



Jõelähtme valla üldplaneering



Jõelähtme Vallavalitsus

Jõelähtme valla üldplaneering

November 2023



Jõelähtme Vallavalitsus



Töö nr 2097/14

Sisukord

Sissejuhatus	5
1. Üldplaneeringu lahenduse alused	7
1.1. Asustuse kujunemise põhijooned	7
1.2. Lähteolukord rahvastiku valdkonnas	7
1.3. Valla visioon ja arengumudel.....	8
1.4. Valla keskkonnaväärtused.....	8
2. Ruumilise arengu põhimõtted	9
2.1. Üldised põhimõtted	9
2.2. Avaliku ruumi kujundamise põhimõtted	13
3. Asustuse suunamine ja maakasutuse määramine	15
3.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.....	15
3.2. Tihe- ja hajaasustusalad	17
3.3. Idee- või arhitektuurivõistluse korraldamine	17
3.4. Rebala muinsuskaitseala	18
3.4.1. Üldpõhimõtted.....	20
3.4.2. Muinsuskaitseala väärtuse säilitamise tingimused miljööväärtusega hoonestusaladel	21
3.4.3. Muinsuskaitseala väärtuse säilitamise tingimused väljaspool miljööväärtuslikke hoonestusalasid.....	22
3.4.4. Traditsiooniline põllumajandusmaastik	22
3.4.4.1. Avatud traditsiooniline põllumajandusmaastik ehk miljööväärtuslik maastik	23
3.4.4.2. Traditsiooniline põllumajandusmaastik, kus avatus on säilinud vähesel määral	23
3.4.4.3. Vähem säilinud traditsiooniline põllumajandusmaastik	24
4. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused juhtotstarvete lõikes	25
4.1. Hajaasustusala (HA).....	26
4.2. Elamuehitus tiheasustusalal.....	27
4.2.1. Elamu maa-ala (E).....	28
4.2.2. Väikeelamu maa-ala (EV)	29
4.2.3. Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP)	30
4.3. Puhke- ja virgestusehitiste maa-ala (PV)	32
4.4. Keskuse maa-ala (K)	33
4.5. Äri- ja tootmise maa-ala (ÄT).....	34
4.6. Aianduse maa-ala (MA)	35
4.7. Parkmetsa maa-ala (HM)	35
4.8. Riigikaitse otstarbega maa-ala (RR)	36
4.9. Jäätmekäitluse maa-ala (OJ).....	36
4.10. Perspektiivne taastuenergiatootmise maa-ala (TE).....	36
4.11. Veekogud	37
5. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused teemavaldkondade lõikes	38
5.1. Miljööväärtuslikud hoonestusalad.....	38
5.1.1. Rebala, Võerdla, Jõelähtme, Koila, Loo, Vandjala, Parasmäe, Saha ja Maardu külad....	38
5.1.2. Neeme, Kaberneeme, Ihasalu ja Kallavere külad	39
5.1.3. Nehatu küla	41
5.2. Väärtuslik põllumajandusmaa	42
5.3. Väärtuslikud maastikud.....	43
5.4. Kultuuripärandi säilimise meetmed	45
5.4.1. Riiklikul tasandil kaitstavad kultuurimälestised	45
5.4.2. Kohalikul tasandil väärtuslik kultuuripärand	45
5.5. Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused	46



5.6. Teede, raudtee, sadamate üldise asukoha ja liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine	48
5.6.1. Teed ja liikluskorralduse üldised põhimõtted	48
5.6.1.1. Riigiteed.....	49
5.6.1.2. Kohalikud teed.....	50
5.6.1.3. Jalg- ja jalgrattateed	51
5.6.1.3. Parkimine.....	51
5.6.2. Sadamad	52
5.6.3. Raudtee.....	53
5.6.4. Trammitee	54
5.7. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine	54
5.7.1. Vesi ja kanalisatsioon. Sademevee ärajuhtimine	54
5.7.2. Soojavarustus	57
5.7.3. Gaasitrass	58
5.7.4. Kõrgepingeliin.....	58
5.7.5. Taastuvenergeetika.....	58
5.7.5.1. Väiketuulikud	58
5.7.5.2. Päikeseenergia.....	59
5.7.6. Maaparandussüsteemide korrashoid	59
5.8. Maavarad.....	60
5.9. Keskkonnatingimused	61
5.9.1. Jäätmekäitlus	61
5.9.2. Radoon	62
5.9.3. Müra	62
5.10. Ehituskeeluvööndi täpsustamine. Korduva üleujutusega ja üleujutusohuga alad.....	63
5.10.1. Mereranna ehituskeeluvööndi vähendamine	65
5.10.2. Jõgede ja oja ehituskeeluvööndi täpsustamine.....	71
5.10.3. Korduva üleujutusega ja üleujutusohuga alad.....	73
5.11. Valla sotsiaalobjektid	74
5.12. Kalmistud.....	75
5.13. Kaitstavad loodusobjektid.....	75
6. Hädaolukorra riskianalüüs ja Jõelähtme valla valmisolek hädaolukorraks.....	76
7. Planeeringu elluviimisega kaasneva võivate mõjude leevendamise meetmed.....	77
8. Asustusüksuste lahkmejoonte muudatusettepanek.....	79
9. Üldplaneeringu elluviimine	79
9.1. Sundvõõrandamine ja sundvalduse seadmine	79
9.2. Maakonnaplaneeringu täpsustamine	80
10. Mõisted	81
Lisad	82



Sissejuhatus

Eesmärgiga täpsustada valla ruumilise arengu põhimõtteid ja suundumusi¹, 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.

Üldplaneeringu koostamise põhieesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning selle alusel maa- ja veeladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine. Üldplaneeringuga lahendatakse lähtuvalt valla ruumilistest vajadustest planeerimisseaduse § 75 toodud ülesanded – maa-alade kasutus- ja ehitustingimused, transpordivõrgustiku ja muu taristu üldised asukohad jt valla arenguks olulised teemad.

Sidusate võrgustike (taristud, roheline võrgustik, puhkealad) toimimise tagamiseks vaadeldi üldplaneeringu koostamisel piiriüleseid seoseid valla lähiümbrusega.

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 kaalutlusprotsessi jooksul otsusteni jõudmine.

Keskkonnaamet kiitis KSH aruande heaks 01.04.2019 kirjaga nr 6-5/19/58-2.

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti Harju maakonnaplaneeringust 2030+, Jõelähtme valla kehtivast arengukavast, ruumilist arengut puudutavatest dokumentidest ning asjakohastest õigusaktidest. Üldplaneeringu koostamise esimeses etapis, enne lahenduse väljatöötamist, viidi vastavalt lähteülesandele² läbi asjakohased uuringud ja analüüsid. Ettevõtlusega seotud küsimuste ja ruumilise arengu vajaduste väljaselgitamiseks viidi läbi veebipõhine küsitlus ettevõtjate seas. KSH, uuringute ja analüüside ning küsitluse tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

Üldplaneering koosneb:

- seletuskirjast;
- joonistest, milleks on:
 - joonis 1. Maakasutusplaan M 1: 20 000;
 - joonis 2. Teed ja tehnovõrgud M 1: 20 000;
 - joonis 3. Täpsem väljavõte Loo aleviku osas M 1: 10 000;
 - joonis 4. Täpsem väljavõte Kostivere aleviku osas M 1: 10 000;
 - joonis 5. Asustusüksuste lahkmejoon muudatusettepanek.
 - joonis 6. Ehituskeeluvööndi täpsustamine M 1: 20 000.
- lisadest:

¹ Uue üldplaneeringu algatamise ajal kehtiv 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.

² Kinnitatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.04.2013 otsusega nr 383.



- lisa 1. „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“³;
- lisa 2. Ruumilise keskkonna analüüs⁴;
- lisa 3. „Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring, tehniline analüüs ja eksperthinnang“⁵.
- KSH aruanne.

Üldplaneeringu lisad 1, 2, 3 ja KSH aruanne esitatakse eraldiseisvate köidetena.

Üldplaneeringu tellija ja koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus.

Üldplaneeringu koostamist konsulteeris ja keskkonnamõju strateegilist hindamist viis läbi Hendrikson&Ko OÜ: üldplaneeringu projektijuht-planeerija Marika Pärn – ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistuse nr: 202000).

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamine toimub Jõelähtme Vallavalitsuse ja -volikogu, kohalike elanike ja konsultandi koostöös.

³ Koostajad Uibo Arhitektuuribüroo OÜ, Hendrikson&Ko OÜ, 2018. Paberkandjal 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.

⁴ Koostaja OÜ Hendrikson&Ko, 2014. Analüüs koosneb seletuskirjast ja joonistest ning on esitatud eraldiseisva köitena.

⁵ Koostaja Hendrikson&Ko OÜ, 2016.



1. Üldplaneeringu lahenduse alused

Üldplaneeringu põhiülesanne on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. Üldplaneering määrab maa- ja veelade 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 põhimaantee, 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. 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.** Ligi $\frac{3}{4}$ rahvaarvu kasvust on tingitud sisserändest. Valdav



enamik (ca 60%) elanikest on tööealised (vanusevahemikus 20-64), ca 25% kuni 20-aastased ning ca 15% vanemad kui 64⁶.

Rahvastikuprognosi kohaselt⁷ on ka lähitulevikus oodata rahvaarvu kasvu. Aastaks 2035 peaks tööealise elanikkonna arv kasvama rahvastikuprognosi kohaselt vallas tagasihoidlikuma rändestsenaariumi korral tuhande võrra, senise kiires sisserändetempo jätkudes enamgi. Seetõttu **on keskkonnasõbralike töökohtade loomine, atraktiivse ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamine ning selleks võimaluste loomine oluline mõjutegur rahvaarvu kasvaks ning noorte ja tööealiste perede valda meelitamiseks.**

1.3. Valla visioon ja arengumudel

Vastavalt valla arengukavas toodule on Jõelähtme valla visioon:

Jõelähtme vald on looduslähedase elukeskkonnaga vald, mille elanikud väärtustavad oma kodu ja mille kogukonna liikmed hoiavad üksteist.

Visiooni saavutamiseks strateegilised sihid:

- looduslähedane keskkond;
- turvaline ja inimest hoidev vald;
- võimestav haridus ja noorsootöö;
- looduslähedane ettevõtlus ja turism;
- kogukonnakeskne kultuur.

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 külamiljöõ;
- toimivad ettevõtluspiirkonnad;
- väärtuslik põllumajandusmaa ja maastiku avatus;
- toimivad sadamad.

⁶ Seisuga oktoober 2022.

⁷ Jõelähtme valla arengukava 2023-2035.



2. Ruumilise arengu põhimõtted

2.1. Üldised põhimõtted

Ruumilise arengu suundumused Harju maakonnas sõnastab Harju maakonnaplaneering 2030+. 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 kohe 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. Ruumilise arengu põhimõtted on üldplaneeringu lahenduse põhimõtteline osa, annavad suunised edaspidiseks maakasutuseks, ehitamiseks ja ruumikujunduseks valla territooriumil ning on aluseks maakasutuse juhtotstarvete määramisel ja hilisemal arendustegevuse suunamisele.

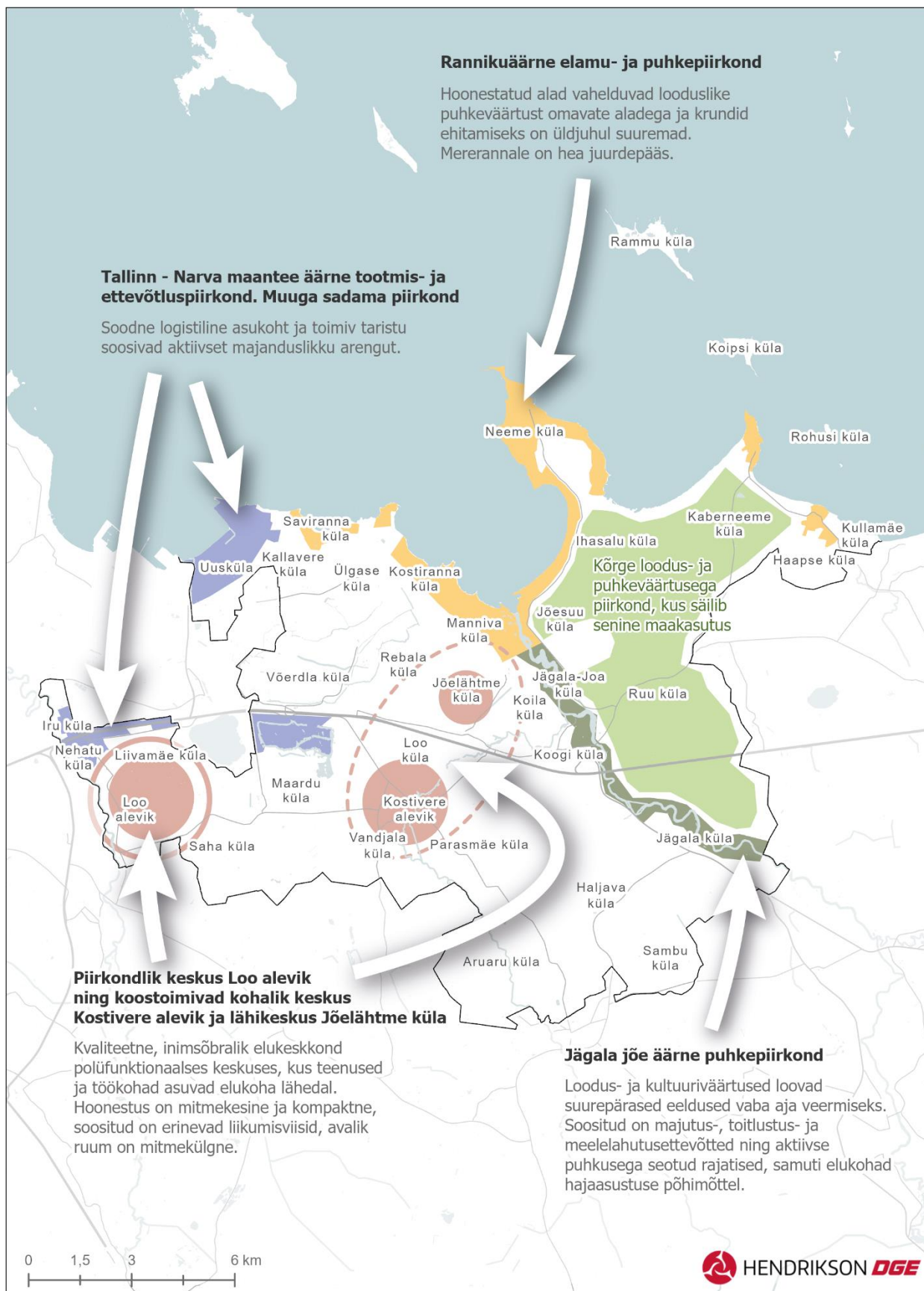
Planeerimisprotsessis kokku lepitud ruumilise arengu põhimõtted väljendavad ühiskondlikku kokkulepet, kuidas Jõelähtme valla territooriumi edasi arendada.

Põhimõtted ruumilise arengu suunamisel eristuvad alljärgnevate piirkondade kaupa:

- Keskused – Loo ja Kostivere alevik ning Jõelähtme külakeskus;
- 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.





Skeem 2.1. Jõelähtme valla ruumilise arengu põhimõtted.



KESKUSED

Keskuste võrgustiku⁸ määramisel toetub üldplaneering Harju maakonnaplaneeringule 2030+.

Maakonnaplaneeringuga on **Loo alevik** määratletud kui **eeslinnaline piirkondlik keskus**, mille arendamine toimub linnalise asustusega alale⁹ omaste põhimõtete alusel. Maakonnaplaneering rõhutab, et oluline ja vajalik on eeslinnaliste keskuste tugevdamine läbi kohapealsete töökohtade ja kvaliteetse teenuste kättesaadavuse parandamise ning töö- ja kooliaegadega arvestavate ühenduste loomise nii Tallinna kui teiste lähiümbruse keskustega. Vastavalt maakonnaplaneeringule tuleks eeslinnaliste keskuste arendamisel lähtuda põhimõttest, et väheneks pendelränne Tallinna ja tagamaa vahel, kuid tagatud on toimivad ühendused neile, kes igapäevaste liikumistega on tihedalt Tallinnaga seotud. Linnalise asustusega alana hõlmab Loo alevik nii elumalasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui tihedale asustusele omaseid puhkealasid.

Kostivere on **kohalik keskus**, kus tagatakse kohalike põhiteenuste kättesaadavus ja luuakse eeldused töökohtade olemasoluks kohapeal. Jõelähtme on **lähikeskus**, kus tagatakse eelkõige sagedasti kasutatavate kodulähedaste teenuste kättesaadavus. Kostivere-Jõelähtme on funktsionaalselt omavahel seotud koostoimivad keskused, kus teenuste kättesaadavus tagatakse keskuste koostöös.

Teenuste kättesaadavuse tagamiseks kasutatakse erinevaid koostöövorme, mobiilseid ja paindlikke lahendusi. Keskustes asuvatele teenustele ja töökohtadele tagavad ligipääsu heas korras teed, jalgratta- ja jalgteed ning ühistransport.

Arendustegevust keskustes suunatakse viisil, mis tagab keskkonnasõbraliku, turvalise ja rohelise elukeskkonna olemasolu, kus olulisi häiringuid põhjustavad tootmispiirkonnad on elamu-, puhke- ja ühiskondlikest aladest eraldatud. Eesmärgiks on tagada kvaliteetne ja inimsõbralik elukeskkond, kus teenused ja töökohad asuvad elukoha lähedal.

Asustuse suunamisel lähtutakse eelkõige tihendamise¹⁰ printsiibist - elumupiirkondade tihendamine ja laiendamine soodustab arengut hoonestuslikult mitmekesise (väikeelamu, korter- ja ridaelamu, ühiskondlikud- ja teenindushooned) ja sotsiaalselt toimiva ruumina.

Arendustegevuse kavandamisel tagatakse kvaliteetse avaliku ruumi olemasolu (vt ka ptk 2.2) ning teenuste hea kättesaadavus, mida iseloomustab hea ligipääsetavus, mitmekülgse ja funktsionaalse avatud ruumi olemasolu - pargid, keskne väljak, sidus jalgratta- ja jalgteede võrgustik, mänguväljakud, spordiplatsid, ühiskondlikud hooned. Mitmekülgse ja avatud ruumi loomisele aitab kaasa keskuse maa-ala määramine ning selle edasine arendamine.

Edaspidiseks suunaks keskustes on olulisi häiringuid põhjustava ettevõtluse vähendamine ja ettevõtluse soodustamine (nt nutikas tootmine), millega ei kaasne häirivat mõju ümbritsevale elu- ja puhkekeskkonnale.

⁸ Keskuste võrgustik loob võimalused teenuste ja töökohtade ruumiliseks hajutamiseks ja nende kättesaadavuse tagamiseks (parandamiseks). Maakonnaplaneeringuga määratud teenuste liigitus keskuse tasandi järgi on soovitusliku olemusega ja näitab optimaalset teenuste hulka vastava tasandi keskuse ja selle tagamaa toimimiseks.

Koostoimivad keskused on lähestikku paiknevad, funktsionaalselt omavahel seotud asulad.

⁹ Kompaktne ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsete teede ja tehnovõrkude, arvukate teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal.

¹⁰ Tühjade kruntide hoonestamine, juba hoonestatud kruntidel täiendavate abihoonete rajamine, juba hoonestatud kruntide jagamine, arvestades üldplaneeringuga määratud üldisi põhimõtteid ja tingimusi.



Rasketööstusettevõtteid ja olulise ruumilise mõjuga ehitisi üldjuhul ei kavandata. Oluline on otsustusprotsessides kasutada ettevaatuse põhimõtet, st ei lubata arendusi, kuni nende võimalik kahjulik keskkonnamõju või leevendusmeetmed pole selged.

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, 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 juurdepääs¹¹ 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 maakonnaplaneering.

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 ning juba toimivate äri- ja tootmispiirkondadena on Tallinn-Narva maantee äärne ja Muuga sadama piirkond sobilik äri- ja tootmistegevuse arendamiseks. Asukoht 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 naaberaladele rajamise majanduslikult otstarbekamaks.

Äri- ja tootmispiirkondade arendamist üldplaneeringuga määratud piirkondades ja põhimõtete alusel toetab ka maakonnaplaneering. Maakonnaplaneering näeb ettevõtluspiirkonnana eelkõige planeeringulahenduse järgseid linnalise asustusega alasid, kus on olemas nii tehniline taristu,

¹¹ 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.



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 suurepärased 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 atraktsioonide ning sidusate ja objekte ühendavate matka- ja liikumisradade rajamist jne. Heade puhketingimuste oluline tegur on avalik juurdepääs kallasrajale, seetõttu on otsustaja kohustus asustuse suunamisel kaaluda juurdepääsuvajadust ja -võimalusi. Jõe äärne piirkond omab häid tingimusi elukoha rajamiseks hajaasustuse põhimõttel.

