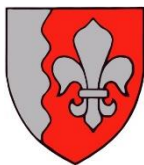




Jõelähtme valla üldplaneering



Jõelähtme Vallavalitsus

Jõelähtme valla üldplaneering

Juuni 2024



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. Rebala muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi kaitseks kehtivad üldpõhimõtted.....	19
4. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused juhtotstarvete lõikes	22
4.1. Hajaasustusala (HA).....	23
4.2. Elamuehitus tiheasustusalal.....	25
4.2.1. Elamu maa-ala (E).....	26
4.2.2. Väikeelamu maa-ala (EV)	27
4.2.3. Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP)	28
4.3. Puhke- ja virgustusehitiste maa-ala (PV)	30
4.4. Keskuse maa-ala (K)	31
4.5. Äri- ja tootmise maa-ala (ÄT).....	32
4.6. Aianduse maa-ala (MA)	34
4.7. Parkmetsa maa-ala (HM)	34
4.8. Riigikaitse otstarbega maa-ala (RR).....	34
4.9. Jäätmekäitluse maa-ala (OJ).....	34
4.10. Perspektiivne taastuenergiatootmise maa-ala (TE).....	35
4.11. Veekogud	35
5. Maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused teemavaldkondade lõikes	37
5.1. Miljööväärtuslikud hoonestusalad.....	37
5.1.1. Neeme, Kaberneeme, Ihasalu ja Rootsi-Kallavere külad.....	37
5.1.2. Nehatu küla	39
5.2. Väärtuslik põllumajandusmaa	40
5.3. Väärtuslikud maastikud.....	41
5.4. Kõrge puhkeväärtusega alad	43
5.4. Kultuuripärandi säilimise meetmed	44
5.4.1. Riiklikul tasandil kaitstavad kultuurimälestised	44
5.4.2. Kohalikul tasandil väärtuslik kultuuripärand	45
5.4.3. Arheoloogiatundlikud alad	46
5.5. Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused	46
5.6. Teede, raudtee, sadamate üldise asukoha ja liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine	49
5.6.1. Teed ja liikluskorralduse üldised põhimõtted	49
5.6.1.1. Riigiteed	49
5.6.1.2. Kohalikud teed	51
5.6.1.3. Jalg- ja jalgrattateed	52



5.6.1.4. Parkimine	52
5.6.2. Sadamad	53
5.6.3. Raudtee.....	54
5.6.4. Trammittee	55
5.7. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine	55
5.7.1. Vesi ja kanalisatsioon. Sademevee ärajuhtimine	55
5.7.2. Soojavarustus	58
5.7.3. Gaasitaristu.....	59
5.7.4. Kõrgepingeliin.....	59
5.7.5. Taastuvenergeetika.....	59
5.7.5.1. Väiketuulikud	59
5.7.5.2. Päikeseenergia	60
5.7.6. Maaparandussüsteemide korrashoid	61
5.8. Maavarad.....	62
5.9. Keskkonnatingimused	63
5.9.1. Jäätmekäitlus	63
5.9.2. Radoon	64
5.9.3. Müra	64
5.9.3. Valgusreostus	64
5.10. Ehituskeeluvööndi täpsustamine. Korduva üleujutusega ala piir.....	66
5.10.1. Mereranna ehituskeeluvööndi vähendamine	67
5.10.2. Jõgede ja oja ehituskeeluvööndi vähendamine	71
5.10.3. Korduva üleujutusega ala piir	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	80
9.2. Maakonnaplaneeringu täpsustamine	80
10. Mõisted	81
Lisad	82
Lisa 1. Ruumilise keskkonna analüüs.	82
Lisa 2. „Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring, tehniline analüüs ja eksperthinnang“	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 veetalade 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:
 - 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 vähendamine 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. Ruumilise keskkonna analüüs³;
- lisa 2. „Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring, tehniline analüüs ja eksperthinnang“⁴.
- KSH aruanne.

Üldplaneeringu lisad 1, 2 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 Koostaja OÜ Hendrikson&Ko, 2014. Analüüs koosneb seletuskirjast ja joonistest ning on esitatud eraldiseisva köitena.

