lubatud ehitisealune pind määratakse detailplaneeringuga;
4. hoonete lubatud kõrgus Loo alevikus keskuse- või ärihoone rajamiseks kuni 35 m, Kostivere alevikus kuni 15 m ja Jõelähtme külas kuni 12 m;



5. Jõelähtme keskuse maa-alal asuvad väärtuslikud paekivihooned ja piirdeaiad säilitatakse;
6. tagatakse avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu;
7. tagatakse parkimiskohtade vajadus maa-ala kasutusotstarbest tulenevalt;
8. tagatakse võimalikult ohutu ja loogiline liikluskorraldus ning jalgratta- ja jalgteede olemasolu ja sidusus;
9. piirdeaedade rajamine üldjuhul ei ole lubatud, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti;
10. uute korterelamute, ridaelamute ja ühiskondlike ehitiste kavandamisel detailplaneeringutega tuleb kaaluda nõuetekohase varjumiskoha planeerimise vajadust, et tagada kriisiolukorras inimese elu ja tervise kaitse. Kaaluda vajadusel meetmete kavandamist elutähtsate teenuste toimepidevuse tagamiseks.