METSAALAD VALLA KIRDEOSAS

Valla kirdeosas asuvad metsad (valdavalt riigimetsad) on kõrge loodus- ja puhkeväärtusega. Säilib nende senine maakasutus, mida üldplaneeringuga ei reguleerita. Soovitav on matka- ja loodusõpperadade (koostöös Riigimetsa Majandamise Keskusega) rajamine, et soodustada vaba aja ja tervisespordiga seotud tegevusi.

Uusküla, Kallavere, Saviranna, Ülgase, Kostiranna ja Manniva küla piirkonnas kasvavad vanad tammikud, nende säilitamise vajadusega tuleb jätkutegevustel (detailplaneerimisel, projekteerimistingimuste andmisel) arvestada.

2.2. Avaliku ruumi kujundamise põhimõtted

Avaliku ruumi all käsitletakse eelkõige üldkasutatavaid väljakuid ja platse (sh külplatse, mängu-, spordi- või tegevusväljakud). Samuti on avaliku ruumi osadeks üldkasutatavad haljas-, pargi-, metsa- ja veealad, kuhu kõigil inimestel on vaba ligipääs ja võimalus piiranguteta liikuda. Avalikuks ruumiks on avalikus kasutuses teed ja tänavad ning jalg- ja jalgrattateed koos tänavahaljastusega.

Kvaliteetne avalik ruum on inimsõbraliku ja turvalise elu- ja ettevõtluskeskkonna lahutamatu osa, seetõttu tuleb selle loomise ja kujundamise vajadusega arvestada nii planeerimistegevuse erinevates etappides kui ehitamisel. **Loodav avalik ruum peab olema kutsuv, turvaline ja hästi ligipääsetav erinevatele kasutajagruppidele.** Arvestada tuleb nii kvaliteetse ruumi loome aluspõhimõtetega¹² kui ligipääsetavuse ja kõiki kaasava elukeskkonna kavandamise ja loomise põhimõtetega¹³.

Avaliku ruumi kujundamisele tuleb erilist tähelepanu pöörata alevikes **keskuse alal**, kuhu on koondunud liikumise sihtmärgid ja erinevad funktsioonid. Keskuse alal tuleb kasutada kvaliteetseid arhitektuurilahendusi.

Tingimused avaliku ruumi loomiseks:

1. loodav avalik ruum peab lähtuma laiematest **kvaliteetse ruumi loome aluspõhimõtetest**, kus lahendus on:
 - 1.1. rikastav ja esteetiline, pakkudes elukeskkonda elavdavat kogemust;

¹² Vt Ruumilooma ekspertrühm. Lõpparuanne ja aruande lisa 4

https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/lisa_4_kvaliteetse_ruumi_miinumkriteeriumid.pdf

¹³ https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf



- 1.2. kasutama kutsuv ja hästi ligipääsetav, kasutades kaasava disaini põhimõtteid ja arvestades erinevate liikujate võimekusega;
 - 1.3. keskkonnasõbralik ja kliimakohtane, kasutades ja võimendades looduslikke komponente ning kasutatav ja vastupidav erinevates ilmaoludes;
 - 1.4. pärandisõbralik, põimides disaini väärtuslikke vanemaid komponente;
 - 1.5. mitmeotstarbeline ja kohandatav, sidus ja ümbritsevat ruumi arvestav;
 - 1.6. sotsiaalne ja tervislik, soodustades ruumis viibimist, välitegevusi ja suhtlust;
2. avalik ruum peab olema **turvaline**, selleks tuleb:
- 2.1. valgustada olulisemad käiguteed, ühiskondlike hoonete ümbrus, bussipeatused, puhkealad ja mänguväljakud, üldkasutatavad parklad;
 - 2.2. hoida üldkasutatav avalik ruum korras.



3. Asustuse suunamine ja maakasutuse määramine

Ruumilise planeerimise eesmärk on luua eeldused tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse ning kvaliteetse elu- ja ehitatud keskkonna kujundamiseks.

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 26¹⁴.

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 ilmingimata detailplaneeringu koostamise menetluse läbiviimine haldusorgani poolt. Detailplaneeringu koostamine on iseenesest pikk ja ressursimahukas menetlus, millega kaasneb nii täiendav halduskoormus kohalikule omavalitsusele kui ka ebameeldivused 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 kavandatav 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 ehitusloakohustusteta (ehitisealuse pinnaga kuni

¹⁴ Üldplaneeringu algatamise hetkel kehtinud planeerimisseaduse § 8 lg 3 p 4.



60 m² ja kõrgusega 5 m) hooneid ning kohaliku omavalitsuse võimalus sellesse sekkuda on oluliselt rohkem piiratud kui varasemalt. Planeerimisseaduse § 75 lg 1 punkti 6 kohaselt¹⁵ 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. Põhjendatud juhtudel on võimalik üldplaneeringus toodud tingimusi muuta, kuid sel juhul on vajalik detailplaneeringu koostamine, et avalikkusel oleks võimalus arvamust avaldada ja kohalikul omavalitsusel diskretsiooni rakendada.

Jõelähtme vallas väljakujunenud ja tavapärase hoonestusstruktuuri kohaselt on põhihoonete (elamute, äri- ja tootmishoonete) juurde reeglina püstitatud kuni kolm ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja 5 m kõrgusega abihoonet. Selline kõrvalhoonete arv võimaldab rajada näiteks kuuri, sauna ja täiendava väiksema majandushoone. Suuremate hoonekomplekside juures, nagu talupidamised või tootmiskompleksid, võib küll erinevaid abihooned olla arvukamalt, kuid üldjuhul on hooned suuremad kui 60 m² ehitusaluse 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 seaduses sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustusele määratakse üldplaneeringuga detailplaneeringu kohustusega aladeks olemasolevad või tulevikus kavandatavad tiheasustusalad.

Täiendavateks detailplaneeringu koostamise juhtudena määratletakse üldplaneeringus:

1. hajaasustusalal kolme või enama elamu ehitamise (enam kui 2 majapidamist)¹⁶ kavandamiseks, sh selleks vajalike maaüksuste jagamiseks või kui hajaasustusalal ehitamisega kaasneb vajadus avalikuks kasutamiseks ettenähtud infrastruktuuri (tee ja sellega seotud rajatised, haljastus, välisvalgustus, müra vähendavad rajatised ning muud tehnoajatised) ehitamiseks ning puuduvad mõistlikud alternatiivid eelnimetatud infrastruktuuri ehitamise küsimuste lahendamiseks;
2. uute äri- ja tootmisüksuste, sh jäätmeäitlusalade kavandamine alale, kus üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise juhtotstarve või olemasolevate tootmishoonete senine kasutusotstarve sellist tegevust ette pole näinud. Detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik taastuenergia tootmisüksuse (päikesepark, väiketuulik) ning väiksemahulise tootmis- ja äritegevuse korral, 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 tehnoajatised) ehitamiseks;
3. neljanda või rohkema ehitusloakohustuseta (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega 5 m) hoone püstitamiseks, kui ehitusloakohustuseta hoone moodustab ühtse hoonekompleksi hoonete grupiga, mille koosseisu kuulub juba elamu ja 3 ehitusloakohustuseta hoonet.

¹⁵ Üldplaneeringu algatamise hetkel kehtinud planeerimisseaduse §8 lg 3 p 2 ja p 3.

¹⁶ Detailplaneeringut koostamata on lubatud nõ kobara (hoonegrupi) moodustamine kuni 3-st lähestikku asuvast majapidamisest (iga majapidamine koosneb põhihoonest (elamu) ja abihooone(te)st) peatükis 4.1. toodud põhimõtete alusel.



Lisaks seaduses sätestatud või üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladele ja juhtudele võib kohaliku omavalitsuse volikogu olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida seaduses või kehtivas üldplaneeringus ette nähtud ei ole (planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 3).

3.2. Tihe- ja hajaasustusalad

Tiheasustusalal järgib ruumiline planeerimine kompaktsel alale omaseid põhimõtteid – hooned rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Valla ruumilise arengu üldistest põhimõtetest tulenevalt toetab üldplaneering olemasolevate tiheasustusalade (2003. aastal kehtestatud üldplaneeringuga määratud) jätkuvat arengut neid tihendades ja laiendades¹⁷. Olemasolevate tiheasustusalade edasiarendamist toetab ka juba toimiva sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri olemasolu, mille edasiarendamine on majanduslikult otstarbekas ja keskkonnakaitse seisukohalt põhjendatud.

Käesolev üldplaneering määrab tiheasustusalad olemasolevaid, 2003. aastal kehtestatud üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid, laiendades. Tiheasustusalade piirid on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan*.

Uue tiheasustusega alana tuleb käsitleda kompaktsel hoonestatud ala, kui kavandatakse eraldiseisev üle 1000 m² ehitusalase kogupinnaga äri-, tootmis- ja/või laohoone(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga, välja arvatud põllumajanduslikud tootmishooned.

Valla ülejäänud ala (väljaspool tiheasustusalasid) loetakse hajaasutusalaks.

Nii tihe- kui hajaasustusalal tuleb järgida tingimusi juhtotstarvete (ptk 4) ja teemade (ptk 5) lõikes. Tegevuste korral Rebala muinsuskaitsealal või selle kaitsevööndis tuleb järgida ptk 3.3 tingimusi.

3.3. Idee- või arhitektuurivõistluse korraldamine

Idee- või arhitektuurivõistluse korraldamine (või muu võistlusvormi kasutamine) on eelkõige põhjendatud keskuse maa-alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus. Idee- või arhitektuurivõistluse korraldamine otsustatakse iga kord projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetlemise käigus. Idee- või arhitektuurivõistluse korraldamine on vajalik parima lahenduse leidmiseks linnalise iseloomuga väliruumi planeerimisel.

Kavandatav väliruum peab olema atraktiivne ja arhitektuurselt kvaliteetne ning elu- ja ettevõtluskeskkonda kui tervikut väärtustav.

Ideevõistluse eesmärk on leida alale parim ruumiline terviklahendus ala kasutuse, teede võrgustiku, hoonete mahtude ja paiknemise ning haljastuse osas.

¹⁷ Uusi tiheasustusalasid, milleks on vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek, ei moodustata.



Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida ehitisele/alale parim võimalik arhitektuurne/linnaehituslik lahendus, millega minna edasi detailplaneerimis-/projekteerimisprotsessis.

Mujal keskuse maa-ala lähialal **tuleb kaaluda** arhitektuurivõistluse vajadust:

1. suuremate arenduste puhul;
2. suuremate ühiskondlike hoonete kavandamisel;
3. juhul, kui esineb oluline avalik huvi;¹⁸
4. kavandatava hoone mahud eristuvad märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast;
5. avalike puhke- ja/või haljasalade rekonstrueerimisel ja uute rajamisel.

3.4. Rebala muinsuskaitseala

Rebala muinsuskaitseala peamine väärtus on piirkonna **ajalooline asustumuster** – suhteliselt hästisäilinud külade, teede, põllumassiivide omavaheline paigutus ehk maakasutuse struktuur.

Muinsuskaitseala eesmärk on tagada looduse ja inimese koostegevuse tulemusena kujunenud kultuurmaastiku, täpsemalt ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuriga põllumajandusmaastiku ning seda kujundavate elementide nagu külad, talud, krundid, kõlvikud ja nende ajaloolised piirid, kultuurimälestised ning loodusobjektid, samuti sellele avanevate kaug- ja sisevaadete säilimine. Üldplaneeringu raames koostati üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal¹⁹.

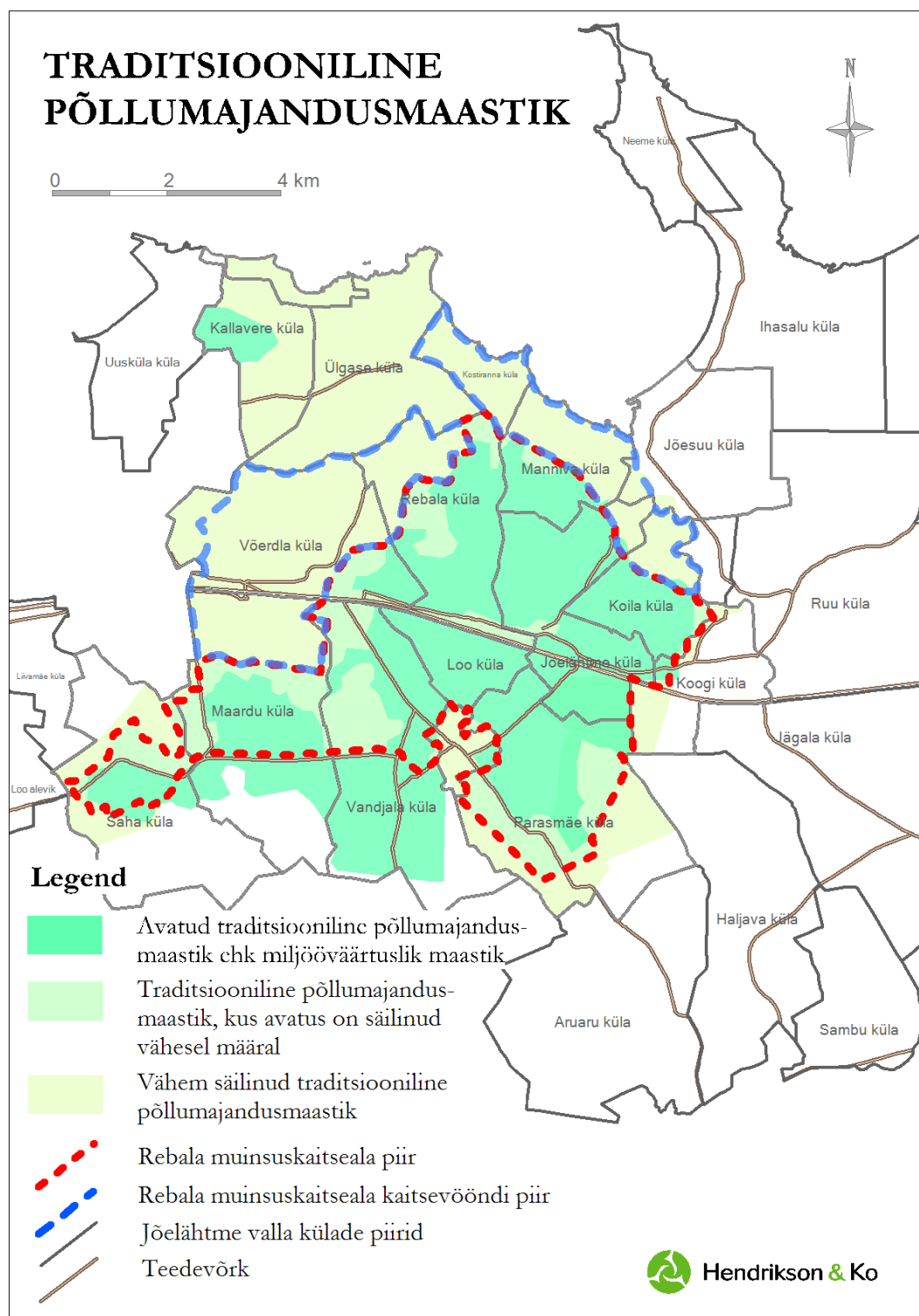
Alljärgnevates alapeatükkides on toodud tingimused Rebala muinsuskaitseala väärtuste säilitamiseks ja tingimused muinsuskaitseala kaitsevööndis vastavalt koostatud üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele (väljavõttena eritingimuste dokumendist). Muinsuskaitse eritingimuste dokument „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ üldplaneeringu osana sätestab maa-ala kasutus- ja ehitustingimused muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis. Dokument on planeeringu lisa 1²⁰.

¹⁸ Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi.

¹⁹ 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.

²⁰ 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_KOO_SK%C3%95LASTATUD.





Skeem 3.4. Rebala muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd. Maastiku jagunemine maastiku avatusest ja muinsuskaitsealistest väärtustest lähtuvalt.



3.4.1. Üldpõhimõtted

Kehtivad Rebala muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis²¹:

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 karjäärdest 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 päikesepaneele, õhk-vesi ja õhk-õhk kütteagregaatide, 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 lattaiad või roigasaiad. Lippaedade rajamisel ei ole horisontaalse laudise kasutamine lubatud. Kruntide vahel on lubatud kasutada võrkpiirdeid. Piirete kõrgus tänava poolisel küljel on kuni 1,2 m, kruntide 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 eritingimuste²² koostamine toimub õigusaktides toodud juhtudel ja tingimustel.

²¹ Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.1.

²² Detailplaneeringu koostamisel või kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel.



3.4.2. 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 moraalsel ümbrust, meeleolu, atmosfääri, ümbritsevat kliimat, loodus- ja kultuurikeskkonda jms²³.

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 toodut²⁴, seatakse väärtuste säilitamiseks kõigile miljööväärtuslikele hoonestusaladele sarnased tingimused.

Kehtivad Rebala muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis²⁵, 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 külade õgvendamist ja teemaa laiendamist;
3. külastruktuuri arvestavalt võib kavandada hoonestusala piires järgmisi juhtotstarbeid: elamumaa, ühiskondlike hoonete maa, puhke- ja virgestusmaa ning äri- ja teenindustevõtete maa;
4. olemasolevate mittepaekivihoonete rekonstrueerimisel ja uushoonestuse²⁶ rajamisel suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel kuni 8,5 m²⁷; 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. 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 paekiviarhitektuur, 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. haljaspirde korral kasutada piirkonnale omaseid liike.

²³ “Miljööväärtused linnas” L. Hansar. Keskkonnaministeerium 2004.

²⁴ Määrus sätestab üldplaneeringu eritingimuste kohustuslikud osad.

²⁵ Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.2.

²⁶ Uushoonestusena käsitletakse hooneid, mis rajatakse pärast üldplaneeringu kehtestamist.

²⁷ 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.



3.4.3. 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 äärealadel paiknevad külaosad, kus uushoonestust võiks lubada enam ja vabamalt kui miljööväärtuslikel hoonestusaladel.

Kehtivad Rebala muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis²⁸, 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: elumumaa, 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 m²⁹; 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 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).

3.4.4. Traditsiooniline põllumajandusmaastik

Avatud maastikuilme on Rebala muinsuskaitseala üks suurimaid väärtusi. Maastiku avatusest ning muinsuskaitsealast väärtusest lähtuvalt võib **maastiku liigitada** (vt skeem 3.4):

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.

²⁸ Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.3.

²⁹ 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.



3.4.4.1. Avatud traditsiooniline põllumajandusmaastik ehk miljöövärtuslik maastik

Avatud traditsioonilise põllumajandusmaastiku ehk miljöövärtusliku 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 3.4 ning üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste joonisel on ala tähistatud tumedama rohelise värvitooniga.

Peamine eesmärk on nendel aladel säilitada maastiku avatus ning avanevad kaunid kaug- ja lühivaateid. 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 muinsuskaitsealal³⁰:

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 hoonegruppide³¹ 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.

3.4.4.2. 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 3.4 ja üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste joonisel on ala tähistatud keskmise rohelise tooniga. Tegemist on samuti iseloomuliku ajastumaastikuga, kus ulatuslike põllualade ja rohumaade paiknemine on tajutav. Samas ei ole ptk

³⁰ Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.4.1.

³¹ Hoonegrupp käesolevate üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohaselt moodustub alates kahest majapidamisest.



3.4.4.1. kirjeldatud miljööväärtsliku maastikuga võrreldes säilinud ulatuslikud kaugvaated, avatus on kohati piiratud tänu võsastumisele. Sellest hoolimata tasub säilinud vaadeldavusega alasid väärtustada, soovitatav on võimalusel alad võsast puhastada.

Kehtivad Rebala muinsuskaitsealal³²:

1. säilitada siiani tajutavad avatud maastikuosad;
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.

3.4.4.3. 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 3.4 ja üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste joonisel on ala tähistatud heledaima soojemat tooni rohelisega.

Kehtivad kaitsevööndis³³:

1. soovitatav on säilitada siiani tajutavaid avatud maastikuosad;
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 m² ja kõrgusega 5 m) abihoonet.

³² Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.4.2.

³³ Dokumendis „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“ ptk 3.4.3.



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

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, haljasalaid 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 sihtotstarbe³⁴ muutust. Kuni kavandatu elluviimiseni (läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste andmise) saab maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

Konkreetses arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbega maa-ala hoonestustingimusi. Nt tiheasustusega alal üksikelamu ehitamisel üldiseid tingimusi ptk 4.2 ja täpsemaid tingimusi ptk 4.2.2. Kui aga soovitakse puhke- ja virgestuse maa-alale rajada üksikelamut, tuleb hajaasustuse põhimõttel üksikelamu ehitamisel järgida ptk 4.1 määratud tingimusi jne. Ehitamisel Rebala muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis tuleb järgida ptk 3.4.1-3.4.4.3 määratud tingimusi.

ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED TIHEASUSTUSALADEL

Hoonete välispinnale kavandavad **tehnoeadmed** (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidiantennid jms) peavad olema üldjuhul paigaldatud avalikust tänavaruumist mittevaadeldavasse asukohta. Seadmed peavad olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.

Korterelamu mahus tuleb lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäruude, kelkude jms hoidmiseks. Korterelamu krundile tuleb kavandada laste mänguväljak (eelkõige arvestades väikelastega) või lahendada korterelamugruppide ühise mänguväljakuna.

Kaubandushoone laadimis- ja jäätmekäitlusalad peavad olema avalikust ruumist mitternähtaval asukohal.

³⁴ Vastavalt maakatastriseadusele õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed.



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 rohumaad (nn põllumaad, mida kasutatakse eelkõige põllumajanduslikuks tootmiseks), metsamaad, õuemaad), lisaks esineb maakatastris registreeritud üldkasutatava, sotsiaal-, elamu-, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusi. Maakasutuse põhisuunad on määratud maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

Külade hoonestuse, teede, põllu- ja metsamassiivide omavaheline paigutus moodustab maakasutuse struktuuri, mis on hajaasustusalale omane olnud pikka aega. Üldplaneering toetab ja võimaldab hajaasustusalal uute majapidamiste rajamist ning äri- ja tootmistevõimeid välja kujunenud asustusstruktuuri, ajaloolis-kultuurilisi ja looduslikke tingimusi arvestades, säilitades olemasolevaid väärtusi (sh väärtuslikku haljastust) ning terviklikke põllu- ja metsamassiive.

Olulisim põhimõte asustust ja ehitustegevust suunates on järgida juba välja kujunenud asustusstruktuuri – hoonete paigutust ja asukohta ümbritsevate metsa- ja põllumaade ning teede suhtes – ning tagada olemasolevate väärtuste, sh haljastuse ning põllu- ja metsamassiivide säilimine.

Kui väljakujunenud asustusstruktuur ja ruumiline iseloom olemuslikult ei toeta piirkonna (maaüksuse) hoonestamist, on vallal õigus jätta taotlus rahuldamata.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. võib rajada üksikelamuid koos abihoonetega;
2. väljaspool roheline võrgustiku tugialasid ja koridore võib rajada üldilmelt piirkonda sobivat elamut koos abihoonetega väljakujunenud asustusstruktuuri toetamise eesmärgil³⁵ ning tingimusel, et hoonestatavale kinnistule on juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu ja tagatakse olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamine. Põhjendatud juhtudel on lubatud erisused;
3. võib reeglina maaüksusele püstitada ühe elamu koos abihoonetega. Elamu juurde võib rajada kuni kolm ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega 5 m) abihoonet;
4. rohkem kui ühe elamu püstitamine ühele maaüksusele (olemasolevale elamule lisaks) on lubatud ainult põhjendatud juhul ja tingimusel, et säilib võimalus maaüksuse jagamiseks elamute vahel vastavalt üldplaneeringus ette nähtud tingimustele või juhul kui püstitada soovitud elamu moodustab olemasoleva elamuga ühtse hoonete kompleksi (nt ühtne hoov, juurdepääsutee, tehniline infrastruktuur);
5. kuni 60 m² abihoonete rajamine hoonestamata maaüksusele on lubatud juhul, kui see moodustab eraldiseisval maaüksusel olemasoleva elamuga ühtse terviklikult toimiva kompleksi ja on sama kinnistu registriosa koosseisus;

³⁵ Üldplaneering väärtustab väljakujunenud asustusstruktuuri ning väldib uute nõ põllukülade teket. Seetõttu on hajaasustuses uute majapidamiste rajamine seotud juba ehitatud keskkonna ehk hoonestuse paigutusega ning toetab väärtusliku põllumajandusmaa ja metsa säilimist, andes samas võimaluse arendustegevuseks samaaegselt hajakülade elujõulisuse säilitamisega.



6. elamu ehitamise eesmärgil moodustatava (iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav) katastriüksuse suurus peab olema vähemalt 2 ha. Olemasolevaid, alla 7000 m² suuruseid katastriüksuseid elamuehituse eesmärgil ei hoonestata;
7. elamu kõrgus kuni 9 m, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m, põhjendatud juhul on lubatud kõrgem;
8. võib rajada piirkonda sobituvaid väikeäri- ja tootmisüksusi, ühiskondlike ja puhkeotstarbelisi hooned. Üldplaneeringu kehtestamise hetkeks maakatastris registreeritud äri- ja tootmismaadel on arendus- ja ehitustegevus lubatud vastavalt peatükile 3.1 ning peatükis 4.5. toodud maakasutus- ja ehitustingimuste alusel;
9. Rammu ja Koipsi saartel on lubatud hooajaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste rajamine ajaloolistele talukohtadele, ehitustegevusel lähtuda Kolga lahe maastikukaitseala kaitseeskirjast. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrasside ja avalike teede rajamine ei ole lubatud;
10. rohelises võrgustikus kehtivad tingimused vastavalt peatükis 5.5 toodule.

4.2. Elamuehitus tiheasustuslal

Üldised tingimused, mis kehtivad elamute ehitamisel E, EV ja EP juhtotstarbega maa-alal:

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 m² ja kõrgusega 5 m) abihoonet, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti. Hooneid, sh ehitusloakohustusega hooneid, võib rajada detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringuga määratud hoonestusalale³⁶, arvestades määratud hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna suurust, tuleohutuse nõudeid ja teisi seadusjärgseid kitsendusi;
3. **kuni 60 m² abihoonete rajamine hoonestamata maaüksusel on lubatud juhul**, kui see moodustab eraldiseisval maaüksusel olemasoleva elamuga ühtse terviklikult toimiva kompleksi ja on sama kinnistu registriosa koosseisus;
4. **elamuehituse eesmärgil ei hoonestata** Manniva ja Kostiranna külas alla 5000 m² suurusega krunte ja mujal alla 600 m² suurusega krunte;
5. **hoonete suurim lubatud ehitisealune pind** kuni 3000 m² suurustel väikeelamukruntidel kuni 20%, üle 3000 m² suurustel kruntidel mitte enam kui 600 m²;
6. vähemalt 20% krundi pindalast peab moodustama maaga püsivalt ühendatud **haljastus**, mille võib põhjendatud juhul asendada asendusistutusega avalikel aladel või samal kinnistul paikneva katusehaljastuse, konteinerhaljastuse v murukiviga;
7. **väikeelamu kõrgus kuni 9 m**³⁷ (kõrguse sisse ei arvestata katuseterrassi), ehitusloakohustusega **abihoonetel üldjuhul kuni 6 m**;
8. lubatud ette näha **liitsihtotstarve** või kavandada väikeelamu krundile väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid, kui see ei halvenda väljakujunenud loodus- ja elukeskkonda, sobitub mahuliselt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga (välja arvatud piiritletud alad, mis ei

³⁶ Erandid omavalitsuse loal, nt koerakuudi rajamine väljapoole hoonestusala.

³⁷ 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.



iseloomusta antud piirkonda), sellega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele ega vajadust avalikuks kasutamiseks ettenähtud infrastruktuuri (tee ja sellega seotud rajatised, haljastus, välisvalgustus, müra vähendavad ning muud tehnoajatised) ehitamiseks. Ärihoonete kavandamisel arendus- ja ehitustegevus lubatud vastavalt peatükile 3.1 ning peatükis 4.5. toodud maakasutus- ja ehitustingimuste alusel;

9. korter- ja/või ridaelamu esimese korruse pinnad võib võtta kasutusele **ärilisel või ühiskondlikul eesmärgil**;
10. **parkimine** lahendatakse omal krundil;
11. **juurdepääs** moodustatavatele kruntidele lahendatakse eelkõige olemasoleva teedevõrgu baasil. Täiendavalt rajatavad teed seotakse avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema päästevõimekus;
12. väärtuslikud olemasolevad haljasalad ja parkmetsad korrastatakse ja kujundatakse puhke- ja vabaaja tegevuste kohaks;
13. arvestatakse üldplaneeringuga planeeritud jalg- ja jalgrattateedega ning perspektiivsete teedega, tagamaks ühendused naaberaladega;
14. arendustegevuse kavandamisel ja elluviimisel tuleb arvestada, et rannal, jõe ja järve kaldal metsamaal metsaseaduse tähenduses laieneb ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini³⁸.

Eeltoodud üldistele tingimustele lisaks tuleb arvestada konkreetse juhtotstarbe (E, EV või EP) kohta määratud täpsemate tingimustega.

4.2.1. Elamu maa-ala (E)

Üksikelamu (ühe põhisissepääsuga elamu, mille eluruumid ei ole jagatavad eraldi korteriomanditeks ega tuletõkkeseptsioonideks), kaksikelamu (kahe põhisissepääsuga 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 ühise sissepääsu ja trepikojaga korterelamu (koosneb mitmest 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 põhisissepääsudega ridaelamu (koosneb mitmest omavahel tuletõkketarindiga 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-, ühiskondlikke-, kultuuri- ja spordihooneid;

³⁸ Looduskaitseaduse.



- äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberladele;
- muid elamuid ja elanikke 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. 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 ehitisealne 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 sätestatud, 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 piirdeaiaid 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 põhisissepääsuga elamu, mille eluruumid ei ole jagatavad eraldi korteriomanditeks ega tuletõkkeseksioonideks), kaksikelamu (kahe põhisissepääsuga 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 põhisissepääsudega 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 tehnoehitisi;
- rajada haljas- ning pargialasid.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. uute väikeelamukruntide vähim suurus lagedal 1500 m² ja metsamaa 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. tänavaäärsed piirred 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 piirnorme, tuleb arendustegevuse käigus arendajal ette näha müratõrje meetmed mürataseme alandamiseks vähemalt normidega ettenähtud tasemeni.

4.2.3. Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP)

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

Väikeelamu ja puhkeotstarbelisele maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid (kui ehitised sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Hoonestuslaadi hinnatakse lähtuvalt kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide olemasolevast hoonestusest, välja arvatud selgelt piiritletud aladel, mis ei iseloomusta antud piirkonda (nt aiandusühistute maa-alad, Mannivas Sootalu maaüksuse detailplaneeringu ala, Mannivas Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu ala, jmt));
- kuni 6 sektsiooniga ridaelamuid Jõesuu põhjaosas ja Neeme keskuses väljakujunenud kompaktse hoonestusega alal;
- kuni 8 korteriga ja kuni 2-korruselisi korterelamuid Jõesuu põhjaosas ja Neeme keskuses väljakujunenud kompaktse hoonestusega alal;
- teenindus- ja majutushooneid.



Lisaks võib väikeelamu ja puhkeotstarbelisele maa-alale ehitada:

- kaubandus-, büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberladele;
- muid elamuid ja piirkonna elanikke teenindavaid ning 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 terviklike looduslike ja puhkealade säilitamise vajadusega. Arendus- ja ehitustegevuse suunamisel lähtutakse olemasolevate tiheasustusalade paiknemisest ja nende laiendamisel piirkonna looduslikest tingimustest. Ala arendamine väikeelamu ja puhkeotstarbelise maa-alana eeldab, et lisaks elamutele planeeritakse piirkonda avaliku kasutusega puhkealasid koos juurdepääsuga mererannale;
2. kruntidel säilitatakse oluline osa elujõulisest kõrghaljastusest, raiet võimaldatakse ainult hoonestusala ulatuses ja juurdepääsuteede rajamiseks;
3. uute elamukruntide vähim suurus:
 - a. Mannivas ja Kostirannas 1 ha;
 - b. mujal lagedal 3000 m², metsamaa kõlvikul 7000 m²;
4. ridaelamul lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m² (valdav väikeelamu krundi suurus) x ridaelamu bokside arv x 0,3.
5. põhjendatud juhtudel võib elamukrundi suurus olla erinev eelnevalt sätestatust, arvestades kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jms;
6. 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. Detailplaneeringut koostamata on lubatud väiksemahuline tegevus, 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 tehnoajatised) ehitamiseks. Hoonete arhitektuurset sobivust hinnatakse lähtudes väljakujunenud keskkonnast kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide olemasolevat hoonestust, välja arvatud selgelt piiritletud alad, mis ei iseloomusta antud piirkonda (nt aiandusühistute maa-alad, Mannivas Sootalu maaüksuse detailplaneeringu ala, Mannivas Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu ala, jmt). Selliste hoonete kavandamisel arendus- ja ehitustegevus lubatud vastavalt peatükile 3.1 ning peatükis 4.5. toodud maakasutus- ja ehitustingimuste alusel;
7. piirded 7000 m² ja suurema krundi korral rajatakse üldjuhul õuemaa (mitte krundi) ulatuses, et tagada avatud rohealade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine;
8. tänavaäärsed piirded 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%;
9. 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 kultuurahoone, puhke- ja majutusasutuse rajamist. Oluline on säilitada juurdepääsukoridorides looduslik keskkond, mis on sobilik puhketegevuseks ning on kogu ulatuses avalikuks kasutamiseks;



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

4.3. Puhke- ja virgestusehitiste maa-ala (PV)

Puhke-, kultuuri ja virgestus- ja spordiehitiste juhtotstarbega maa-ala.

Lisaks üldplaneeringuga määratud puhke- ja virgestusehitiste maa-alale täidavad puhkefunktsiooni RMK puhkekohad ja matkateed, supluskohad, riigimetsa alad, Maardu põhjakarjääri ala.

Puhke- ja virgestusehitiste maa-alale võib ehitada:

- puhke-, kultuuri-, virgestus- ja spordihooneid ning rajatise (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 rajatise (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 hajaasustuse põhimõttel üksikelamute ehitamisel hajaasustusala ptk 4.1 määratud tingimusi, ärihoonete ehitamisel ptk 4.5 määratud tingimusi jne.

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. arvestatakse väljakujunenud teedevõrguga;
3. üldkasutatavad puhkealad hoitakse korras (välditakse 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 vastavalt peatükile 3.1 ning peatükis 4.5. toodud maakasutus- ja ehitustingimuste alusel;
5. tagatakse juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale arvestades mh suplemiseks sobiliku kaldaalaga (perspektiivis võimalikud supluskohad)³⁹;
6. piirdeaia rajamine üldjuhul ei ole lubatud, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti;

³⁹ Supelrand looduskaitseaduse mõistes on planeeritud Ihasalu küla Laheranna 2, 3 ja 4 ja nendega külgneva Jõesuu puhkeala maaüksuse detailplaneeringuga.



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 piirini⁴⁰.

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-, toitlustus-, majutus- ja teenindushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooned;
- valitsus- ja ametihooneid;
- haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid;
- tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehooned;
- olemasolevatel tootmismaa sihtotstarbega kinnistutel tootmishooneid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, äri-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- muid antud maa-ala teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatise (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi;
- rajada haljas- ning pargialasid.

Konkreetsed 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;

⁴⁰ Looduskaitse seadus.



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 piirdeaiaid 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.

4.5. 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;
- turuhooneid ja -rajatisi;
- 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 rajatisi (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. Kui ruumi kaitsehaljastuseks ei ole, tuleks eelnevalt välja selgitada, kas eksisteerivad muud meetmed keskkonnamõju efektiivseks leevendamiseks /vähendamiseks.
Kõrghaljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll puhvertsoonide loojana, leevendamaks külgnevate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Haljasala puhveralana



- toimimiseks peab selle laius olema vähemalt 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. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe alustaimestik. Soovitatav 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 ehitisealune pind 70%, sadamates 80%;
 6. vähemalt 20% krundi pindalast peab moodustama maaga püsivalt ühendatud haljastus;
 7. parkimine lahendatakse omal krundil, tagades parkimiskohtade arv vastavalt maa-ala kasutusotstarbele;
 8. teenuseid ja töökohti pakkuva ettevõtte kavandamisel näha ette ka jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus (raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitstus);
 9. rohevõrgustiku toimimise, ökosüsteemiteenuste kättesaadavuse tagamise ja meeldiva töökeskkonna loomise eesmärgil tagatakse tootmisterritooriumil looduslike alade/haljasalade/parkmetsade olemasolu;
 10. juurdepääsulahenduste väljatöötamisel arvestatakse kontaktvööndis asuvate alade tundlikkusega (nende olemasolul);
 11. Muuga sadama piirkonnas olulise keskkonna mõjuga tootmistegevus paigutatakse elamupiirkonnast eemale (mitte vahetusse lähedusse). Täiendavat elamuehitust piirkonda ei kavandata;
 12. piirdeaedade asukoht ja kujundus määratakse ehitusprojektis (või detailplaneeringu või projekteerimistingimustega);
 13. üldplaneeringu lahenduse elluviimisel arvestatakse maapõueseaduse sätetega, kui pole saadud detailplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust;
 14. müra normtasemed elamumaal (juhtudel, kus elamumaa on perspektiivis planeeritud äri- ja tootmise maa-alaks) tuleb tagada seni, kuni kinnistut kasutatakse elamumaana.

4.6. Aianduse maa-ala (MA)

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

4.7. 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.



4.8. Riigikaitse otstarbega maa-ala (RR)

Riigikaitse ehitiste⁴¹ (hoonete ja rajatiste) maa-ala.

Jägala külas asub üleriigilise tähtsusega riigikaitse ehitise **Jägala linnak**. Riigikaitse ehitist ümbritseb riigikaitse ehitise piiranguvöönd kuni 2000 meetrit kinnistu piirist⁴².

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

Jõesuu külas asub Kaitsejõudude lasketiiru maaüksus.

Riigimetsa alasid vallas võidakse kasutada riigikaitse väljaõppe korraldamiseks⁴³ (eelkõige maakonnaplaneeringus kajastuvad taktikaalad).

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

4.9. Jäätmeäitluse maa-ala (OJ)

Jäätmeäitluse ehitiste (hoonete ja rajatiste) maa-ala.

Rebala külas asub Tallinna Jätmete Taaskasutuskeskus. Ettevõtte tegevusteks on jätmete vedu, jätmekütuse tootmine, biojätmete kompostimine, koldetaha käitlemine ja vanandamine ning ladestamine. Ladestamisele suunatakse peamiselt jäätmeid, mis ei sobi taaskasutamiseks. Ladestatud jäätmetest eraldub bioloogilise reaktsiooni tagajärjel biogaas, mis kogutakse kokku ning tarnitakse OÜ-le Tallinna Prügilagaas.

Olemasolev maaressurss vastab vajadustele ning lähiperspektiivis prügila laiendamiseks vajadus puudub.

4.10. Perspektiivne taastuvenergiatootmise maa-ala (TE)

Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt on taastuvate energiaallikate osakaalu suurendamine Eestis oluline eesmärk. Jõelähtme valla arengukava 2023-2035 kohaselt on üheks strateegiliseks eesmärgiks hoitud looduskeskkond ja looduslähedane ettevõtlus, võttes kasutusele säästlikke taastuvenergia- ja taaskasutus põhiseid lahendusi ja toetades roheenergia tootmist. .

Endise fosforiidikarjääri alale (Maardu Lõunakarjääri maaüksus) taastuvenergiapargi rajamisega⁴⁴ luuakse võimalused tootmisalade varustamiseks lähipiirkonnas toodetud taastuvenergiaga.

⁴¹ Kaitseministeeriumi valitsemisala või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev ehitise, sh riigikaitse tee.

⁴² Ehitusseadustik.

⁴³ Metsaseaduse alusel.

⁴⁴ Energiamaanduse korralduse seaduse ptk 81 kohaselt moodustab aastaks 2030 taastuvenergia vähemalt 65 protsenti riigisisesest energia summaarsest lõpptarbimisest. Elektrienergia summaarsest lõpptarbimisest moodustab taastuvenergia vähemalt 100 protsenti ja soojuse summaarsest lõpptarbimisest vähemalt 63 protsenti. Keskkonnaameti tellimisel koostatud töö „Päikeseseaduste mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed“ (2023) kohaselt on päikeseparkide rajamiseks väga head kohad vanad prügilad, .



Erinevate taastuenergiaallikate (väiketuulikud, päikesepargid, salvestusseadmed jm) rajamise võimalused ja tingimused määratakse üldjuhul projekteerimistingimustega.

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.

Lisaks asuvad valla territooriumil mitmed tehisjärved, paisjärved, looduslikud järved, kraavid, mis ei ole avalikult kasutatavad⁴⁵.

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. Juurdepääsud kallasrajale täpsustuvad (asukohad võivad muutuda, st kokkuleppel võib neid nihutada) maaomanikega sõlmitavate kokkulepete käigus (kokkuleppe alusel). Riigimetsamaal on kallasrajale juurdepääs võimalik kõikides kohtades läbi metsa.

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

Üldplaneering määrab **ranna kindlustusrajatiste vajaduse** eesmärgiga kaitsta rannas asuvaid looduskosulusi ja ehitisi, sh inimese heaolu ja tervist, mere mõju eest ning hoida ära võimalikke tormikahjustusi.