⁴ 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 veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused ning on detailplaneeringu koostamise ja 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 asustumuster, 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 64⁵.

Rahvastikuprognosi kohaselt⁶ 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. 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.

⁵ Seisuga oktoober 2022.

⁶ 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 koha peal; uute arendusalade kavandamisel juurdepääsuvõimaluste ning kommunikatsioonide paiknemise ja lahendusega arvestamine; ettevõtluspiirkondade keskustesse või nende lähistele paigutamine; riiklikult tähtsate taristuobjektide planeerimise vajadusega arvestamine; puhke- ja rekreatsioonivõimaluste tagamine, mis on kvaliteetse elukeskkonna oluline osa; muinsus- ja loodusväärtustega arvestamine; väärtusliku põllumajandusmaa säilimise vajadusega arvestamine, mis on oluline põllumajandustegevuse jätkumiseks.

Jõelähtme valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla ruumiliste vajaduste kui Harju maakonna ruumilise arengu suundumustega. Ruumilise arengu põhimõtted põhinevad valla keskkonnaväärtuste hoidmise ja edasiarendamise soovil ning Jõelähtme valla arengukavas sõnastatud visioonil. 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.

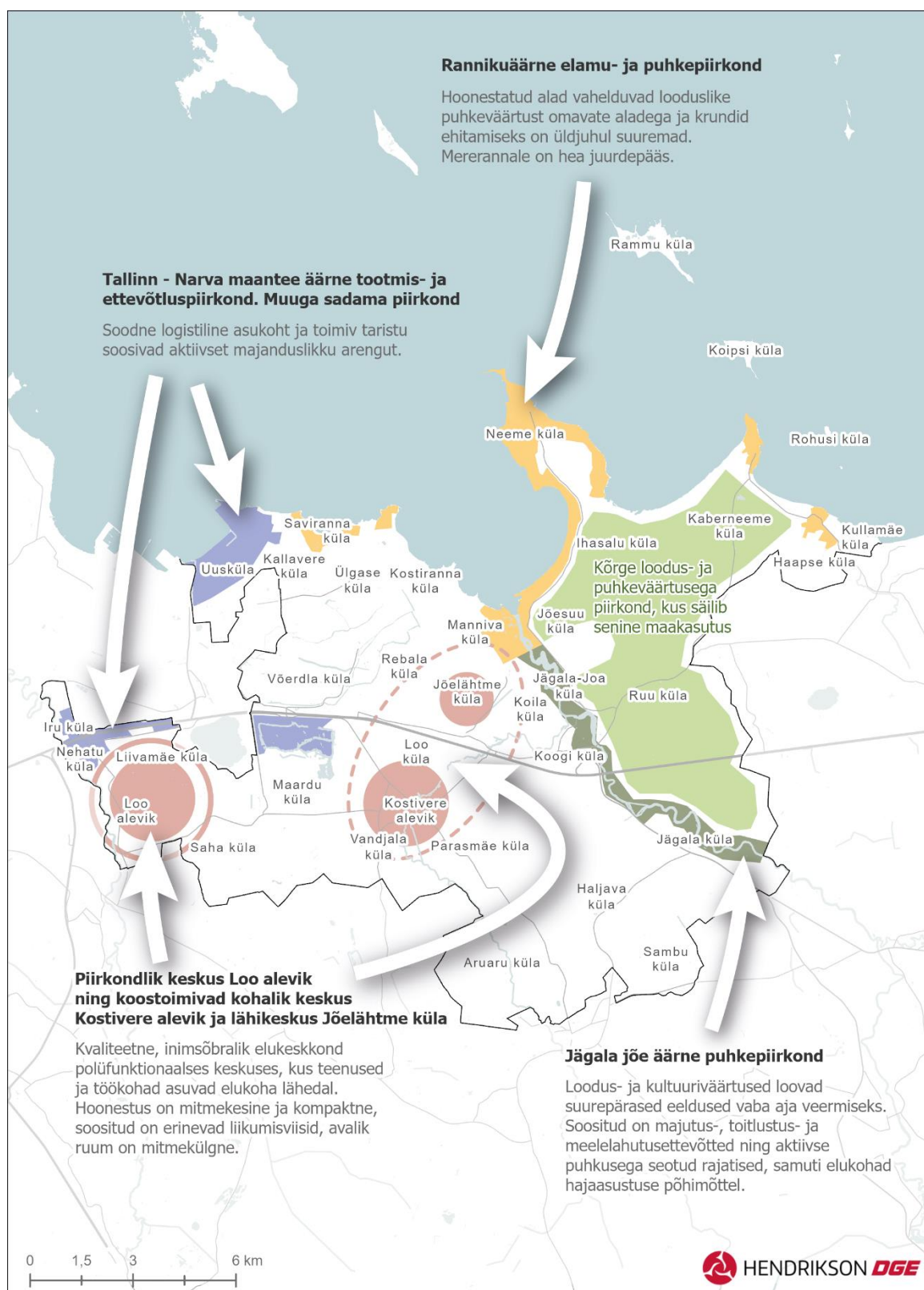
Planeerimisprotsessis kokku lepitud ruumilise arengu põhimõtted väljendavad ühiskondlikku kokkulepet, kuidas Jõelähtme valla territooriumi edasi arendada.