Üldplaneering tulenevalt oma üldistusastmest ei täpsusta kindlustusrajatise 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 kindlustusrajatise iseloom täpsustada projekteerimise faasis. Projekteerimise faasis 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).

kaevandusalad, reostatud alad ja teised tugevalt inimestest mõjutatud alad (Al Heib ja Cherkaoui 2021, Dhar et al. 2020, Szabó et al. 2017, Tawalbeh et al. 2021).

⁴⁵ Info leitav Keskkonnaregistrist aadressil

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



5. Maa- ja veetalade 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 materiaalset ja moraalselt ümbrust, meeleolu, atmosfääri, ümbritsevat kliimat, loodus- ja kultuurikeskkonda jms⁴⁶.

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 (külastruktuurile). Seega ei ole niivõrd oluline ehitusõigusega krundi või katastriüksuse suurus, kui hoonete paigutamine viisil, mis tagab iseloomuliku külatüübi (-struktuuri) säilimise.



Vaade Rebala külast



Vaade Vandjala külast



Vaade Võerdla külast



Vaade Loo külast

⁴⁶ "Miljööväärtused linnas" L. Hansar. Keskkonnaministeerium 2004.



Muinsuskaitseala väärtuste säilitamise tingimused miljööväärtuslikul hoonestusalal vastavalt üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele on esitatud käesoleva dokumendi ptk 3.4.2.⁴⁷

5.1.2. Neeme, Kaberneeme, Ihasalu ja Kallavere külad

Neeme, Kaberneeme ja Ihasalu külad

Hoonestatud külaosade miljööväärtuslikkus seisneb eelkõige juhuslikkuse alusel kujunenud huvitavas küla struktuuris, mis väljendub teedevõrgu iseloomus ja hoonete paigutuses teede suhtes, maapinna reljeefis, kõrghaljastuse (metsatukkade) olemasolus. Hoonestus on rajatud erinevatel aegadel, erineva mahu ja arhitektuurilise lahendusega ning materjalikasutusega. Hooned on valdavalt paigutatud teede äärde, arvestades maapinna reljeefi ja kõrghaljastust. Hoonete paigutamisel on võimalusel maapinna reljeefiga arvestatud, seetõttu avanevad sageli õuealalt kaunid vaated merele.

Üldmulje hoonestatud külaosadest on hea. Kitsad looklevad teed, hoonete paigutus, maapinna reljeef ja kõrghaljastus moodustavad huvitava struktuuriga koosluse.



Vaade Kaberneeme külast



Vaade Ihasalu külast



Vaade Neeme külast



Vaade Ihasalu külast

Lisaks peatükile 4.2, 4.2.3 (vastavalt maakasutuse juhtotstarbele) toodud põhimõtetele tuleb miljööväärtuslikel hoonestusaladel Neeme, Kaberneeme ja Ihasalu külas väärtuste säilimiseks:

1. elamutest on võimalik rajada vaid üksikelamuid, Neeme küla keskuses ka 6 sektsiooniga ridaelamuid ja 8 korteriga korterelamuid;

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



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. tänavaäärsed 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. tänavaäärsed piirdeaiad 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 õuealaid 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. elamutest 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 m⁴⁸, 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;
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 kuju). Soovitav on hävinenud hoonete säilinud müürid säilitada ja hooldada;
7. tänavaäärsed piirdeaiaid 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. haljaspiirde korral kasutatakse piirkonnale omaseid liike.

5.1.3. Nehatu küla

Nehatu küla miljööväärtuslik 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 külamiljöoga.

⁴⁸ 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.





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. Harju maakonna põllumajandusmaa keskmine reaalconiteet on 39.

Väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht⁴⁹ on koostatud Põllumajandusuuringute Keskuse poolt Harju maakonnaplaneeringu koostamise raames. Üldplaneeringuga on esialgset kaardikihti täpsustatud. Väärtuslikuks põllumajandusmaaks on määratud 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 ning põllumassiivi suurus on vähemalt 2 ha.

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Sellest tulenevalt väärtuslikule põllumajandusmaale üldjuhul ei ehitata. Ehitamisel tuleb vältida põllumassiivi tükeldamist, hooned ja rajatised paigutada põllumassiivi äärealale, arvestades ptk 4.1 määratud tingimusi.

⁴⁹ Väärtusliku põllumajandusmaa kihi loomine. P. Penu, T. Kikas, K. Allik, Mullaseire büroo, Põllumajandusuuringute Keskus. 2015, Kuressaare.



5.3. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslike maastike esmaseks määratlemise aluseks on Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”⁵⁰ (*edaspidi teemaplaneering*), mis on integreeritud Harju maakonnaplaneeringusse 2030+.

Väärtuslike maastike puhul on oluline nende jätkusuutlik, eripära arvestav ruumiline areng. Väärtuslikest maastikest Pirita jõeorg ja Rebala hinnati teemaplaneeringuga maakondlikku, võimalikku üleriigilisse tähtsusklassi kuuluvaks, ülejäänud maakondlikku tähtsusklassi kuuluvaks.

Osaliselt või täielikult Jõelähtme valla territooriumil paiknevad järgmised väärtuslikud maastikud:

■ Pirita jõeorg

Hõlmab valla territooriumi väga väikeses ulatuses. Üldplaneering väärtusliku maastiku piires uut ehitustegevust oluliselt ei kavanda.

Üldplaneeringuga täpsustatakse väärtusliku maastiku piiri 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.

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.

Üldplaneeringuga täpsustatakse väärtusliku maastiku piiri Ülgase looduskaitseala piiridest ning avanevatest vaadetest lähtuvalt.

■ Rebala

Piirkond, kuhu on kontsentreerunud palju arheoloogia- ja arhitektuurimälestisi. Põline asustusala, kus leidub arvukalt kivilalmeid (sh Eesti vanim), kultusekive, muinaspõldusid, arhailist külaarhitektuuri ja -struktuuri, lisaks kihelkonnakeskusele osundav Jõelähtme kirik, ajalooline postijaam, kivisild jt. Üldplaneeringuga on seatud maa-alade kasutus- ja ehitustingimused Rebala muinsuskaitsealal, millega tagatakse seniste väärtuste säilimine, sh maastiku vaadeldavus ja avatud vaated.

Üldplaneeringuga täpsustatakse väärtusliku maastiku piiri Rebala muinsuskaitseala piirist lähtuvalt, hõlmates väärtusliku maastiku koosseisu 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.

⁵⁰ Kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356.



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 ning väärtuste säilimine.

Üldplaneeringuga täpsustatakse väärtusliku maastiku idapiiri, 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.

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 parema osakaalu hoonestatud alade ja looduslike alade vahel. Määratakse tingimused juurdepääsuks mererannale. Maakasutuse juhtotstarbe ning maa- ja veealade kasutus- ja ehitustingimuste määramisega tagatakse ala väärtuste säilimise ja tasakaalustatud arendustegevus.

Üldplaneeringuga täpsustatakse väärtusliku maastiku piiri, hõlmates ala koosseisu Neeme küla põhjaosa.

■ Kaberneeme-Salmistu

Luiteline ja männimetsaga kaetud mererand, väärtuslik eelkõige linnalähedase puhkealana.

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.

Üldplaneeringuga ei kavandata olulist ehitustegevust väikesaartel, kuid võimaldatakse ajaloolise asustusega saartel (Rammu, Koipsi) endiste talukohtade taastamist. 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 ja seda ümbritsev maastiku osa. Ala hõlmab Ruu küla kesk- ja lõunaosa ning Jägala küla territooriumi.

Ala väärtuseks on nii säilinud ajalooline asustus kui rikkalikud loodusväärtused, samuti huvitav maastikurejeef ning puhkeväärtust omavad metsad ja Jägala jõe piirkond. Tegemist on valla territooriumi osaga, kus asuvad aastasadu vanad talukohad säilinud taluhoonete ja kiviaedadega (Ruu piirkond) ning elurikkad põlismetsad, mitmekesiste taimekooslustega loolad. Ruu küla ja selle idapoolset lähiala iseloomustavad omapärased kaarekujulised luited, mille tuumikuks on tõenäoliselt vanad mattunud rannavallid. Ala läbivad mitmed vooluveekogud - Jägala jõgi, idaosas elurikas Kaberla oja (määratletud väärtusliku lõhejõena) ning Jägala jõe ja Kaberla oja veelahed. Ala põhjaosa ning lääneserv jäävad Tallinna lähiala rohevõrgu piiridesse, kus metsad oma asukoha tõttu suurlinna läheduses on kõrge puhkeväärtusega, pakkudes häid puhkevõimalusi Tallinna tagamaal.

Väärtusliku maastiku väärtuste säilitamiseks ei toeta üldplaneering alal paikneva maavaravaru kaevandamist. Kaevandamise vältimine on oluline ka rohevõrgustiku toimimise



tagamiseks, kuna ala kattub rohevõrgustiku tugialaga ning kaevandamise tagajärjel hävineks oluline osa suurest maakondliku tähtsusega tugialast.

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 387 kinnismälestist⁵¹. 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 teisiti⁵². 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.

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*, info (loetelu koos asukoha ja kirjeldusega) on leitav Kultuurimälestiste riiklikus registris⁵³.

5.4.2. 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).

⁵¹ Seisuga 20. september 2023.

⁵² Muinsuskaitseadus. Kaitsevöönd ei kehti muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele, kui muinsuskaitseala põhimääruses ei ole sätestatud teisiti.

⁵³ <http://www.muinas.ee/register>.



Hoonete üldilme tuleb säilitada.

PÄRANDKULTUURIOBJEKTID

Pärandkultuuriobjektid⁵⁴ on kogukonna ajalugu puudutavad, kultuurmaastiku kujunemisega seotud, kohalikku töödust ning maa ja rahva ajalugu kajastavad objektid. Need on objektid, mis omavad pärimuslikku taustateavet ja kultuurilist väärtust eeskätt kohalikule kogukonnale.

Paljud pärandkultuuriobjektid on hävinud (nendest ei ole maastikul jälgi säilinud) või on säilinud vähesel määral. Kuna pärandkultuuriobjektid ei ole riikliku kaitse all, on objekti või selle esialgse funktsionaalsuse säilimine eeskätt maaomanike endi kätes. Seetõttu on oluline teadvustada nende olemasolu ja asukohta ning toetada nende säilimist, kasutuses hoidmist ja taaskasutusse võtmist. Näiteks huvitava ajalooaga hooned (paekivihooned, mõisahooned, veskid, kordonid vms) võtta kasutusele hoone asukohas väljakujunenud keskkonda sobival otstarbel, kas elamispinnana, majutusasutusena.

MAAEHITUSPÄRAND

Jõelähtme vallas asuvad maaehituspärandina väärtustatud koolimajad: Ülgase vallakool, Kostivere õigeusu abikool, Neeme algkool, Kaberneeme algkool, Rummu vallakool. Objektid on leitavad Muinsuskaitseameti maaehituspärandi registrist.

Hooned on soovitatav hoida kasutuses. Nende ümberehitamisel ja hooldamisel on soovitatav säilitada hoone välisilme ja iseloomulikud detailid.

MILITAARPÄRAND

Jõelähtme vallas on registrisse kantud kuus militaarpärandi objekti. Objektid on leitavad Muinsuskaitseameti militaarpärandi registrist.

LOODUSLIKUD PÜHAPAIGAD

Looduslike pühapaikadega arvatakse olevat seotud mitmed tavad: pühaks pidamine, austamine, palvetamine, andide jätmine, ravimine, nõu küsimine, tantsimine, laulmine, mängimine, kiikumine ja tule tegemine. Pühapaiga lahutamatuks osaks on just selle kohaga seotud pärimus, teadmised, uskumused ja tavad.

Kõik Jõelähtme vallas asuvad looduslike pühapaikade andmekogusse⁵⁵ (Jägala Pärnamäe hiis, Kostivere liukivi, Maardu hiiemets, Maardu hiiemetsa ohvrikivi) kantud objektid on kultuurimälestised. Seepärast üldplaneeringuga täiendavaid kaitsetingimusi ei määrata.

5.5. Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused

Jõelähtme valla üldplaneeringus võeti rohelise võrgustiku kujundamisel aluseks kehtiva Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“; Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ning Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu rohelise võrgustiku lahendus, täpsustades struktuuri ja kasutustingimusi vastavalt olemasolevale olukorrale ja valla arenguvisionile.

⁵⁴ Andmed pärandkultuuri paiknemise, olemuse ja seisukorra kohta on koondatud Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS, mida haldab Keskkonnaagentuur. Info on leitav ka Maa-ameti geoportaalist (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/parandkultuur>).

⁵⁵ Andmed on kättesaadavad andmekogus, <http://andmekogu.hiis.ee/tutvustus>



Rohelise võrgustiku all mõistetakse nii linnas kui maal paiknevat looduslike ja poollooduslike alade ja muude keskkonnamelementide strateegiliselt kavandatud võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse selleks, et pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid.⁵⁶ Inimese poolt üheks tajutavamaks ökosüsteemi hüveks on rekreatiivsed teenused. Tulenevalt Jõelähtme valla paiknemisest Tallinna lähialas, on oluline tagada nii rohelise võrgustiku ökoloogiline funktsionaalsus kui selle kasutamise võimalused inimese poolt.

Jõelähtme valla rohelise võrgustiku funktsionaalselt tähtsaimaks piirkonnaks võib pidada valla kirdeossa jäävaid ulatuslikke metsamassiive Kaberneeme, Ihasalu, Jõesuu, Ruu ja Jägala külade piires. Väiksemaid tugialasid on määratud valla territooriumil mitmesse asukohta: Ülgase, Võerdla, Rebala, Saha külas. Tugialad on ühtseks tervikuks ühendatud koridoridega.

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. Rohekoridori ökoloogilise funktsiooni säilitamiseks tuleb järgida üldplaneeringuga seatud maakasutustingimusi.

Valla territooriumi läbib Tallinn-Narva põhimaantee, mis on üks konfliktseim rohevõrgustikku killustav joonobjekt⁵⁷ valla territooriumil. Leevendusmeetmed on määratud Tallinn-Narva maantee km 16,7-25,6 lõigu Maardu-Jägala eelprojektiga. Eelprojektiga ette nähtud ulukiläbipääsud ehitatakse välja riigitee rekonstrueerimise käigus.

Rohelise võrgustiku toimimiseks ning tugialade ja koridoride säilimiseks:

1. rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada, 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) ja väike- ja tootmisüksuse, ühiskondliku ja puhkeotstarbelise hoone rajamine tingimusel, et tagatud on juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu. Vahekaugus olemasoleva ja rajatava elamu vahel peab olema vähemalt 200 m ja katastriüksuse suurus 2 ha, 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. sidususe tagamiseks peab koridoride aladel ehitades koridori alaga risti suunas vähemalt 50 m laiune koridori riba jääma katkematuks;
4. täiendavate tiheasustusalade kujundamine on rohelise võrgustiku alal keelatud;
5. rohelise võrgustiku koridorides ei tohi aiaga piiratava õuemaa suurus ületada 0,4 ha, et säilitada hajaasustusele omane avatud ruum ja võimaldada ulukite vaba liikumine;
6. tugialadele ja koridoridele on üldjuhul vastunäidustatud teatud taristute (nt kiirteed, prügilad, jäätmehoidlad 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 ulukiläbipääsud);
7. elamu maa-ala arendamisel Loo aleviku ja Liivamäe küla vahelise koridoriga kattuv alal tuleb koridori ökoloogilise funktsiooni säilitamise ja külgnevatel tiheasustusaladel kvaliteetse elu- ja

⁵⁶ Ökosüsteemiteenused - väga mitmesugused keskkonnakaitselised, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad.

⁵⁷ Tallinn-Narva maantee - valda läbiv suurima liikluskoormusega maantee, kus liiklussagedus 2021. a andmetel ulatub 11960-18786 sõidukini ööpäevas. Maanteelõik, mis algab enne Aegviidu viadukti ja kulgeb kuni Kuusalu valla piirini, on rohelise võrgustiku tugiala poolitav. Selles piirkonnas võib kõrge liiklussagedusega maanteed pidada rohevõrku ja ulukite liikumist oluliselt killustavaks objektiks.



- puhkekeskkonna loomise eesmärgil koridori tugevdada toetava haljastuse loomisega - ala planeerimisel tuleb ette näha rajatava madal- ja kõrghaljastusega vähemalt minimaalne elustiku jätkusuutlik liikumisvõimalus;
8. kaevandussoovi ja koridori kattuvusel arvestab loaandja loamenetluses vajadusega säilitada roheline võrgustiku toimimine, töötades välja leevendavad meetmed;
 9. roheline võrgustiku alal kaevandamisel tuleb kasutusele võtta meetmed roheline võrgustiku toimimiseks. Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine;
 10. metsaressursse tuleb kasutada säästlikult ja majandamisel lähtuda seadusandlusest;
 11. roheline võrgustiku tugevdamiseks säilitatakse põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad metsamaana, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis;
 12. oluline on teadvustada tugialade äärealade säilitamise vajadust – need on loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad, mis jäävad tugialast välja, kuid on nende moodustamise aluseks. Äärealade maakasutuse muutmisel, eelkõige looduslikkuse vähendamisel, väheneb koheselt ka tugiala.

5.6. Teede, raudtee, sadamate üldise asukoha ja liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine

5.6.1. Teed ja liikluskorralduse üldised põhimõtted

Olemasolevaid ja planeeritavaid teid, tänavaid, jalg- ja jalgrattateid ning neid teenindavat taristut käsitletakse liikluse maa-alana. Täpsed lahendused ja rajatiste asukohad määratakse detailplaneeringu või ehitusprojektiga.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted

1. teedel tuleb tagada ohutu liiklemine;
2. pöörata enam tähelepanu vähemkaitstud liiklejatele – (jalakäijad, jalgratturid, erivajadusega liiklejad jt);
3. rakendada liikluse rahustamise võtteid mootorsõiduki ja kergliikluse omavahelise konflikti ennetamiseks ja/või vähendamiseks;
4. tagada tänava/tee ületamise võimalused mõistliku vahemaa tagant, arvestades harjumuspäraseid, sihtpunktide vahelisi liikumissuundi ning ühistranspordipeatuste asukohti;
5. tagada tänavate ja üldkasutatavate alade ning -objektide piisav valgustus;
6. tagada võimalusel kergliiklejate sujuv ja otsesuunaline liikumine.

Tänavahaljastus:

1. tänavaruumi kujundamiseks, hubasuse loomiseks ja tänavatele inimlikuma mõõtme andmiseks tuleb rajada tänavahaljastust. Tänavahaljastus mahendab liiklusest tekkivat müra ja saastet ning aitab ühendada haljasalaseid ja rohevõrgustiku osi;
2. tänavahaljastus rajada sõidu- ning jalg- ja jalgrattateedega samal ajal;
3. tänavahaljastus võib olla ühe- või kahepoolne puuderida, põõsasrida, olemasoleva puude- ja/või põõsasrea täiendus või muu lahendus, mis nähakse ette detailplaneeringus, projekteerimistingimustes või ehitusprojektis;
4. puude istutamisel tuleb arvestada vähemalt 3 m laiuse alaga, et vältida puude vigastusi teehooldusmasinate poolt ning puuvõra poolt tekitatavat häiringut autodele;
5. nähtavust nõudvatele kohtadele võib istutada kuni 60 cm kõrgusi põõsaid;



6. kasutada vähenõudlikke taimi, sest tihti on haljastatavad alad taimede jaoks ebasoodsa pinnasega, samuti mõjutab taimi kuivus ja liiklussaaste. Arvestama peab ka hilisema hoolduse vajadusega nii taimede valikul kui ka korrashoiu maksumuse arvutamisel (nt tagasilõikamise vajadus vms).

5.6.1.1. Riigiteed

Valda läbivad mitmed riigimaanteed, 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 põhimaanteel prioriteetseks läbiv liiklus ning kiire ühenduse tagamine regioonide vahel.

Liiklusohutuse tõstmise eesmärgil rekonstrueeritakse (ehituse aastaks on planeeritud 2025-2026) Tallinn-Narva km 16,7-25,6 lõik Maardu-Jägala. Põhimaantee rekonstrueerimise käigus ehitatakse välja Jõelähtme liiklussõlm (km 23,75-24), rekonstrueeritakse põhimaanteega seonduvad kõrvalmaanteed, likvideeritakse samatasandilised ristumised, suletakse vasak- ja tagasipöörded, kavandatakse kogujateede võrgustik, tõstetakse bussipeatuste ohutustaset nende kogujateede viimisega, rajatakse kergliiklusteed ja jalgteetunnelid, rattaparklad, „pargi ja reisi“ parklad ning ulukiläbipääsud.

Riigiteedel on kaitsevöönd, kaitsevööndi laius on määratud ehitusseadustikus. Üldplaneeringu joonist tuleb alati vaadelda koos asja- ja ajakohaste seadusest tulenevate kitsendustega. Seadusandluse muutumisel lähtutakse kaitsevööndi laiuse määramisel vastavast õigusaktist.