Põhimõtted ruumilise arengu suunamisel eristuvad alljärgnevate piirkondade lõikes:

- keskused – Loo alevik koos Liivamäe külaga, Kostivere alevik, 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 võrgustiku⁷ määramisel toetub üldplaneering Harju maakonnaplaneeringule 2030+.

Maakonnaplaneeringuga on **Loo alevik** määratletud kui **eeslinnaline piirkondlik keskus**, mille arendamine toimub linnalise asustusega alale⁸ 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 tihendamise⁹ 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.

⁷ 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.

⁸ Kompaktne ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsete teede ja tehnovõrkude, arvukate teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal.

⁹ 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 ja arhitektuurset üldilmet ning väljakujunenud teedevõrku. 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 juurdepääs¹⁰ mererannale, seetõttu on otsustaja kohustus asustuse ja arendustegevuse suunamisel alati kaaluda juurdepääsuvajadust ja -võimalusi. Juurdepääs mererannale seotakse eelkõige perspektiivis võimalike ujumiskohtadega, 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,

¹⁰ 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 atraksioonide ning sidusate ja objekte ühendavate matka- ja liikumisradade rajamist jne. Heade puhketingimuste oluline tegur on avalik juurdepääs kallasrajale, seetõttu on otsustaja kohustus asustuse suunamisel kaaluda juurdepääsuvajadust ja -võimalusi.

Jõe äärne piirkond omab häid tingimusi elukoha rajamiseks hajaasustuse põhimõttel.

METSAALAD VALLA KIRDEOSAS

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

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 aluspõhimõtetega¹¹ kui ligipääsetavuse ja kõiki kaasava elukeskkonna kavandamise ja loomise põhimõtetega¹².

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;

¹¹ Vt Ruumilooma ekspertrühm. Lõpparuanne ja aruande lisa 4

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

¹² 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 26¹³.

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 keskkonda, 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

¹³ 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 kohaselt¹⁴ 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)¹⁵ 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 tehnorajatised) ehitamiseks ning puuduvad mõistlikud alternatiivid eelnimetatud infrastruktuuri ehitamise küsimuste lahendamiseks;
2. uute äri- ja tootmisüksuste kavandamine, sh jäätmekäitlusalade, või olemasolevate hoonete ümberehitamine või kasutusele võtmine viisil, mis eeldab oluliselt suuremat mõju tehnilisele infrastruktuurile või ümbritsevatele keskkonnale (elu- ja looduskeskkonnale). 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 tehnorajatised) ehitamiseks. Väikesemahulist biotootmisjaama saab arendada vastavalt kehtivale seadusandlusele, kui see on hoonet teenindava tehnosüsteemi osa;

¹⁴ Üldplaneeringu algatamise hetkel kehtinud planeerimisseaduse §8 lg 3 p 2 ja p 3.

¹⁵ Detailplaneeringut koostamata on lubatud nõ kobara (hoonegrupi) moodustamine kuni 3-st lähestikku asuvast majapidamisest (iga majapidamine koosneb põhihoonest (elamu) ja abihoonete(st) peatükis 4.1. toodud põhimõtete alusel.