Riigimaanteede teedevõrgu arendamine toimub vastavalt teehoiukavale⁵⁸. Üldplaneering ei esita riigimaanteede arendamise ja liikluskorralduse osas täiendavaid ettepanekuid.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

1. liiklusohutuse ja sõidusujuvuse tagamise eesmärgil põhimaanteele samatasandilisi ristmikke ja mahasõite ei planeerita;
2. riigiteede kaitsevööndisse müra- ja saastetundlike hooneid (elamud, mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud) üldjuhul ei kavandata, kui pole saadud detailplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga Transpordiameti nõusolekut. Juhul, kui hoonete kavandamine teede kaitsevööndisse on põhjendatud piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadist tulenevalt, tuleb arendajal tarvitusele võtta ning finantseerida liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõju leevendavad meetmed;
3. ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal väljaspool tiheasustusalasid tuleb juurdepääsuks üldjuhul kasutada kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
4. katastriüksuse jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni katastriüksust teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igäühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
5. riigitee lähedusse planeeritavate mistahes otstarbega mastide püstitamisel peab nende kaugus riigitee muldkehast olema vähemalt võrdne selle posti või masti kogukõrgusega. Riigitee muldkehale lähemale posti või masti püstitamine, mille kogukõrgus on suurem, kui objekti kaugus riigitee muldkehast, kooskõlastatakse eelnevalt Transpordiametiga;

⁵⁸ Üldplaneeringu koostamise ja järgneva lähiaja tegevustes lähtub Maanteeamet dokumendist „Riigimaanteede teehoiukava 2023-2026“.



6. ühenduse ja sõidusujuvuse parandamiseks tuleb riigiteid (Ruu-Ihasalu tee 11262 ja Kaberla-Kaberneeme tee 11263) ühendav Kalevi tee (nr 2451429) rekonstrueerida.

5.6.1.2. Kohalikud teed

Valla teedevõrk on suhteliselt hästi välja kujunenud ja tagab ühendused erinevate sihtpunktide vahel. Sõidetavuse parandamiseks on vajalik teedevõrgu jätkuv rekonstrueerimine ja korrashoid.

Eratee on võimalik määrata avalikult kasutatavaks teeks, kui eratee teenindab viit või enamat eluaset või kui tee kasutamine on vajalik avalikest huvidest lähtuvalt. Eratee avalikuks kasutamiseks määramine toimub eraldiseisva menetlusena õigusaktides sätestatud korras.

Valla teede teekaitsevööndi laiuseks määratakse 10 m äärmise sõiduraja teljest. Kõik tegevused teekaitsevööndis tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

Ühenduste ja juurdepääsude parandamise eesmärgil kavandatakse üldplaneeringuga perspektiivsed teekoridorid:

- Järve tee ja Tormi tee ühendus;
- Saha tee ja Lagedi tee ühendus, mis on raskeveoste möödaskõikude elamualadest;
- Metsamarja põik pikendus Ihasalu maanteega;
- Kuuse tee asukoha ümberehitamine vastavalt Jaanikakra maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

1. elamu- ja ettevõtlusalade sisene teedevõrk koos jalg- ja jalgrattateedega lahendatakse elamu- ja ettevõtlusalade kohta koostatava detailplaneeringuga tulenevalt krundijaotusest või projekteerimistingimustega. Tiheasustusealadel moodustatakse avalik teemaa krunt, mis antakse üle vallale;
2. avaliku kasutusega teedevõrk peab tagama mootorsõidukite, jalgsi ja rattaga liiklejate ohutuse ja kasutamise mugavuse, võimaldama tehnovõrkude paigaldamist ning juurdepääsu eriotstarbelistele sõidukitele;
3. mahasõidud valla teelt kooskõlastatakse vallavalitsusega, mahasõit peab olema vähemalt 3 m ulatuses sama teekattega nagu valla tee;
4. võimalusel tuleb vältida rasketranspordi ja transiitliikluse suunamist läbi Loo aleviku keskuse ja läbi olemasolevate elamualade. Alternatiivsete liikluskoridoride lahendamiseks tuleb kaaluda teemaplaneeringu koostamist või muu asjakohase menetluse läbiviimist;
5. elamuala sisestel teedel nähakse ette liiklust rahustavad meetmed (nt looklevus) ning nähakse ette ohutu ja turvaline liikumisvõimalus jalgsi ja rattaga liiklejatele;
6. teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus;
7. võimalusel suunatakse tootmisettevõtteid teenindav rasketransport ja ohtlikud veosed elamualadest mööda neid läbimata;
8. asustuse suunamisel rannikupiirkonnas on otsustajal kohustus kaaluda juurdepääsuvajadusi ja -võimalusi mererannale ja avalikult kasutatava veekogu kallastajale. 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.



6.6.1.3. Jalg- ja jalgrattateed

Jalg- ja jalgrattateed on liiklusseaduse mõistes jalgrattaga, kergliikuriga, pisimopeediga, robotliikuriga ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud tee või teeosa, mis on tähistatud asjakohase liiklusmärgiga.

Jalg- ja jalgrattateede kavandamisel on lähtutud valda katva tervikliku ja ühendava jalg- ja jalgrattateede võrgustiku kujundamise põhimõtetest ja eesmärgist tagada mugavam ja ohutum liikumisvõimalus sihtpunktide vahel. Jalg- ja jalgrattateede võrgustiku planeerimisel on arvestatud 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.

Üldplaneeringu üldistusastmest lähtuvalt ei ole eristatud, kas tegemist on jalgteega, jalgrattateega või kõnniteega ega määrata ruumivajadust.

Jalg- ja jalgrattateede täpsemal kavandamisel ja rajamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. jalg- ja jalgrattateede täpne paiknemine ja ruumivajadus (nt paiknemine tee poolel; kas tegemist on äärekiviga või muul viisil sõiduteest eraldatud teosaga või eraldiseisva teega; täpne, loogiline ja vajadustest lähtuv algus- ja lõpp-punkt, tee/tänavaga ületuskohad, paiknemine maaüksusel vms) määratakse liigilt täpsema planeeringu või projektiga arvestades standardites ja õigusaktides sätestatud norme;
2. arendusalade täpsemal planeerimisel tiheasustusalal tuleb terviklik jalg- ja/või jalgrattateede võrgustik arendada välja samaaegselt sõiduteega. Kergliiklejal peab olema võimalik liikuda lähtekohast võimalikult paljudesse sihtpunktidesse (töökoht, haridusasutus, puhkeala, noortekeskus, päevakeskus, teenuskeskus, ühistranspordipeatus vms). Võrgustiku täpsemal loomisel/täiendamisel on vajalik järgida selle ohutust, otsesust, sidusust, atraktiivsust ja mugavust, valgustamise vajadust;
3. jalg- ja jalgrattateede äärde paigutatud märgid, pingid, rattaparklad vms ei tohi kergliiklejaid segada;
4. piirkondades, kus maastiku iseloom ning asustuse ja taristuobjektide paiknemine seda soosib, võib jalg- ja jalgrattateed viia mootorsõidukiliiklusest eemale (eelkõige suurema liiklussagedusega maanteedes), et tagada kergliiklejale ohutum ja meeldivam keskkond.

5.6.1.3. Parkimine

Igapäevaste liikuvusühenduste jätkusuutlikumaks muutmiseks rajatakse pargi-ja-reisi parklad Jõelähtme külla Tallinn-Narva põhimaantee rekonstrueerimise käigus.

Parkimise korraldamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. parkimine elamu-, ühiskondlikel- ja ettevõtusaladel lahendada omal krundil, arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega. Kasutada võib parklate riskasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal äri- ja ühiskondlike pindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt;
2. parkimiskohtade arv ja ruumivajadus määrata lähtuda tegelikust vajadusest ja juhitudes standardist⁵⁹. Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus;

⁵⁹ Standard EVS 843.



3. jalgrattaparklad rajada üldkasutatavate alade ja hoonete (suurema kasutuskoormusega puhkealad, kauplus, bussijaam, raamatukogu, kool, tervise- või kultuurikeskus, vallavalitsus vm asutus jne), korterelamute ning ettevõtlusalade juurde. Need peavad olema kasutajale lihtsasti ligipääsetavad ja mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstud;
4. mootorsõidukite parkimisalade puhul järgida järgmisi põhimõtteid⁶⁰:
 - a. vältida „automere“ tüüpi parklate teket. Avatud parklaalaid tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatamisele vastupidavaid puu ja põõsa liike) või osaliselt kaetud parkla-aladega (varikatused), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning vajadusel suunata jalakäijate liikumist. Minimaalselt istutada üks puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10–20 kohalised parkimisalad;
 - b. avalike ning olulisi teenuseid pakkuvate hoonete puhul paigutada suurem osa parkimiskohtadest võimalusel hoone külgedele või taha, mis loob kergliiklejasõbraliku keskkonna, kus jalakäija/jalgrattur pääseb vahetult ligi olulistele hoonetele, läbimata selleks parkimisalaid;
 - c. anda keskkonnasäästlikud sademeveelahendused (sademevee puhastamine või puhverriba⁶¹ ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine⁶²).

5.6.2. Sadamad

Valla territooriumil on Sadamaregistris⁶³ 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 arengustrateegiale⁶⁴ on strateegiliste eesmärkide saavutamiseks oluline väikesadamate arendamine ja toimiva võrgustiku kujundamine. 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).

Üldplaneeringuga täiendavaid sadamaid ei planeerita, kuid üldplaneering toetab vajadusel uute (väike)sadamate rajamist looduslikult sobivatesse kohtadesse.

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.

⁶⁰ Põhimõtete kujundamisel on mh lähtunud „Linnahaljastus“. K. Tuul, Tallinn 2006.

⁶¹ Loodusliku taimkattega kaldpind kõvakattega pinna kõrval, kuhu vertikaalplaneerimise tulemusena suunatakse sademevesi.

⁶² Killustik, tugevdatud muru, poorne asfalt, vett läbi laskvad tänavakivid.

⁶³ <https://www.sadamaregister.ee/>

⁶⁴ „Harju maakonna arengustrateegia 2040+“,



Lautrit, juurdepääsukanalit ja paadisilda ning muid eraomandis olevaid veeliiklusrajatise (muul, kai, slipp) 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 jaamateed. Perspektiivis on teise peatee ehitamine⁶⁵, kuna olemasolev üheteeline lõik ei suuda prognoositavat arvu ronge läbi lasta.

RAIL BALTIC RAUDTEE

Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoht on määratud planeeringuga „Harju maakonnaplaneering Rail Balticu raudtee trassi koridori asukoha määramine“⁶⁶. Maakonnaplaneeringu raames läbi viidud trassi koridori asukoha alternatiivide võrdlemise tulemusena osutus eelistatuks trassi koridori asukoht olemasolevate taristuobjektidega (raudtee ja Tallinn-Narva maantee) samas koridoris.

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.

RAUDTEEKORIDOR RAIL BALTIC RAUDTEE JA TALLINN-HELSINGI RAUDTEETUNNELI ÜHENDAMISEKS

Vastavalt maakonnaplaneeringule planeeritakse põhimõtteline asukoht raudtee koridorile, mis perspektiivis ühendab Rail Baltic raudtee Tallinna-Helsingi perspektiivse raudteetunneliga. Ühenduse loomise eesmärk on Tallinn-Helsingi kui kaksikliinna 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.

Kuna tegemist on avaliku raudteega, mille asukoha valiku või toimise vastu on suur rahvusvaheline huvi, on raudtee koridori osas võimalike kitsenduste seadmine eelkõige riigi eriplaneeringu ülesanne. Üldplaneeringus kajastatakse üksnes raudtee koridori põhimõtteline võimalik asukoht.

Eriplaneeringu kehtestamiseni on raudtee koridori sisse lubatud ehitada ainult ajutisi ehitisi ehitusseadustiku tähenduses. Muude ehitiste kavandamine on lubatud vaid juhul, kui eriplaneeringu koostamise eest vastutav ametiasutus annab selleks eraldi nõusoleku ning väljastab vastavad tingimused.

⁶⁵ Projekt Perspektiivne II raudtee Pirita jõe silla ja Maardu jaama vahel (leping nr 1392, projekti osa-joonise nr TR-002).

⁶⁶ Kehtestatud riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1.4/43. Materjalid on kättesaadavad veebilehel <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/harjumaa/>.



5.6.4. Trammitee

Maardu linna plaanib trammiliini, mis ühendaks pikemas perspektiivis Kallaveret Tallinnaga. Trammiliin kulgeks läbi Jõelähtme valla Uusküla lõunaosa.

Trammitee põhimõtteline koridor on kantud maakasutusplaanile arvestades Tallinna ja Harjumaa kergrööbastranspordi teostatavus- ja tasuvusuuringu tulemusi (2019).

Rööbastranspordi arenguperspektiivi ja -võimaluste väljaselgitamiseks tuleb rööbastranspordi arendamisest huvitatud osapoolel koostada kergrööbastranspordi käsitlev teemaplaneering. Trammitee põhimõtteline koridor on teemaplaneeringu koostamisel üheks rööbastranspordi koridori alternatiivseks asukohaks. Seni tuleb trammitee põhimõttelise koridoriga arvestada detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel.

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

5.7.1. Vesi ja kanalisatsioon. Sademevee ärajuhtimine

Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoht ja sellest tulenevad kitsendused on kantud keskkonnaregistrisse. Ühisveevärgi joogiveehaarde toitealale/valgalale on keelatud häiringute, sh puurkaevuude ja puuraukude ning biopuhastite tekitamine.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi arendamise üldiseks eesmärgiks on tiheasustuspiirkondade ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemide vastavusse viimine Euroopa Liidu ja Eesti seadusandlusega nõutud tasemele.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise, võrgustiku rajamise ja rekonstrueerimise, reoveekogumisalade ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade määramise aluseks on valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (ÜVK AK). Arendamise kava täiendatakse jooksvalt lähtuvalt muutustest ehitatud keskkonnas ja täiendustest erinevates planeeringutes ning võimalikest muudatustest õigus- ja normatiivaktides.

REOVEEKANALISATSIOONIVÕRGU ARENDAMINE

Valdavas osas valla territooriumist on põhjavesi kaitsemata või nõrgalt kaitstud⁶⁷. 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 keskkonnaministri käskkirjaga.

Perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad, mis ei ole määratud reoveekogumisalaks keskkonnaministri käskkirjaga (kuid mis kirjeldavad piirkondi, kuhu vald planeerib ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud rajada tulevikus), määratakse ÜVK AK-ga keskkonnakaitse aspektist

⁶⁷ Vaata täpsemalt KSH aruanne ptk 5.2.



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

Reovee kogumise, puhastamise, kohtkäitlemise ja äraveo lahendamisel reoveekogumisaladel ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavatel aladel tuleb lähtuda vastavatest õigusaktidest.

Reoveekogumisaladest välja jääval **hajaasustusosalal**, mis ei asu perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal, ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud. Hajaasustusosalal tuleb reoveed juhtida kinnistesse kogumismahutitesse, mida vastavalt täitvusele tühjendatakse purgimissõlme. Omapuhasti rakendamine ja heitvee pinnasesse immutamine on lubatud aladel ja viisil, kus looduslikud tingimused ning õigus- ja normatiivaktid seda võimaldavad. Levinuim lahendus on septiku ja omapuhastiks oleva imbsüsteemi kasutamine, kus lisaks septikus toimuvale mehaanilisele puhastusprotsessile toimub täiendav puhastumine pinnasesse imbumisel.

Reoveepuhastite puhul on eelistatud kasutada lokaalseid puhasteid, mis võimaldavad taaskasutada olmereovett.

Lubatud on kasutada ja rajada ainult lahkvoolset kanalisatsiooni, so sademevee- ja reovee-kanalisatsioon peab olema eraldatud.

ÜHISVEEVÄRGI ARENDAMINE

Joogivesi peab olema epidemioloogiliselt ohutu, keemiliselt ja radioloogiliselt kahjutu ning oma kvaliteedilt vastama õigusaktile, mis sätestab joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded. Joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele peab tagama joogivee käitleja.

Joogivee tootmiseks või joogivee võtmiseks kasutatavat puurkaevu või puurkaevude gruppi ümbritsev maa-ala on sanitaarkaitseala⁶⁸, kus vee kvaliteedi halvenemise vältimiseks ja veehaarde ehitise kaitsmiseks on tegevused piiratud. Sanitaarkaitseala ja hooldusala nõudeid reguleerib veeseadus.

Perspektiivis ühisveevärgiga kaetavad alad määratakse ÜVK AK-ga.

Hajaasustusosalal, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatavate veehaarde rajamist, vältimaks igale kinnistule oma puurkaevu rajamist (mitu majapidamist liita ühe puurkaevu veehaardesse).

Kinnistute puurkaevude rajamine ja kasutamine on lubatud, kui sellele on andnud hinnangu vastava eriala ekspert ja see ei tekita häiringuid ühisveevärgi joogiveehaarde toitealale/valgale.

TULETÕRJE VEEVARUSTUS⁶⁹

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 olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ning kasutamist. Tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus. Enne veevõtukohtade lõplikku väljaehitamist on vajalik konsulteerida Päästametiga.

Tuletõrje veevõtukoht lahendatakse kas hüdrandi, mahuti, tehisveekogu või looduslik veevõtukogu baasil.

⁶⁸ Piirangud on leitavad Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakendusest.

⁶⁹ Tehniliste vahendite ja rajatiste kogum, mis tagab kustutusvee saamise ja andmise tulekahju puhkemisel.



Ehitiste tulekustutusvee võimekuse tagamine toimub õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.

SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevee ärajuhtimine ühiskanalisatsiooni on lubatud ainult lahkvoolse kanalisatsiooni baasil. Üldiselt toimub valla asulates sademevee juhtimine haljasaladele või olemasolevatesse kraavidesse, ojadesse ja jõgedesse. Osaliselt on sademeveekanalisatsioon rajatud Iru, Loo, Neeme, Kaberneeme ja Kostivere asulates.

Äri- ja tootmisaladelt kogutav sademevesi tuleb 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 löökkoormust sademeveekanalisatsioonile ja suubla reostusohu. Õli-bensiini- ja liivapüüdurid ja annusmahutid võimaldavad pikendada sademevee viibeaega 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 vooluveekogusse tagada sademevee nõuetele 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 nõrgalt kaitstud. Seega sademevee pinnasesse immutamiseks soodsate tingimuste puudumise tõttu tuleb peale esmast puhastamist sademeveed suunata lähedalasuvasse eesvoolu.

Kroodi oja (VEE1089100) korrastustööd on lõppenud, mille tulemusena on tegemist oluliselt puhtama ojaga. Kroodi oja läbilaskevõime suurenes ja see jääb ka edaspidi oluliseks Uusküla elumupiirkonna sademeveesuublaks. Tööstuspiirkondade kõvakattega aladelt kogutava sademevee kvaliteedile tuleb pöörata suuremat tähelepanu. Olemasolevate sademeveesüsteemide rekonstrueerimisel ja uute lahenduste rajamisel tuleb rakendada kaasaegseid tehnilisi lahendusi (õli-muda-liivapüüdurid ning annusmahutid) tagamaks suublasse jõudva sademevee piisav puhastusaste. 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 tehisjärve 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 nimistusse.

Detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb täpsemalt käsitleda sademevee ärajuhtimise võimalusi ja lahendusi.



Sademevee ära juhtimiseks tuleb:

1. soodustada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi aladel, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused;
2. tagada, et kavandatud roheribad, rohealad ja krundi enda territooriumid toimivad sademevee immutamise aladena. Sademevesi tuleb maksimaalselt immutada oma krundil. Eesmärgi saavutamiseks tuleb kasutada mitmekülgseid sademevee immutamise lahendusi (sh tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale vms lahendusi);
3. äri- ja tootmisaladel ning suurematel elamualadel (millega kaasneb märkimisväärne autokasutus), kus parkimiskohtade arv on enam kui 20, võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli- bensiini- liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid);
4. võtta kasutusele tehnilisi lahendusi suurte kõvakattega pindade rajamisel, millega saavutatakse sademevee löökkkoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, looduslikud lahendused);
5. rekonstrueerida olemasolevad sademeveekraavid ning vajadusel rajada täiendavaid, eesmärgiga tagada nende toimimine ning kui looduskaitseaduse mõistes tehnovõrkude ja -rajatiste⁷⁰ veekogusse juhtimine;
6. täpsemalt käsitleda sademevee ärajuhtimise võimalusi ja lahendusi detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel. Projekteerimistingimuste andmisel juhtida tähelepanu vajadusele lahendada koos ehitamisega ka sademevee käitlus, vältimaks suuremaid ülejutusi õuemaal ja/või teedel.

5.7.2. Soojavarustus

Vallas on kaks toimivat kaugküttepiirkond – Loo (määratud volikogu otsusega) ja Kostivere. Uue kaugküttepiirkonna määramine ja/või piiride täpsustamine toimuv üldplaneeringu alusel volikogu otsusega.

Kaugküttepiirkonnas ja mujal uute korterelamute rajamisel tuleb kaaluda kaugküttevõrgu väljaehitamist, välja arvatud juhul, kui ehitatava ehitise soojusega varustamisel toodetakse oma tarbeks soojust taastuvast energiaallikast.

Kaugküttega liitumine on soovitatav lähtuvalt elukeskkonna kaitse vajadusest, kuna kaugküte tagab suurema energiasäästu ja puhtama välisõhu võrreldes mitmete alternatiivsete küttelehendustega. Kaugküttevõrk saab tõhusalt ja tarbijate huvide kohaselt toimida vaid siis, kui sellel on piisavalt suur tarbimiskoormus.

Väljaspool kaugküttepiirkonda on soojavarustus lahendatud lokaalkütte kaudu.

⁷⁰ Vastavalt looduskaitseadusele ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.



5.7.3. Gaasitrass

Üldplaneering annab võimaluse Muuga sadama alale kavandatava LNG terminali gaasitrassi ühenduse loomiseks Muuga sadama idaosast Eesti maagaasi ülekandetorustikku Saha külas. Gaasitrassi asukohta ja kulgemist üldplaneeringu joonisel ei määrata, selle asukoht määratakse kas eraldiseisva planeeringu või võimalusel projektiga.

Üldised tingimused gaasitrasside arendamiseks:

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 riskianalüüsidega, 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.

5.7.4. Kõrgepingeliin

Üldplaneering annab võimaluse Aruküla-Kallavere-Muuga sadam 110/330 kV õhuliini kavandamiseks seoses Muuga sadama elektritarbimise/tootmise muutuse võimalikkusega Muuga sadamas. 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 meetrilt ligikaudu 80 meetrile). Elektriõhutusest tulenevalt on tegutsemine õhuliini kaitsevööndis piiratud.

5.7.5. Taastuenergeetika

5.7.5.1. Väiketuulikud

Lubatud on paigutada kinnistule väiketuulikut oma majapidamise või ettevõtte tarbeks. Elekrituulikute⁷¹ kõrgust üldplaneeringuga ei reguleerita. Elekrituulikute paigutamisel tuleb esmalt hinnata nende mõju (müra, varjutus jms) elamualadele.

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

Elekrituulikud võivad vähendada riigikaitseliste ehitiste töövõimet, seetõttu tuleb töövõime säilitamise tagamiseks Kaitseministeeriumiga koostööd alustada juba enne elekrituulikute

⁷¹ Tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseseade.



kavandamist. Elektriütlükute detailplaneeringute, ehitusprojektide ja projekteerimistingimuste või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõude või ehitamise teatiste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.

Põhivõrku ühendatavaid elektriütlükuid ja tuuleparke⁷² kui olulise ruumilise mõjuga ehitisi Jõelähtme valla territooriumile üldplaneeringuga ei planeerita. Suure avaliku huvi korral võib algatada eriplaneeringu tuulepargi(parkide) planeerimiseks.

5.7.5.2. Päikeseenergia

Oma majapidamise või ettevõtluse tarbeks võib **päikesepaneele** tiheasustusalade elupiirkondades elamu maa-alal (E, EV, EP) ja keskuse maa-alal paigaldada ainult hoonetele. Hajaasustusalal ning äri- ja tootmispirkondades (ÄT) võib paneele paigaldada nii hoonetele kui maapinnale.

Päikeseparkide püstitamisel:

1. võrku müümise eesmärgil (teenindav hoonestus puudub) päikeseparkide rajamisel eelistada väheväärtuslike alade ja inimkasutusest väljalangenud alade (nn *brownfield*) kasutamist. Otstarbekas on nende kavandamine nt väheviljakatel põllumajandusmaadel, väheväärtuslikel karjamaadel, elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvatel lagedatel ja vähemetsastel aladel, kasutusest väljas tööstusaladel, tootmishoonete katustel, parklates jms;
2. võrku müümise eesmärgil (teenindav hoonestus puudub) rajatavate päikeseparkide püstitamine ei ole lubatud Rebala muinsuskaitsealal, väärtuslikul maastikul, rohelises võrgustikus, väärtuslikul põllumajandusmaal, metsamaal;
3. päikeseпарк peab vastama õigusaktidega kehtestatud nõuetele ja asjakohastele standarditele.

5.7.6. Maaparandussüsteemide korrashoid

Maaparandussüsteemide andmed on kantud maaparandussüsteemide registrisse ja maakatastri kitsendusi põhjustavate objektide kaardile.

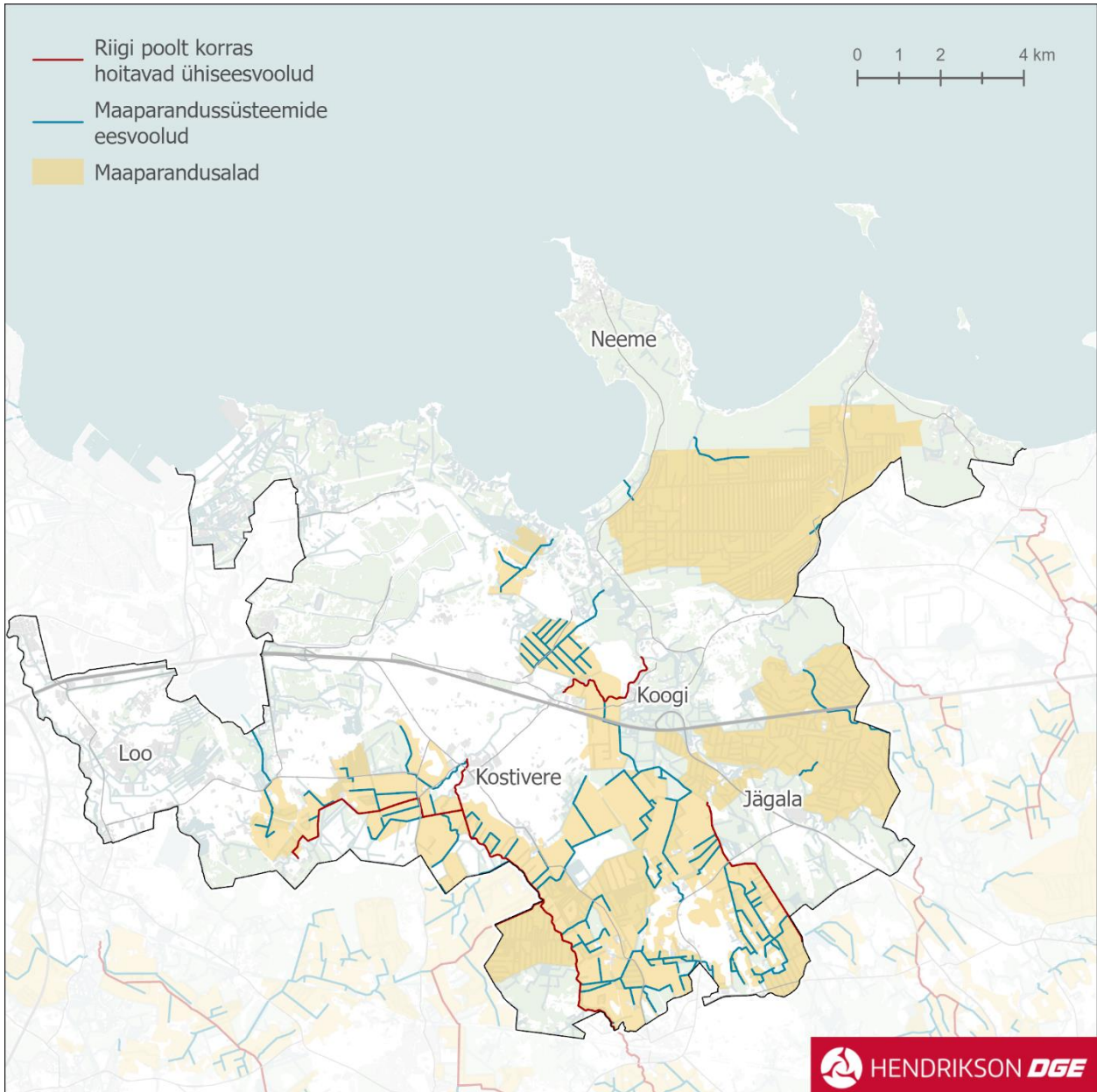
Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal⁷³ tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatel. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada. Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgiga õigusaktiga määratud nõudeid, maaparandussüsteemide registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga.

⁷² Võrgueeskiri (Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrusega nr 184 ([RT I 2003, 49, 347](#)), jõustunud 1.07.2003) defineerib: *Tuulepark* käesoleva määruse tähenduses on mitmest elektriütlükust ning elektriütlükuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

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





Skeem 5.7.6. Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alad.

5.8. Maavarad

Keskkonnaregistri maardlate nimistu järgi⁷⁴ on Jõelähtme valla territooriumil maavaradena arvele võetud lubjakivi, aluskorra ehituskivi, liiv, savi, kruus ja turvas.

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

⁷⁴ Seisuga august 2023.



Vabariigi Valitsuse 23.12.2021 korraldusega nr 447 algatati Harju maakonna planeeringu maavarade teemaplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamine, mille eesmärk on maavarade kaevandamise valdkonnas riiklike strateegiliste maakasutusprioriteetide seadmine, sealhulgas perspektiivsete ehitusmaavarade ja turba uuringualade ning kaevandamisalade paiknemise, samuti olemasolevate karjäärade laiendamise võimaluste kindlaksmääramine koostöös kohaliku omavalitsuse üksuste ja kogukondadega.

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;
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 keskkonnatingimuste 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. kaevandamistegevuse lõpetamise järgselt tuleb kaevandajal alad korrastada vastavalt kehtivatele õiguslikele nõuetele ning kujundada looduslikuks haljasalaks, puhkealadeks, ekstreemspordi harrastamise alaks (nt krossirada), veekoguks vm, võttes arvesse ka naaberalade iseloomu ja kasutusperspektiivi. Eesmärk on kaevandatud alad tuua maakasutusse tagasi niivõrd, kuivõrd see osutub majanduslikult, tehniliselt ja keskkonnakaitseliselt mõistlikuks;
8. vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel ja rohelistes võrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ja rakendada leevendusmeetmeid.

5.9. Keskkonnatingimused

5.9.1. Jäätmekäitlus

Jäätmehooldust ja järelevalvet jäätmekäitluse üle korraldatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

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.

Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskuse lähedus võimaldab eraldiseisva jäätmejaama⁷⁵ rajamise asemel jäätmete transportimist Jäätmete Taaskasutuskeskusesse, mistõttu lähiperspektiivis puudub vajadus eraldiseisva jäätmejaama rajamiseks ja selleks vajaliku maaressursi planeerimiseks.

5.9.2. Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski kaardile⁷⁶ vastavalt jääb suur osa vallast radooniohtliku pinnasega vööndi levialasse⁷⁷. 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);
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 ventilatsioonisüsteem.

5.9.3. Müra

Müra normtasemetega kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele on:

- I kategooria – puhke- ja virgestuse maa-alad ehk vaiksed alad.
- II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad, rohealad (välja arvatud rohealad, mis planeeritakse kaitsealajastusena toimimaks puhvrina müra, visuaalse ja mentaalse mõju puhul).
- III kategooria – keskuse maa-alad jt segafunktsiooniga alad (nt elamu- ja ärimaa segafunktsioon).
- IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad (müra suhtes vähem tundlikud hooned ehk bürood, teenindus- ja ametiasutused jne).
- V kategooria – äri- ja tootmise maa-alad, sadama maa-alad, jäätmekäitluskohad (rakenduvad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded; ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks).
- VI kategooria – liikluse maa-alad ja teed (ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks).

⁷⁵ Jäätmejaamade rajamisel tuleb arvestada maksimaalselt isemajandamise võimalusi.

⁷⁶ Allikas <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/ise34R2r>

⁷⁷ Piirkonnas, mis on hinnatud kõrge radooniriskiga alaks, on radoonisisaldus majade siseõhus sageli kõrge.



Müra siht- ja piirväärtused on toodud KSH aruande ptk 5.4.1.

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.

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.



Tabel 5.10.1. Ehitukeeluvööndi vähendamisega seotud detailplaneeringud/maaüksused.

jr nr	Detailplaneeringu/maaüksuse nimi	Kehtestamise otsus (kuupäev/nr)	Keskonnaameti/keskkonnaministri kiri (kuupäev/reg nr)
1.	Ihasalu küla, Laheranna 2,3,4	Volikogu 29.06.2011 otsus nr 202	24.11.2008 nr 7-1.3/1427
2.	Ihasalu küla, Lamme kinnistu	Volikogu 17.03.2016 otsus nr 301	15.02.2016 nr 7-3/2178-5
3.	Iru küla, Kallaste IV	Volikogu 15.12.2016 otsus nr 14	08.11.2016 nr 7-3/4083-2
4.	Kaberneeme küla Kaberneeme tee 2	Volikogu 16.03.2023 otsus nr 112	22.11.2022 nr 7-13/22/19310-3
5.	Kaberneeme küla (EKV vähendamine väljakujunenud)	Volikogu 29.04.2003 otsus nr 40	26.08.1998 nr 21-7/2090
6.	Kaberneeme küla, Leelo	Volikogu 01.07.1999 otsus nr 178	07.04.1999 nr 351
7.	Kaberneeme küla, Piilkonna kinnistu	Volikogu 13.10.2016 otsus nr 384	30.10.2015 nr 7-3/2340-2
8.	Koila küla, Helena	Volikogu 24.04.2014	19.02.2014 nr 7-3/193-1
9.	Kostiranna, Hindreku	Volikogu 12.11.2020 otsus nr 453	21.08.2020 nr 7-13/20/10676-3
10.	Kostiranna küla, Lepiku-Mihkli	Volikogu 14.10.2005 otsus nr 4	25.06.2009 nr 7-1.3/1279-3
11.	Kostiranna küla, Pilliroo	Ei ole veel kehtestatud	04.05.2022 nr 7-13/22/4970-3
12.	Loo alevik, Jõeääre piirkonna	Ei ole veel kehtestatud	01.09.2023 nr 7-13/23/11930-4
13.	Loo alevik, Jõeääre tee 22 ja 24	Volikogu 14.12.2017 otsus nr 24	02.11.2017 nr 7-3/2922-5
14.	Loo alevik, Onni I ja Hallikivi	Volikogu 17.02.2022 otsus nr 43	27.10.2021 nr 7-13/21/20574-2
15.	Loo alevik, Saha tee 8 ja 8a	Volikogu 12.10.2023 otsus nr 156	15.02.2023 nr 7-13/23/397-3
16.	Loo alevik, Vahtramäe	Volikogu 27.11.2007 otsus nr 294	22.05.2007 nr 7-1.3/1354
17.	Loo alevik, Välja	Volikogu 28.01.2003 otsus nr 19	13.05.2002 nr 7-2.12/81
18.	Loo küla, Kruusimäe	Volikogu 28.05.1998 otsus nr 116	20.10.1997 nr 19-3/2308
19.	Neeme küla, Koertekooli	Volikogu 14.11.2019 otsus nr 347	27.09.2019 nr 7-13/19/9580-5
20.	Neeme küla, Kolli 7 ja Liivametsa	Volikogu 31.05.2005 otsus nr 205	08.07.2010 nr 7-1.3/1799-1
21.	Neeme küla, Metsamarja põik 4b ja Mardiranna	Volikogu 12.10.2023 otsus nr 152	17.05.2023 nr 7-13/23/7602-3
22.	Neeme küla, Mändneeme maaüksus	-	20.05.2002 nr 16-6/1476
23.	Neeme küla, Ranniku (Tanuma tee 18)	Volikogu 17.06.2021 otsus nr 500	07.01.2021 nr 7-13/20/17211-4
24.	Neeme küla, Sadama tee 10	Volikogu 15.06.2017 otsus nr 462	27.04.2017 nr 7-3/623-2
25.	Rammu küla, Kaarli 2	Volikogu 29.08.2013 otsus nr 416	20.05.2012 nr 7-3/695
26.	Rammu küla, Olmi	Volikogu 29.08.2013 otsus nr 415	23.04.2013 nr 7-3/654-1
27.	Rammu küla, Uustalu	Volikogu 30.10.2014	10.09.2014 nr 7-3/2556-1



5.10.1. Mereranna ehituskeeluvööndi vähendamine

Üldplaneering täpsustab mereranna ehituskeeluvööndi ulatust atraktiivsetel elu- ja ettevõtlusaladel. Aladel, kus ehitusõigus on õigusakte järgides antud juba lähemale kui üldplaneeringuga määratud, lähtutakse varasemast otsusest.

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 vähendamine võimaldab täiendavalt arendada rannikupiirkonda, mitmekesistades valla eluasemeturгу ja aidates kahaneva elanikkonnaga Eestis tagada sotsiaalselt jätkusuutlik areng. Ehituskeeluvööndi vähendamine atraktiivsetes piirkondades annab tőuke 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 vähendamine tagab kinnistutele ja hoonestusalade juurdepääsu või parendab juurdepääsu võimalusi. 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 hoonetele kui planeeringutega määratud ja projekteerimistingimustega lubatud hoonetele. 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 (üldplaneeringu lisa 3) 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 on üldplaneeringuga mereranna ehituskeeluvööndit täpsustatud:

- piirkondades, kus ajalooline hoonestuspiir ja/või kompaktne asustus paikneb kehtiva looduskaitseaduse kohase ehituskeeluvööndi sees, mistõttu ehituskeeluvöönd alal sisulist eesmärki ei täida;



- piirkonnades, kus ei asu väärtuslike rannakooslusi ja ehitustegevus juba väljakujunenud asustusega alal etteantud tingimusi järgides ei kahjusta oluliselt ranna kaitse eesmärke;
- arvestades kaldaastangut⁷⁸ (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.

Jõelähtme Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile 18.07.2018 kirja lisana taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks üldplaneeringu alusel.

Keskkonnaamet andis nõusoleku mereranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks 03.07.2020 kirjaga nr 7-13/20/11317, 08.09.2020 kirjaga nr 7-13/20/11317-2, 01.12.2020 kirjaga nr 7-13/20/4570-6. Keskkonnaameti nõusoleku alusel vähendatud ehituskeeluvöönd on kantud üldplaneeringusse.

Üldplaneering teeb jätkuvalt ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks ka nendes asukohtades, mille osas esitas Jõelähtme Vallavalitsus 18.07.2018 kirjaga taotluse, kuid mille osas Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamisega ei nõustunud. Jõelähtme Vallavalitsus on esitanud kaebuse halduskohtusse taotlusega, et Keskkonnaamet Jõelähtme Vallavalitsuse 18.07.2018 taotluse uuesti läbi vaataks. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on kantud maakasutusplaanile, põhjendused on esitatud 18.07.2018 kirja lisas.

I. Keskkonnaamet andis 03.07.2020 kirjaga nõusoleku ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamiseks järgmiselt:

1. Uuskülas Muuga sadam 301 (24504:004:1162) kinnistu läänepiirist kuni Vahetusmaa (24504:004:0846) kinnistul põhja-lõuna-suunaliselt kulgeva teeni (ETAK ID 5057828) 0 meetrini veepiirist tingimusel, et ala (*taotluses ala 1*) arendatakse vastavalt kehtestatud teemaplaneeringus määratud arengusuundadele. Muude arengusuundade puhul (st olemasoleva sadama laiendamise ja sadamaehitiste rajamisest loobumise puhul) nõusolek EKV vähendamiseks ei kehti.
2. Uusküla, Kallavere ja Saviranna külates astangu servast ala (*taotluses alad 2 ja 3*):
 - a. läänepiiril koordinaadist 59°30'17.67''N 25°0'43.91''E kuni koordinaadini 59°30'16''N 25°1'10.28''E ja seal edasi ida suunas mööda Nuudi tee 70 (24504:004:0692), Nuudi tee 68 (24504:004:0689), Nuudi tee (24504:004:1016) ja Nuudi tee 66 (24504:004:0688) kinnistute põhjapiiri ning seejärel Nuudi tee 66 kinnistu idapiiri järgides kuni Nuudi tee lõik 2 (24504:004:1009) kinnistu põhjapiirini;
 - b. Nuudipere (24501:001:0901) kinnistul (*taotluses alad 2 ja 3*) EKV-sse jääva õuema ulatuses
3. Saviranna külas astangu servast (*taotluses ala 4*):
 - a. Saviranna tee 168 (24504:005:0580) kinnistu läänepiirist kuni Saviranna tee 148 (24504:004:1062) kinnistu idapiirini (v.a Saviranna tee 160a, Saviranna tee 160b ja Saviranna tee 158a kinnistutel) õuema ulatuses;
 - b. Mere tee 38 (24504:005:0120) kinnistu läänepiirist kuni Mere tee 2 (24504:005:0380) kinnistu idapiirini õuema ulatuses, mis ulatub astangu ülemise servani;
 - c. Tiiru tee 15 (24504:006:0040) kinnistu läänepiirist kuni Tiiru tee 23 (24504:006:0170) kinnistu idapiirini õuema ulatuses, mis ulatub astangu ülemise servani;
 - d. Soomeniidi (24504:004:0078) ja Kalda tee 44 (24504:004:0075) kinnistutel Kalda teeni (ETAK 4545428);

⁷⁸ Kaldaastangute määraltelisel on aluseks võetud Eesti põhikaardile kantud astangud, mis on Maa-ameti digitaalse kõrgusmodeli (5 m DEM) alusel vähemalt 5 m kõrgused.