3. neljanda või rohkema ehitusloakohustuseta (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega 5 m, sh vabaehitised kuni 20m²) hoone püstitamiseks, kui ehitusloakohustuseta hoone moodustab ühtse hoonekompleksi hoonete grupiga, mille koosseisu kuulub juba 3 ehitusloakohustuseta hoonet.

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 (kehtestatud üldplaneeringutega määratud)¹⁶ 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 määratleb tiheasustusalad arvestades olemasolevate kehtivate üldplaneeringutega määratud tiheasustusalade paiknemist, neid osaliselt laiendades. Tiheasustusaladena ei määratleta enam väikese arenguperspektiiviga alasid (nt Parasmäe küla). Tiheasustusalade piirid on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan*.

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

Valla ülejäänud ala (väljaspool tiheasustusalasid) loetakse hajaasustusalaks.

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.

¹⁶ Jõelähtme valla üldplaneering (2003); Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (2011).

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



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.

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

Jõelähtme vallast suure osa moodustab Rebala muinsuskaitseala. Muinsuskaitseala hõlmab aastatuhandete jooksul väljakujunenud asustusstruktuuriga pärandmaastikku, mis koosneb arheoloogiapärandist, kõlvikutest, küladest ja ehitistest, kultuurimälestistest ning loodusobjektidest. Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on tagada looduse ja inimtegevuse koosmõjul kujunenud ainulaadse, riiklikult olulise kultuuri-, loodus- ning teadusväärtust omava pärandmaastiku ja seda kujundavate kohataju loovate väärtuste hoidmine, esiletoomine ning säästev areng.

Rebala muinsuskaitseala peamised väärtused on:

1. muinasaega ulatuv ajalooline maakasutus- ja asustusstruktuur ehk külad, teed ja erineva sihtotstarbega maade (metsa-, heina- karja- ja põllumaad) omavaheline paigutus ehk kõlvikud ning nende erinäoline ilme;
2. arheoloogiapärand koos kultusekivide, kivikalmete, asulakohtade, muistsete põldude ja teiste muististe ning arheoloogilisest kultuurikihist leitud väärtuslike ehituskonstruksioonide, -detailide ja arheoloogiliste leidudega;
3. avatud maastik, mille puhul on tegemist avatud vaadetega alaga, mis koosneb nii põllumaast ehk intensiivselt põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatavast maast kui ka pärandniitudest ehk poollooduslike kooslustega aladest;
4. ajaloolise järjepidevusega looduslike taimekooslustega alad, nagu Vandjala soo ja Männikuraba;
5. ajalooliselt kujunenud ja säilinud külavormid, -teed ja -tänavad;
6. ajalooline hoonestus, piirkonnale iseloomulikud ehitus- ja arhitektuuritraditsioonid ning ehitusmaterjalid (peamiselt paekivi ja puit);
7. külade ja maastiku iseloomulikku ilmet kujundavad pärandkultuuri objektid, sealhulgas paekiviaiad, kaevud, päevõtukohad, kivirahnud ja -hunnikud jms;
8. küladele ja pärandmaastikule iseloomulik haljastusviis.

Avatud maastik on Rebala muinsuskaitseala üks põhiväärtusi. Avatud maastikku ilmestavad nii intensiivselt põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa kui ka pärandniidud. Pärandniitudel

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



ehk poollooduslike kooslustega aladel on oluline roll Rebala muinsuskaitsealale ainulaadse ja äratuntava ilme kujundamises. Pärandniidud on mh olulised ka looduskaitsealises aspektist ja eelkõige elurikkuse hoidjatena, kuna need pakuvad elu- ja toitumispaika paljudele haruldastele seene-, looma- ja taimeliikidele ning aitavad säilitada maastiku mitmekesisust.

Rebalas on levinud mitmeid erinevaid pärandniite: loopealseid, soostunud niite, soo-, lammi- ja aruniite ning puisniite ja -karjamaid.