- e. Saviranna tee 160a (24504:004:0254), Saviranna tee 160b (24504:004:0318) ja Saviranna tee 158a (24504:004:0255) kinnistutel 15 meetrini kinnistute lõunapiirist;
 - f. Kalda tee 27 (24504:004:1188) kinnistu läänepiirist kuni Kalda tee 43 (24504:007:0080) kinnistu idapiirini veekaitsevööndi piirini ehk 10 m-ni arvestatuna astangu ülemisest servast;
 - g. Kogu Kalda tee 38 (24504:007:0030) kinnistu osas.
4. Ülgase küla elamualal ja Koljunuki sadama alal (*taotluses ala 5*):
- a. Loode tee 10 (24504:004:0615) kinnistu lõunapiirist kuni Nuki tee 11 (24504:004:0636) kinnistu idapiirini olemasolevatele elamumaa kinnistutele juurdepääsude rajamiseks Loode teelt sisemaa suunas;
 - b. Nuki põik 10/12 (24501:001:0332) kinnistu põhjapiiril kaldaastangu piirini (ligikaudu 15 meetrit veepiirist) ning idapiiril 0 meetrini veepiirist.
 - c. Kehtima jäävad detailplaneeringute alusel antud varasemad nõusolekud EKV vähendamiseks järgmiselt:
 - keskkonnaministri 07.11.2000 kirjas nr 16-6/3120 antud nõusolekuga hõlmatud ulatuses Loode tee 17 (24504:004:0610) kinnistul (endine Tamme kinnistu, EKV vähendatud 35 meetrini tavaliselt veepiirist);
 - keskkonnaministri 06.11.2006 kirjas nr 7-1.3/2337 antud nõusolekuga hõlmatud ulatuses Loode tee 15 (24504:004:0933) ja Loode tee 19 (24504:004:0934) kinnistutel (endine Lepa kinnistu, EKV vähendatud 50 meetrini tavaliselt veepiirist);
5. Kostiranna külas (*taotluses ala 6*):
- a. Rajametsa (24501:001:0104) ja Nuudi tee 7/Raja (24504:004:1148) kinnistutel 50 meetrini veepiirist;
 - b. Nuudi tee 11/Tamme (24504:004:0020) kinnistul ja Nuudi tee 10/Ranna (24504:004:0021) kinnistu hoonestatud osas veekaitsevööndi piirini ning täiendavalt veekaitsevööndisse jäävate hoonete kontuuri osas;
 - c. Peetri tee 7 (24504:004:0370) kinnistu läänepiirist kuni Kostiranna tee 15 (24504:004:0604) kinnistu idapiirini veekaitsevööndi piirini (arvestades, et Peetri tee 7 kinnistul rakendub kaldaastangu erisus) ning täiendavalt veekaitsevööndisse jäävate hoonete kontuuri osas Peetri tee 7 (24504:004:0370) ja Peetri tee 13 (24504:004:0400) kinnistutel;
 - d. Hindreku (24504:004:0215), Kostiranna tee 17/32 (24504:004:0603) ja Eest-Piganeeme (24504:004:0244) kinnistute metsamaal 100 meetrini veepiirist;
 - e. Taga-Piganeeme (24504:004:1098) kinnistu idapiirini.
6. Nõmme kinnistul ja Manniva külas (*taotluses ala 7*):
- a. Nõmme (24504:004:0200) kinnistul õuema ulatuses;
 - b. Ristikangru tee 58 kinnistul (24504:004:0491) golfväljakuna kasutatava ja korrapäraselt hooldatava madalmuruse ala ulatuses, mis paikneb tavalisest veepiirist 20-185 m kaugusel.
7. Jõesuu külas (*taotluses ala 8*) Rannaveski tee 1 (24505:002:0137), Rannaveski tee 2 (24505:002:0138), Rannaveski tee 3 (24505:002:0139), Rannaveski tee 4 (24505:002:0141) ja Rannaveski tee 5 (24505:002:0142) kinnistute ulatuses.
8. Ihasalu külas (*taotluses ala 9*):
- a. ala lääneosas jääb kehtima detailplaneeringu alusel antud varasem nõusolek EKV vähendamiseks järgmiselt: keskkonnaministri 26.11.2008 kirjas nr 16-3/26507-5 antud nõusolekuga hõlmatud ulatuses Metsahundi tee 7-25, Metsahundi tee, Jõesuu puhkeala ja Laheranna tee 1- 7 kinnistutel (EKV-d vähendatud 100 meetrini Laheranna DP alusel);
 - b. ala idaosas katastriüksuse 24505:001:0824 põhjapiirist kuni katastriüksuse 24505:001:2930 lõunapiirini;



- Kadastiku tee 14 (24505:001:0824) ja Kadastiku tee 12 (24505:001:0825) kinnistutel 40 meetrini veepiirist;
 - Kadastiku tee 11 (24505:001:0823) kinnistu loodepiirist kuni Ihasalu põik 23 (24505:001:2580) kinnistu lõunapiirini veekaitsevööndi piirini (20 meetrini veepiirist) ning täiendavalt olemasolevate merepoolsemate ehitiste kontuuri osas Kadastiku tee 6/7 (24501:001:0308), Kadastiku tee 2 (24505:001:0198) ja Ihasalu põik 3 (24505:001:2180) kinnistutel;
 - Ihasalu tee 50 (24501:001:0276) vahemikus 20-70 m arvestatuna põhikaardile kantud veekogu piirist;
 - Ihasalu tee 48 (24505:001:1136), Ihasalu tee 36 (24501:001:0789) ja Ihasalu tee 34 (24501:001:0790) kinnistutel põhikaardile kantud õuema ulatuses.
- c. Kehtima jääb detailplaneeringu alusel antud varasem nõusolek EKV vähendamiseks järgmiselt: Keskkonnaameti 12.02.2016 kirjas nr 7-13/16/674-2 antud nõusolekuga hõlmatud ulatuses Ihasalu tee 12 (24505:001:2800) ja Uusvahesauna (24505:001:0206) kinnistutel (Lamme DP joonisel „Põhijoonis“, väljatrükk 03.12.15/10.12.15, kantud kahe hoonestusala ja uue juurdepääsutee ulatuses).
9. Neeme külas elamuala tiheasustusalal ja hajaasustuses õuemaade vahelisel alal ning Neeme sadamaalal (*taotluses ala 10*):
- a. elamuala lõunaosas Katastriüksuse 24501:001:1617 idapiirist kuni katastriüksuse 24505:001:0781 läänepiirini, katastriüksuse 24505:001:0781 läänepiiri mööda katastriüksuse 24505:001:0197 järgmiselt:
- Metsavahi tee 8 (24501:001:1617) ja 10 (24501:001:1618) kinnistu õuema ulatuses;
 - kehtestatud detailplaneeringutega (Kolli ja Laigari DP ning Mardi DP) kavandatud hoonestusalade ja nendeni Metsavahi teelt viivate kinnistustisest juurdepääsuteede ulatuses.
- b. elamuala lääneosas:
- Tuuleranna (24505:001:0064) kinnistu põhjapiirist kuni Kivineeme tee 25 (24505:001:0817) kinnistu loodepiirini Kadakaranna tänav T8 (Kivineeme tn otsast) algava pinnasteeni (ETAK ID 4612415);
 - Mereliiva (24505:001:0547) kinnistul kinnistut läbiva Kadakaranna tänav T8 kinnistult (Kivineeme tn otsast) algava pinnasteeni (ETAK ID 4612415);
 - Tuuleranna (24505:001:0064) kinnistul õuema läänepiirini ning vahetult õuemaast mere suunas paikneva hoone kontuuri osas;
 - Tommi kinnistu koosseisu kuuluva katastriüksuse katastritunnusega 24505:001:0765 ja Peetri kinnistu koosseisu kuuluva katastriüksuse katastritunnusega 24505:001:0771 merepoolse piirini.
 - Kehtima jääb detailplaneeringu alusel antud varasem nõusolek EKV vähendamiseks järgmiselt: keskkonnaministri 02.05.2001 kirjas nr 16-6/1338 antud nõusolekuga hõlmatud ulatuses Kivineeme tn 10 (24505:001:0827) kinnistu idapiirist kuni Kivineeme tn 30 (24505:001:0369) kinnistu lõunapiirini 50 meetrini veepiirist tingimusel, et mere ääres peab säilima avaliku juurdepääsu võimalus ja kallasrada.
- c. elamuala loodeosas Untaugu tee 24 (24501:001:0909) kinnistu põhjapiirist kuni Ajataguse tee 37a (24505:001:1033) kinnistu põhjapiirini ranna piiranguvööndis oleval metsamaal (ei rakendu metsamaa erisus).
- d. elamuala kirdeosas Tampli tee 1 (24504:008:0271) kinnistu põhjapiirist kuni Neeme sadam (24505:001:0500) kinnistu põhjapiirini veekaitsevööndi piirini (20 meetrini veepiirist).
- e. elamuala idaosas s Liiva tee 12 (24505:001:0975) kinnistu läänepiirist kuni Männimäe tee 20 (24505:001:1006) kinnistu idapiirini veekaitsevööndi piirini (20 meetrini veepiirist, Männimäe tee 18 ja Männimäe tee 20 kinnistul arvestades ülejutatava ala



piirist) ning täiendavalt Liiva tee 12 kinnistul osaliselt veekaitsevööndis paikneva olemasolevate hoonete kontuuri ulatuses.

f. sadamaalal:

- Neeme sadama ehk Sadama tee 5 (24505:001:0500) kinnistu merepoolse piirini.
- Kehtima jääb detailplaneeringu alusel antud varasem nõusolek EKV vähendamiseks järgmiselt: Keskkonnaameti 27.04.2017 kirjas nr 7-13/17/2695-3 antud nõusolekuga hõlmatud Sadama tee 10 (24505:001:1950) kinnistul (EKV-d vähendatud 20 meetrini põhikaardile kantud veepiirist Sadama tee 10 DP alusel).

10. Kaberneeme külas (*taotluses ala II*):

a. Elamu ja sadamaala osas:

- Kordoni tee 20 (24501:001:0491) kinnistul 0 meetrini veepiirist;
- Tõusu tee 25 (24505:001:0139) kinnistu lõunapiirist kuni Tõusu tee 35 (24505:001:0983) kinnistu põhjapiirini veekaitsevööndi piirini (korduva üleujutusala piirist 20 meetrit) ning täiendavalt Tõusu tee 33 (24505:001:0982) olemasoleva merepoolse kõrvalhoone kontuuris (s.t kõrvalhoone jääb väljapoole EKV-d);
- Kordoni tee 58a (24501:001:1152) kinnistu põhjapiirist kuni Kordoni tee 54 (24501:001:1150) kinnistu lõunapiirini veekaitsevööndi piirini (korduva üleujutusala piirist 20 meetrit);
- Kordoni tee 46 (24505:001:0889) kinnistu põhjapiirist kuni Kordoni tee 36 (24505:001:0182) kinnistu lõunapiirini veekaitsevööndi piirini (korduva üleujutusala piirist 20 meetrit) ning täiendavalt Kordoni tee 36 põhihoone ulatuses;
- Kordoni tee 22 (24505:001:0446) kinnistul õuema ulatusest (tavalisest veepiirist minimaalselt ~57 m kaugusel);
- Kordoni tee 20 (24501:001:0491) kinnistu lõunapiirist ja selle mõttelisest pikendusest kuni Kaberneeme põik 5 (24505:001:0910) kinnistu lõunapiirini veekaitsevööndi piirini (veepiirist 20 meetrit) ning täiendavalt Haava tee 3 (24505:001:1370), Haava tee 7 (24505:001:2560), Kaberneeme põik 3 (24505:001:0270) ja Kaberneeme põik 5 kinnistute merepoolsemate abihoonete kontuuri ulatuses;
- Kaberneeme põik 4 (24505:001:0432) kinnistu põhjapiirist kuni Liiva tee 12 (24505:001:1740) kinnistu lõunapiirini veekaitsevööndi piirini (veepiirist 20 meetrit) ning täiendavalt Kaberneeme põik 4 ja Liiva tee 12 merepoolsemate abihoonete kontuuri ulatuses;
- Kaberneeme tee 2b (24505:001:0450) ja Kaberneeme tee 2a (24505:001:1300) kinnistutel 20 meetrini arvestades tavalisest veepiirist.
- Kehtima jäävad detailplaneeringute alusel antud varasemad nõusolekud EKV vähendamiseks järgmiselt:
 - keskkonnaministri 26.08.1999 kirjas nr 21-7/2090 antud nõusolekuga hõlmatud ala ulatuses (Kaberneeme küla DP alusel);
 - Keskkonnaameti 29.10.2015 kirjas nr 14-9/1521363-7 antud nõusolekuga hõlmatud ulatuses Kordoni tee 65 kinnistul (EKV vähendatud põhijoonisele kantud hoonestusalaulatuses, mis asub idakalda tavalisest veepiirist minimaalselt 30 meetri ning läänekalda üleujutusala piirist minimaalselt 21 meetri (tavalisest veepiirist 36 meetri) kaugusel).

b. suplus- ja puhkealal avalikkust teenindavate ehitiste, sh rekreatsiooniehitiste rajamiseks järgmiselt:

- Anija metskond 5 (24505:001:0594) kinnistul 10 meetrini arvestatuna põhikaardile kantud veekogu piirist;



- Anija metskond 7 (24505:001:0806) kinnistul põhikaardile kantud Ristsoo järve veepiirist 10-80 laiusel maa-alal (täpsem piir kaardil kirja lisas);
 - Anija metskond 4 (24505:001:0662) kinnistul nii põhja- kui ka lõunapoolse suplusalal alates 10 meetrini arvestatuna põhikaardile kantud veekogu piirist.
11. Haapse külas (*taotluses ala 12*) Anija metskond 97 (24505:001:1101) kinnistu idapiirist kuni Lauri tee 25 (24505:003:0020) kinnistu idapiirini (sh Nõmme tee 5, Nõmme tee 7 ja Nõmme tee 9 kinnistud), v.a Hansuli ja Nõmme tee 1 kinnistutel, õuemaal ulatuses kuni maksimaalselt veekaitsevööndi piirini ning täiendavalt vähesel määral veekaitsevööndis paikneva Lauri tee 17 (24505:003:0030) põhjapoolseima hoone kontuuri osas.
 12. Kullamäe külas õuemaal (*taotluses ala 13*):
 - a. Kullamäe tee 15 (24505:001:2950) kinnistu läänepiirist kuni Kullamäe tee 21 (24505:001:0235) kinnistu idapiirini õuemaade ulatuses;
 - b. Suigu (24505:001:0032) kinnistul õuemaal ulatuses;
 - c. Monte tee 21 (24505:001:0430) kinnistul õuemaal ulatuses.

II Keskkonnaamet andis 08.09.2020 kirjaga nõusoleku ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamiseks Neeme külas Kivineeme tn 10, Kivineeme tn 10a ja Kivineeme tn 12 kinnistutel 50 meetrini arvestades põhikaardile kantud veepiiri.

III Keskkonnaamet andis 01.12.2020 kirjaga nõusoleku ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamiseks Ülgase külas järgmiselt:

1. Nuki põik 3 (24504:004:0639) kinnistul 40 meetrini põhikaardile kantud astangu ülemisest servast;
2. Nuki põik 5 (24504:004:0641) kinnistul 33 meetrini põhikaardile kantud astangu ülemisest servast;
3. Nuki põik 7 (24504:004:0642) kinnistul 32 meetrini põhikaardile kantud astangu ülemisest servast;
4. aadressi ettepanekuga Nuki tee 13 (tänapäeval Looderanna kinnistul, mis asub Loode tee ja Nuki tee ristumiskohas) kinnistul ümber olemasoleva vare ja lääneseinast lääne suunas täiendavalt 10 meetri laiuselt Looderanna kinnistule jääva osas;
5. Nuki tee 9 (24504:004:0630) kinnistu ulatuses avalikuks/üldkasutuseks mõeldud ehitiste rajamiseks;
6. Nuki tee 5 (24504:004:0628) kinnistu põhikaardile kantud metsamaa ulatuses;
7. Nuki tee 1 (24504:004:0626) kinnistu ulatuses;
8. Loode tee 2 (24504:004:0611) kinnistu metsamaa ulatuses;
9. Loode tee 4 (24504:004:0612) metsamaa ulatuses;
10. Loode tee 6 (24504:004:0613) metsamaa ulatuses;
11. Loode tee 24 (24504:004:0623) kinnistul ranna piiranguvööndis paikneva metsamaa ulatuses.

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 mereäärastele kinnistutele. Kuivõrd asustuse suunamisel on üldplaneeringu põhieesmärgiks olemasolevate tiheasustusalade tihendamise, 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. 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 looduskaitsealalt väheväärtuslike aladega. Piirkondades, kus asustustihedus on väiksem (asustusstruktuur ei ole veel tiheasustusalale omaselt lõpuni välja kujunenud), kuid üldplaneeringuga võimaldatakse tiheasustusalale omase asustuse teket, on mõju ranna kaitse eesmärkidele leevendatav, kui puude raiumine toimub ainult hoonestusalal ja juurdepääsuteede rajamiseks ning looduskaitsealalt väärtuslike koosluste ja kaitstavate taimeliikide kasvukohaga alad⁷⁹ säilitatakse looduslikena.

Mereranna ehituskeeluvöönd arvestades Keskkonnaameti nõusolekut ja korduva üleujutusega ala piiri ning piiranguvöönd on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan* ja joonisele 6 *Ehituskeeluvööndi täpsustamine*.

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.

I Keskkonnaamet andis 03.07.2020 kirjaga nr 7-13/20/11317 nõusoleku ehituskeeluvööndi EKV vähendamiseks järgmiselt:

1. Koogi külas Lundi paisjärve kaldal (*taotluses ala 14*):
 - d. Jägala-Joa tee 33 (24504:008:1470) kinnistu kuni Jägala-Joa tee 13 (24504:008:0406) kinnistu kirdepiirini veekaitsevööndi piirini ning Jägala-Joa tee 39 (24505:002:0080), Jägala-Joa tee 37 (24505:002:0041) ja Jägala-Joa tee 35 (24504:008:0438) kinnistutel õuema piirini;
 - e. Jägala-Joa tee 13 (24504:008:0406) kinnistu kirdepiirist kuni Koogi tee 1//3//5//7//9 (24504:008:0160) kinnistu läänepiirini 30 meetrini veepiirist.
2. Loo alevikus Pirita jõe kaldal (*taotluses ala 15*):
 - a. Kruusimäe põik 5 (24504:002:1650) kinnistu kagupiirist kuni Jõeääre tee 14a (24504:002:0275) ja Jõeääre tee 14b (24504:002:0276) kinnistute põhjapiirini 20 meetrini veepiirist, tagamaks kaldapuistu ja sellele vajalike kasvutingimuste (sh puhvri) säilimise;
 - b. Loo puhkeala (24504:002:0492) ja Proosa park (24501:001:0362) kinnistutel alates Spordi tee 18 kinnistu põhjapiirist 250 m pikkusel lõigul jõe allavoolu suunas 30 meetrini

⁷⁹ Üldplaneeringu raames koostati looduskeskkonna uuring „Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring“ (Koostaja OÜ Hendrikson&Ko, 2016), mille raames viidi läbi välitööd. Välitööde tulemusena, sh geobotaaniline inventuur, tõsteti esile täiendavad looduskaitsealalt väärtuslikud kooslused ja kaitstavad taimeliigid, mis EELIS-i andmetes ei kajastu. Need alad on analüüsi töös esile tõstetud kui alad, mille kooslused tuleks kindlasti säilitada. Vt skeem seletuskiri pkt 5.10.1.