Rebala muinsuskaitseala on üks suurima arheoloogiamälestiste tihedusega piirkondi Eestis. Piirkonnas säilinud arheoloogiapärand sisaldab kõnekat informatsiooni Põhja-Eesti kultuuri- ja majanduskontaktide kohta nii Eestis kui ka laiemalt Põhja- ja Kirde-Euroopas. Kuigi suurem osa arheoloogiapärandist Rebala muinsuskaitsealal on riikliku kaitse all, on aastate jooksul lisandunud uut infot arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihiga alade paiknemise kohta. Seetõttu on Rebala muinsuskaitsealal määratletud ka arheoloogilise kultuurkihiga alad, kust on leitud arheoloogilisi leide ja kultuurkihti või kus on kaugseire andmetele tuginedes suur tõenäosus leida veel avastamata arheoloogiapärandit ning mis vajavad kõrgendatud tähelepanu.

Lisaks ehitismälestistele ilmestavad Rebala pärandmaastikku ka kultuuriväärtuslikud hooned ja rajatised, millest enim säilitamist väärivad ajaloolised paekiviehitised ja hästi säilinud 19. sajandil või 20. sajandi I poolel püstitatud puithooned. Lisaks ehitistele paikneb muinsuskaitsealal erinevaid pärandkultuuriobjekte: kiviaedu ja -hunnikuid, kaevusid, põlispuid, paevõtkohti, külateid jms, mis annavad muinsuskaitsealale iseloomuliku ja äratuntava ilme.

Rebala muinsuskaitsealale on määratud kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses ning muinsuskaitseala vaadeldavus.

Aastatel 2017-2023 on Rebala muinsuskaitseala pärandmaastiku kohta teostatud mitmed alusuuringud, millest lähtuvad üldpõhimõtted Rebala muinsuskaitseala väärtuste säilitamiseks ja muinsuskaitseala kaitsevööndis:

- Rebala muinsuskaitseala hoonete inventeerimine (teostaja Ly Renter, 2017-2020)
- Rebala muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi ajaloolise maakasutuse analüüs (teostaja AB Artes Terrae OÜ, 2020)
- Rebala muinsuskaitseala poollooduslike koosluste analüüs (teostaja Pärandkoosluste Kaitse Ühing, 2021)
- Arheoloogiliste kultuurkihiga alade eksperdihinnang (koostaja Helena Kaldre, 2022-2023)

Lisaks tuleb lähtuda muinsuskaitsealadusest ja kultuuriministri 15.05.2019 määrusest nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“.

Koostamisel on Rebala muinsuskaitseala kaitsekord¹⁹. Kaitsekorra kehtestamise järgselt tuleb kaitsekorra ja selle lisadega arendus- ja ehitustegevusel arvestada.

3.4.1. Rebala muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi kaitseks kehtivad üldpõhimõtted

1. maastike avatus, reljeef, ajalooline struktuur ja maakasutus säilitatakse ja tagatakse vaated maastikele koos seal paikneva arheoloogiapärandiga ning ajaloolistele maamärkidele;

¹⁹ <https://www.muinsuskaitseamet.ee/rebala-muinsuskaitseala-kaitsekorra-koostamine>