- veepiirist avalikkust teenindavate ehitiste rajamiseks, tagamaks kaldapuistu ja sellele vajalike kasvutingimuste (sh puhvri) säilimise.
- c. Kehtima jääb detailplaneeringu alusel antud varasem nõusolek EKV vähendamiseks järgmiselt: keskkonnaministeeriumi 18.05.2007 kirjas nr 16-6/17177-2 antud nõusolekuga hõlmatud ulatuses Spordi tee 18, Spordi tee 21//23 ja Spordi tee 20//22//24//26 kinnistutel (EKV vähendatud praegusel Spordi tee 18 kinnistul puhke- ja spordirajatiste rajamiseks ning praegustel Spordi tee 21//23 ja Spordi tee 20//22//24//26 kinnistutel kuni 30 meetrini tavalisest veepiirist).
3. Loo alevikus Vadioja kaldal (*taotluses ala 16*):
 - a. oja paremkaldal Kaldase park (24504:002:0588) kinnistu länepiirist kuni Pajupea (24501:001:0257) kinnistu länepiirini veekaitsevööndi piirini (10 meetrini veepiirist) ning antud vahemikus Oja tee 1 (24504:003:0783) ja Oja tee 11 (24504:003:0777) kinnistutel 6 meetrini veepiirist tingimusele, et nende kahe kinnistu osas kavandatakse ehitus- ja hilisem elutegevus selliselt, et sellega ei kaasneks negatiivseid mõjusid veekaitsevööndi eesmärkidele;
 - b. oja vasakkaldal Biotiigi (24504:002:0494) kinnistu länepiirist kuni Naerimäe kinnistu (24504:003:0126) länepiirini veekaitsevööndi piirini (10 meetrini veepiirist).
 4. Liivamäe ja Saha külas Vadioja kaldal (*taotluses ala 17*):
 - a. oja paremkaldal Kauri (24504:003:1010) kinnistu länepiirist kuni ristumiseni Põhjaotsa katastriüksusel (24501:001:1569) Tormi teega veekaitsevööndi piirini (10 meetrini veepiirist), välja arvatud Pesa tee 1 katastriüksusel (24504:003:1009), kus 7 meetrini veekogu piirist tingimusele, et ehitustegevus ja hilisem elutegevus ei lähe vastuollu veekaitsevööndi kaitse-eesmärkidega;
 - b. oja vasakkaldal Naerimäe (24504:003:0126) kinnistu länepiirist kuni ristumiseni Põhjaotsa katastriüksusel (24501:001:1569) Tormi teega veekaitsevööndi piirini (10 meetrini veepiirist);
 - c. Kärsa ja Peetri DP alusel ettenähtud kinnistustisest juurdepääsuteede rajamiseks hoonestusalani minimaalses vajaminevas ulatuses asukohas, mis jääb antud otsuse järgselt jätkuvalt EKV-sse.
 5. Iru külas Pirita jõe kaldal (*taotluses ala 18*):
 - a. Iru põik 2b (24504:002:1491) kinnistu idapiirist kuni kinnistu lääneosas kehtiva ehituskeeluvööndi piirini 50 m veepiirist;
 - b. Ämma tee 20a (24504:002:0170) kinnistu kagupiirist kuni Äia tee 8 (24504:002:0182) kinnistu länepiirini 25 meetrini veepiirist, sh Ämma tee 20a kinnistul paikneva eluhoone kontuuri ulatuses (s.t eluhoone jääb väljapoole EKV-d).
 - c. Kehtima jäävad varasemalt antud EKV vähendamised:
 - Keskkonnaameti 07.11.2016 kirjas nr 7-9/16/11034-3 antud nõusolekuga hõlmatud ulatuses Iru põik 6 (24504:002:1492) kinnistul (22 meetrini veepiirist);
 - Keskkonnaameti 15.12.2017 kirjas nr 7-9/1021-8 antud nõusolekuga hõlmatud ulatuses Äia tee 8 (24504:002:0182) kinnistul (trepil ja betoonkivist tee ehitise aluse pinna ulatuses).
 6. Jõesuu külas Jägala jõe kaldal (*taotluses ala 19*) Jõeääre tee 4 (24505:002:0190) kinnistu põhjapiirist kuni Jõeääre tee 20 (24505:002:0460) kinnistu lõunapiirini veekaitsevööndi piirini ning täiendavalt Jõeääre tee 10 (24505:002:0120) kinnistul paiknevate olemasolevate ja osaliselt veekaitsevööndis paiknevate abihoonete kontuuride osas.
 7. Jägala-Jõesuu küla Joa puhkealal (*taotluses ala 20*) avalikkust teenindavate rajatiste, sh rekreatsioonrajatiste rajamiseks Joa puhkeala (24505:002:0278) kinnistul Jägala jõe mõlemal kaldal ning Jõelähtme jõe paremkaldal veekaitsevööndi piirini ning juba EKV-s paiknevate olemasolevate rajatiste ulatuses.



II Keskkonnaamet andis 01.12.2020 kirjaga nr 7-13/20/4570-6 nõusoleku ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamiseks Loo alevikus järgmiselt:

1. Oja tee 3 (24504:003:0782); Oja tee 7 (24504:003:0779); Oja tee 9 (24504:003:0778) kinnistutel 6 meetrini põhikaardile kantud veepiirist tingimusel, et nende kinnistu osas kavandatakse ehitus- ja hilisem elutegevus selliselt, et sellega ei kaasneks negatiivseid mõjusid veekaitsevööndi eesmärkidele;
2. Saha tee 12 (24504:002:0363) kinnistul 5 meetrini põhikaardile kantud Vadioja veepiirist tingimusel, et kinnistule kavandatakse edasine ehitustegevus selliselt, et sellega ei kaasneks negatiivseid mõjusid veekaitsevööndi eesmärkidele;
3. Toome tee 6 (24504:002:0145) kinnistul kinnistu Vadioja poolse jooneni (minimaalselt 4 meetrini) tingimusel, et kinnistule kavandatakse ehitus- ja hilisem elutegevus selliselt, et sellega ei kaasneks negatiivseid mõjusid veekaitsevööndi eesmärkidele;
4. Vahe tee 1 (24504:002:0293), Vahe tee 3 (24501:001:0351), Vahe tee 5 (24504:002:0780), Vahe tee 9 (24501:001:0619), Vahe tee 11/15 (24504:002:0567) ja Vahe tee 11a (24501:001:0545) kinnistutel 5 meetrini põhikaardile kantud Vadioja veepiirist tingimusel, et kinnistutele kavandatakse edasine ehitustegevus ning nende ehitiste kasutamine selliselt, et sellega ei kaasneks negatiivseid mõjusid veekaitsevööndi eesmärkidele;
5. Saha tee piirkonnas, Saha tee 11 ja Liivakandi tee 9 ning 13 kinnistute piirkonnas, Kuusiku tee ja Liivakandi tee 19 kinnistute piirkonnas, skeemil 2 kujutatud Toome tee, Toome tee 6 ja Saha tee 12 kinnistute piirkonnas, Spordi tee 5 ja Saha tee 12 kinnistute piirkonnas, Vahe tee 9 ja Spordi tee 5 kinnistute piirkonnas ning skeemil 3 kujutatud Vahe tee 5 ja Spordi tee 5 kinnistute piirkonnas, Vibeliku teega ristumisel ning Peakraavi teega ristumise piirkonnas skeemidel määratletud piiritletud maa-alal 0 meetrini tingimusel, et edasise ehitustegevuse ning nende ehitiste kasutamisega ei kaasneks negatiivseid mõjusid veekaitsevööndi eesmärkidele ning võimaliku sadevee juhtimisega Vadiojja arvestatakse asjakohaste veekeskonda käsitlevate õigusaktidega.

Ehituskeeluvöönd arvestades Keskkonnaameti nõusolekule on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan* ja joonisele 6 *Ehituskeeluvööndi täpsustamine*.

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 tõusust⁸⁰.

KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALAD

Vastavalt looduskaitseadusele korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Jõelähtme valla territooriumil asetleidvad korduvad üleujutused on seotud mereveetaseme tõusuga (tormi korral merevee üle kallaste tõusmine). Korduva üleujutusega alana on üldplaneeringus käsitletud mereranna ala, mis jääb alla 1 m abs kõrgusele, kus esinevad sooldunud rannikumullad ja korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik.

Üldplaneeringu koostamise raames teostati OÜ Hendrikson & Ko poolt „Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring, tehniline analüüs ja eksperthinnang“⁸¹. Uuringu tulemusi arvestati korduva üleujutusega alade määramisel ja mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamisel.

⁸⁰ Veeseadus.

⁸¹ Tartu 2016.



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.

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

Oluline on arvestada ka kliimamuutuste mõjuga, millest tulenevalt pikas perspektiivis üleujutusala tõenäoliselt laieneb (vt täpsemalt KSH aruande peatükk 5.5).

ÜLEUJUTUSOHUGA ALAD

Üleujutusohuga ala määramisel on aluseks Maa-ameti info üleujutuse esinemise tõenäosuse kohta 1 kord 50 aasta jooksul.

Arvestades kliimamuutuste mõjuga ning tõenäosusega, et perspektiivis üleujutuse tõenäosus suureneb, tuleb korduva üleujutusega ala piirkonnas ja üleujutusohuga aladel arvestada kliimamuutuste mõjuga, millest tulenevalt pikas perspektiivis üleujutusala tõenäoliselt laieneb.

Arendustegevuse kavandamisel korduva üleujutusega ja üleujutusohuga aladel tuleb üleujutusega seotud riskidega arvestada ja ehitiste kavandamisel lähtuda järgnevast:

1. ehitamisel tagada maaparandussüsteemide, sh kuivenduskraavide, toimimine;
2. hoone sokkel rajada piisavalt kõrge, et vältida võimalike üleujutuste kahjusid eluruumides;
3. tehnosüsteemid rajada arvestusega, et ei tekiks keskkonnareostust;
4. elektrisüsteemid rajada arvestusega, et ei tekiks ohtu elule.

Korduva üleujutusega alad ja üleujutusohuga alad on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan* ja joonisele 6 *Ehituskeeluvööndi täpsustamine*.

5.11. Valla sotsiaalobjektid

Teenuste⁸² 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 külates 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 suurepärased 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

⁸² Põhjalikum ülevaade sotsiaalobjektide paiknemise kohta valla territooriumil ja teenuste tarbimise kohta on esitatud dokumendis „Jõelähtme valla ruumilise keskkonna analüüs“, mis on käesoleva planeeringu lisa.



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 virgustusehitise 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.

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 9 kaitseala ja kaitsealust parki ning 4 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 7 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 lähialal⁸³ ning ohtlike veostega mööda põhimaanteed ja raudteed. Õnnetuse võib põhjustada plahvatus või põleng ettevõtte territooriumil või liiklusõnnetusse sattuv ohtlikke 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 Tarbijakaitse ja 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. Transpordiametil ning Tarbijakaitse 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. Tootmiskaare edasise planeerimisel potentsiaalsete ohuallikate kavandamisel peab kaasnema riskianalüüsi läbi viimine ning vastavalt sellele ka ennetus- ja leevendusmeetmete kavandamine.

Asustuse suunamisel on lähtutud ettevaatuse põhimõttest, seetõttu uusi elamualasid raudtee ja maantee kaitsevööndisse ei kavandata⁸⁴. 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 ning üleujutusohuga alad lähtudes põhimõttest, et madalatele aladele ehitamine ei ole põhjendatud ja on seotud riskiga inimese varale.

⁸³ Maardu linnas paiknevate suurõnnetusohuga ettevõtete ohualad ulatuvad Jõelähtme valla territooriumile.

⁸⁴ Välja arvatud Loo ja Kostivere alevikud, kus tänava kaitsevööndi laius on 10 m.



7. Planeeringu elluviimisega kaasnedavad võivate mõjude leevendamise meetmed

Mõjude leevendamise eesmärk on vältida või vähendada üldplaneeringu elluviimisega kaasnedavat võimalikku negatiivset mõju. Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise ajal on leevendusmeetmete väljatöötamine toimunud kogu protsessi vältel, mistõttu on välja töötatud laiapõhjaline ja kõiki keskkonnakomponente arvestav planeeringulahendus. Vajalikud leevendavad meetmed on kajastatud ka üldplaneeringu seletuskirjas 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 liiklusohutlike lõikude selgitamine“ raames loomohutlike piirkondade väljaselgitamine maanteedel“. Projekti tulemusi on võimalik edaspidi kasutada ka Jõelähtme valla rohevõrgu ja maanteedekonfliktide leevendamise alusena;
2. hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleks soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev;
3. asula reoveepuhastus peab tagama nõuetele vastava heitvee kvaliteedi suublates, et vältida vooluveekogude seisundi halvenemist;
4. 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 pinnasessesse 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 m⁸⁵;
9. vibratsioonimõjude vältimiseks on oluline eelkõige teede korrashoid ning raskeveokitele kiiruspiirangute, kindlate liikumiskoridoride ning liiklemiskellaegade määramine, mida üldjoontes rakendatakse (vähemalt osaliselt) juba käesoleval ajal;
10. vajalik on üldplaneeringuga leevendatavate meetmete seadmine üleujutusest mõjutatavatel aladel hoonestuse kavandamiseks;
11. Jõelähtme vald ei toeta oma territooriumil kaevandamistegevust. 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.

⁸⁵ Rail Balticu Harju maakonnaplaneeringu KSH andmetele tuginedes.



Majandus- ja taristuministri 08.03.2023 käskkirjaga nr 42 kinnitati ehitusmaavarade varustuskindluse hindamise kava (edaspidi kava). Kava lisas 1 „Kõrgemargilise ehituslubjakivi varustuskindlus ning uurimise ja kaevandamise perspektiiv Harjumaal enne Harjumaa maavarade teemaplaneeringu kehtestamist“ on öeldud, et Harjumaal on kõige kvaliteetsema ehituslubjakivi – Lasnamäe lademe Väo kihistu lubjakivi avamusala. Ehitusmaavarade levik on Eestis otseselt seotud geoloogilise ehitusega ja seetõttu riigi eri piirkondades võib üldjuhul ühe ning sama maavara kvaliteet olla väga erinev, millest omakorda tulenevad erinevad kasutamisevõimalused. Suur vajadus on kõrgemargilise ehituslubjakivi järele (Harjumaal on keskmine vajadus ca 1 miljonit m³/a). Sellise vajaduse rahuldamiseks jätkub kõrgemargilise ehituslubjakivi kaevandatavat varu vaid 5-6ks aastaks (seisuga 2022. a lõpp). Kõige kvaliteetsema ehituslubjakivi avamusala Harjumaal paikneb põhiliselt Jöelähtme, Saue, Harku ja Rae valla territooriumil. Kava Lisa 1 punkti 1.2 kohaselt on Jöelähtme vald, Rae vald, Saue vald pakkunud välja sobivad alad, kus kõrgemargilise ehituslubjakivi kaevandamine on enne Harjumaa maavarade teemaplaneeringu kehtestamist aktsepteeritav ning vallad aitavad kaasa aladel vajalike geoloogilise uuringu ja kaevandamislubade taotlemisele, et parandada kõrgemargilise ehituslubjakivi varustuskindlust Harjumaal;

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, vaatamisväärsuste 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 keskkonnanähäringuid, tuleb vältida sadama lähedusse elamupiirkondade kavandamist;
17. müra normtasemed elamumaal (juhtudel, kus elamumaa on perspektiivis planeeritud äri- ja tootmise maa-alaks) tuleb tagada seni, kuni kinnistut kasutatakse elamumaana.



8. Asustusüksuste lahkmejoonte muudatusettepanek

Üldplaneering teeb ettepaneku muuta asustusüksuste vahelisi piire vastavalt maakorraldus- ja ehitusplaneerimisvajadustele. Muudatusettepanekud kajastuvad joonisel 5. *Asustusüksuste lahkmejoonte muudatusettepanek*.

Piiride muutmine toimub vastavalt õigusaktidele⁸⁶.

9. Üldplaneeringu elluviimine

Detailplaneeringuid koostatakse vastavuses üldplaneeringu lahendusega.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks, kui arendussoov ei vasta kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele või määratud ehitustingimustele, on kas piisava avaliku huvi olemasolu või ülekaalukas erahuvi (nt ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus), mis ei ole vastuolus avaliku huviga. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Võimalus detailplaneeringuga muuta kehtestatud üldplaneeringut, kui esineb piisava avalik huvi, tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik sõlmib enne selle algatamist Jõelähtme vallaga lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse Jõelähtme valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja detailplaneeringu koostamise rahastamisel. Kui detailplaneeringuga kavandatakse uusi eluasemeid, määratakse lepingus sõltuvalt Jõelähtme valla majanduslikest võimalustest ka detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused uute elanike teenindamiseks vajaliku tehnilise- ja sotsiaalse infrastruktuuri objektide rajamisel.

Võimalike vastuolude puhul lähtutakse: üldplaneeringu ja õigusakti vastuolu puhul õigusaktist; enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu puhul kehtivast detailplaneeringust, väljastatud projekteerimistingimustest ja/või teatise- ja loamenetlustest.

Arendustegevuse kavandamine ja elluviimine (ehitamine, jagamine ehitamise eesmärgil vms) vastavuses üldplaneeringu tingimustega on võimalik juhul, kui arvestatud on õigusaktidega sätestatud piiranguid ja nõudeid (looduskaitsepiirangud, kommunikatsioonide paigutamisel ja kujadele sätestatud nõuded, tuleohutust puudutavad nõuded vms) ning arenduseks vajalik tehniline ja sotsiaalne infrastruktuur on kas olemas või on seda majanduslikult mõistlik ehitada. Planeeringuid, mille algatamise hetkel on võimalik aru saada, et nende realiseerimine eeldab ebamõistlikke kulutusi tehnilise või sotsiaalse infrastruktuuri väljaehitamiseks, ei algatata.

9.1. Sundvõõrandamine ja sundvalduse seadmine

Planeerimisseaduses nimetatud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine, või sundvalduse seadmine toimub kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras.

⁸⁶ Eesti territooriumi haldusjaotuse seadus.



Avalikest huvidest tulenevalt võib ilmnedä vajadus eraomandis oleva maa kasutamiseks avalikus kasutuses oleva tee, raudtee, tehnovõrgu või – rajatise omamiseks ja/või ehitamiseks. Kuna üldplaneeringuga ei ole võimalik ette näha kõiki võimalikke vajadusi ja üksikjuhtumeid, ei määrata üldplaneeringuga maade ja ehitiste, sealhulgas teede avalikku kasutust.

9.2. Maakonnaplaneeringu täpsustamine

Harju maakonnaplaneering 2030+ on üldplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on maakonnaplaneeringuga määratud suuniseid ja tingimusi täpsustatud.

Üldplaneeringuga täpsustati maakonnaplaneeringut järgmiste teemade osas:

1. määrati roheline võrgustiku struktuurelemendid ning täpsustati piirid ja kasutustingimused;
2. täpsustati väärtuslike põllumajandusmaade infokiht;
3. täpsustati väärtuslike maastike paiknemine.

Täpsustamise põhjendused ja ulatus on esitatud teemavaldkonda käsitlevas peatükis.



10. Mõisted

Haljaspiire	põõsaste või puude rida elamu (või muu hoone) või õuema piiramiseks tuule, tolmu või lume tõkestamiseks, vm otstarbeks.
Hoonestatud ala	ehitistega hoonestatud maa-ala.
Kaksikelamu	krundil paiknev kahe põhisissepääsuga elamu, mis koosneb kahest omavahel tuletõkketarindiga eraldatud korteriomandist.
Kompaktne ala	hooned rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.
Korterelamu	krundil paiknev kolme- ja enam korteriga ning ühise sissepääsu ja trepikojaga korterelamu, mis koosneb mitmest omavahel tuletõkketarindiga eraldatud korteriomandist.
Ridaelamu	krundil paiknev kolme- ja enam korteriga ning eraldi põhisissepääsudega ridaelamu, mis koosneb mitmest omavahel tuletõkketarindiga eraldatud korteriomandist.
Tiheasustusala	piirkond või territoorium, kus ehitised rajatakse tihedalt (kompaktselt) üksteisele lähedale. Hooned liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega. Teedevõrk on sidus. Käesolev üldplaneering võrdsustab tiheasustusalad maareformiseaduse ⁸⁷ ja tiheasustusalad looduskaitseaduse mõistes ⁸⁸ .
Uushoonestus	hooned, mis rajatakse pärast üldplaneeringu kehtestamist.
Õuema	elamut ja abihooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õuema ulatus on katastriüksuse plaanil fikseeritud ja maakatastris registreeritud.
Üksikelamu	krundil paiknev ühe korteriga ja ühe põhisissepääsuga elamu, mille eluruumid ei ole jagatavad eraldi korteriomanditeks ega tuletõkkesektsioonideks.

⁸⁷ 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-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muud planeerimisprojektid, mida ei ole kehtetuks tunnistatud. Tiheasustusega aladeks on ka enne 2018. aasta 1. jaanuari maavanema poolt kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul tiheasustusega alaks määratud alad.

⁸⁸ Looduskaitseadus 38, lg 1 punkt 3: linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritleval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusala)....



Lisad

Lisa 1. „Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal“⁸⁹.

Lisa 2. Ruumilise keskkonna analüüs⁹⁰.

Lisa 3. „Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring, tehniline analüüs ja eksperthinnang“⁹¹.

⁸⁹ 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.

⁹⁰ Esitatud eraldiseisva köitena.

⁹¹ Koostaja Hendrikson&Ko OÜ, 2016. Esitatud eraldiseisva köitena.