2. maastiku avatuse hoidmiseks teostatakse järjepidevat maastikuhooldust;
3. pärandniitudega alasid ei künata, kaevata, metsastata, väetata ega teostata muid poollooduslikke kooslusi hävitavaid või ohustavaid tegevusi, v.a ajalooliste hoonete asukohtades uute ehitiste püstitamine; pärandniitudega alasid on lubatud hooldada läbi traditsioonilise maakasutuse, milleks on niitmine ja kariloomade karjatamine;
4. taristu ehitamisel eelistatakse maastikku vähe häirivaid lahendusi; välditakse elektriõhuliine ja -poste, maapealseid torustikke, varjestavaid piirdeid jms ning suurte taristuobjektide kavandamist; võimalusel kasutatakse olemasolevaid tee- ja liinikoridore ning metsapiire ning tagatakse kinnismälestiste, pärandniitude, pärandkultuuriobjektide ja avatud vaadete säilimine;
5. tuule- ja päikeseparke ning maste avatud maastikule ei rajata; päikesepaneelid, tuulikud ja mastid on lubatud paigutada üksnes hoonestatud kinnistu teenindamiseks ning viisil, et need oleks ümbritsevast maastikust vähe nähtavad ja ei oleks vastuolus muinsuskaitseala eesmärkidega;
6. uusi kaevandusi ei rajata, kui need võivad ohustada kinnismälestist või muinsuskaitseala või nende säilimist neile ainuomases keskkonnas;
7. säilitatakse ja võimalusel kasutatakse ajalooliselt kujunenud teedevõrku, uute teede kavandamisel arvestatakse piirkonnale iseloomulike lahendustega ja tagatakse pärandmaastiku säilimine ning vaated maastikule;
8. arheoloogilise kultuurikihiga aladel detailplaneeringu koostamise käigus või enne projekteerimistingimuste või ehitusloa andmist, millega kaasnevad kaev- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd määrab Muinsuskaitseamet arheoloogilise uuringu juhul, kui tööd ohustavad arheoloogiapärandi säilimist;
9. väärtuslikud ajaloolised ehituskonstruksioonid ja -detailid ning arheoloogilised struktuurid ja elemendid säilitatakse;
10. kultuuriväärtusliku hoone ajaloolised piirdetarindid, proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid säilitatakse võimalikult autentsena ning tagatakse olemasolevate kandekonstruksioonide püsivus;
11. kultuuriväärtuslike hoonete puhul, millest on säilinud üksnes ajaloolised paekivimüürid, on lubatud uute piirdekonstruksioonide ehitamine olemasolevate sisse; kui paekivihoone müüre ei ole tehnilise seisukorra tõttu võimalik säilitada autentsena, on lubatud nende ümber ladumine nii algupärase arhitektuurse lahenduse taastamiseks kui ka hoone kohandamiseks uue kasutusotstarbe eesmärgil;
12. kasutatakse kultuuriväärtuslikule hoonele ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid; traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale jälgendavaid materjale ei kasutata (nt plastlaudis, kivikatust imiteeriv katuseplekk, õhekrohv); hoone ehitusajale mitte iseloomulikke materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena (nt katusekattena rullmaterjal, eterniit);
13. kultuuriväärtusliku hoone välispidine soojustamine on lubatud vaid juhul, kui sellega ei hävitata ega kaeta kinni väärtuslikku välisviimistlust ega väärtuslike detaile ning säilivad hoone ja selle osade ajaloolised proportsioonid;
14. võimalusel säilitatakse ja restaureeritakse kultuuriväärtusliku hoone ehitusaegsed või hilisemad hoone arhitektuurse ilmega sobivad avatäited ja lengid; uued avatäited valmistatakse algsete avatäidete või analoogiate eeskujul üldjuhul puitmaterjalist; avatäidete asendamisel tagatakse hoone terviklik välisilme;
15. kultuuriväärtusliku hoone katuseaknad ja katuseväljaehitised, mis jäävad avalikust ruumist vaadeldavad, paigutatakse hoonega arhitektuurselt sobivalt ja hoone fassaadi rütmiga arvestavalt;
16. kultuuriväärtusliku hoone maapealse osa laiendamine lahendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet;



17. muinsuskaitseala hoone ilme muutmisel, välimiste avatäidete vahetamisel või paigaldamisel ning välisviimistluse materjalide ja värvilahenduse valikul lähtutakse hoone terviklikust välisilmest ning kasutatakse muinsuskaitsealale sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale;
18. elektri- või muu tehnoseade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, katusepinnast visuaalselt eristuv päikesepaneel, elektrikapp, postalajaam, mast jms paigaldatakse vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega viimistlust;
19. tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja lahendatakse hoonega ja ajaloolisse keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei varja maastiku avatust ja väärtuslikke fassaadidetaile ega domineeri;
20. uute ehitiste, sh alla 20 m² ehitusaluse pindala ja alla 5 meetri kõrgusega ehitiste (edaspidi väikeehitis), püstitamine on võimalik ajalooliste hoonete asukohtades, juba hoonestatud kinnistutel, mille suurus võimaldab lisahoonestust ja ajalooliselt hoonestamata kruntidel juhul, kui need ei asu avatud maastikuga alal ja on seotud väljakujunenud teedevõrguga;
21. uute ehitiste püstitamine pärandniitudega aladel on lubatud nii ajalooliste hoonete asukohtades kui ka kaalutusotsusena küla tihendamise põhimõttel mujal, kui on tagatud poolloodusliku koosluse võimalikult maksimaalne säilimine;
22. olemasolevate mittepaekivihoonete rekonstrueerimisel ja uushoonestuse rajamisel suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel kuni 8,5 m; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m²⁰, 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 miljösse;
23. säilitatakse kiviaiad ja kiviaedade struktuur, jm paekivist väikevormid;
24. põllumaa sihtotstarbega maaüksustel põllumajanduse otstarbe ja maaharimise toetamiseks on lubatud ajutiste ehitiste püstitamine;
25. uute ehitiste, sh väikeehitiste, ja ajutiste ehitiste püstitamisel järgitakse küladele iseloomulikke vormi ja struktuuri, hoonestustihedust, hoonestuse paiknemist, arhitektuurseid lahendusi ja paiknemist kõlvikute suhtes;
26. uute ehitiste, sh väikeehitiste püstitamisel lähtutakse muinsuskaitseala kultuuriväärtuslike hoonete mahtudest, liigendusest, värvilahendusest, katusemaastikust ja arhitektuursetest lahendustest;
27. uute ehitiste, sh väikeehitiste välisviimistluses kasutatakse naturaalseid ja/või keskkonda sobivaid kvaliteetseid ehitusmaterjale;
28. ajaloolised külatänavad ja -teed, paekiviaiad ja -kaevud ning muud pärandkultuuri objektid säilitatakse ja võimalusel restaureeritakse;
29. õuemaad ja taluõue piirav ajalooline puistu ja hekid säilitatakse ning vajadusel asendatakse samaväärse taimestikuga;
30. kõrghaljastuse rajamisel ja taastamisel avalikus ruumis lähtutakse muinsuskaitsealale omast haljastusviisist;
31. vaateid piiravat kõrghaljastust pärandmaastikule ei rajata (sh ei laiendata metsaalasid);
32. kaitsevööndis ei püstitata välismõõtmetelt ja ehitusmahult või hoonestustiheduselt muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuuri sobimatuid ning vaadeldavust häirivaid või varjavaid ehitisi;
33. põllumaal asuva arheoloogiamälestise kaitsevööndis jäetakse ümber mälestise selle välispiirist alates 3 meetri ulatuses ala, kus kündi ei teostata.

²⁰ 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.



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 sihtotstarbe²¹ 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 ja 3.4.1 määratud tingimusi.

ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED TIHEASUSTUSALADEL

Ehitustegevuse kavandamisel arvestada **piirkonnale omast hoonestuslaadi** – olemasolevate hoonete kõrgust, mahtu, krundijaotust, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

Hoonete välisviimistluses tuleb üldjuhul kasutada naturaalseid, kvaliteetseid materjale ning vältida materjale, mis imiteerivad traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale või mõjuvad hoone arhitektuurse lahenduse või asukohas väljakujunenud tunnuste suhtes võõra ja sobimatuna. Arhitektuurse lahenduse juures vältida stiililist eklektikat ja liiga paljude materjalide kooskasutust. Uugid, tornid, astmikviilud jmt on üldjuhul keelatud (juhul, kui hoone arhitektuurne lahendus, funktsionaalsus ja asukoht seda toetab, võib lubada). Hooned peavad olema kvaliteetse ning väljaspool Rebala muinsuskaitseala tänapäevase arhitektuurse lahendusega, mis kontekstuaalselt arvestab ja täiendab asukohas väljakujunenud iseloomulike tunnustega inimtekkelist keskkonda.

²¹ Vastavalt maakatastriseadusele õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed.



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

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

Kaubandushoone laadimis- ja jäätmekäitluslad peavad olema avalikust ruumist mitterahtaval asukohal.⁵¹

Inimeste elu- ja tootmistegevust toetavate **tehnosüsteemide rajamine** on lubatud maakasutuse juhtotstarbest sõltumata vastavalt vajadusele.

Metsamaa erisused rakenduvad maaüksustele, kui maaüksuse kõlvikulisest jaotusest **vähemalt 51% on metsamaa**.

4.1. Hajaasustusala (HA)

Hajaasustusala on maa-ala väljaspool tiheasustusalasid, hõlmates külade hoonestust ja maakasutust. Valdavalt on iseloomulik külades hoonestuse koondumine, st tihedamalt asustatud külakeskused moodustavad kompaktsed hoonestusega alad, üksikult paiknevaid majapidamisi on avatud põllumajandusmaastikus suhteliselt vähe.

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

Külade hoonestuse, teede, põllu- ja metsamassiivide omavaheline paigutus moodustab maakasutuse struktuuri, mis on hajaasustusalale omane olnud pikka aega. Üldplaneering võimaldab hajaasustusalal uute majapidamiste rajamist ning äri- ja tootmistegevust 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 ja piirkonna hoonestuslaadi – hoonete paigutust ja asukohta üksteises suhtes ja krundil, ümbritsevate metsa- ja põllumaade ning teede suhtes, piirkonna hoonestusele iseloomulikku kõrgust, mahtu ja arhitekturseid lahendusi – 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 rohelise võrgustiku tugialasid ja koridore võib rajada üldilmelt piirkonda sobivat elamut koos abihoonetega väljakujunenud asustusstruktuuri toetamise eesmärgil²² ning tingimusel, et hoonestatavale kinnistule on juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu ja tagatakse olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamine;
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. Hooned tuleb üldjuhul paigaldada kompaktselt ühtsele hoovialale;
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 soovitatav 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;
6. elamu ehitamise eesmärgil moodustatava (iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav) katastriüksuse suurus:
 - 6.1. Kostiranna ja Manniva külas Mäealuse teest lahepoolsel maa-alal vähemalt 1 ha, kui teenindav juurdepääsutee on olemas. Väiksema maaüksuse moodustamine on lubatud detailplaneeringu alusel juhtudel, kui piirkonda on rajatud või hoonestamisest huvitatud isiku poolt rajatakse tiheasustusala iseloomulikud elamu teenindamiseks vajalikud infrastruktuuriobjektid nagu avalikult kasutatav teedevõrk, ühisveevärk ja -kanalisatsioon jmt;
 - 6.2. mujal vähemalt 2 ha;
7. olemasolevaid, alla 7000 m² suuruseid maaüksusi olenemata asukohast elamuehituse eesmärgil ei hoonestata;
8. piirkondades, kus väljakujunenud asustus puudub ja raskendatud on avalike teenuste osutamine, ei ole olemasolevate maaüksuste hoonestamine elamuehituse eesmärgil lubatud olenemata maaüksuse suurusest;
9. põllu- ja metsamaa maaüksuste jagamine lihtsustatud maakorraldustoiminguna (sihtotstarvet muutmata) väiksemaks kui 2 ha ei ole lubatud, et tagada metsa- ja põllumassiivide säilimine;
10. elamu kõrgus kuni 9 m, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m, põhjendatud juhul on lubatud kõrgem;
11. võib rajada piirkonda sobituvaid väikeäri- ja tootmisüksusi, ühiskondlike ja puhkeotstarbelisi hooneid. 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;
12. võib rajada inimeste elu- ja tootmistegevust toetavaid tehnosüsteeme;
13. Rammu ja Koipsi saartel on lubatud hooajaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste rajamine ajaloolistele talukohtadele, ehitustegevusel lähtuda Kolga lahe maastikukaitseala kaitseeeskirjast. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrasside ja avalike teede rajamine ei ole lubatud;
14. rohelises võrgustikus kehtivad tingimused vastavalt peatükis 5.5 toodule;
15. teeäärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. Lubatud on kasutada puitu (nt laudis- või lippaed), looduskivi (paas, graniit) ja sepist. Piirete suurim lubatud kõrgus tee poolsel küljel on 1,5 m, miljööväärtuslikul hoonestusalal 1,2 m, looduslikust

²² Üldplaneering väärtustab väljakujunenud asustusstruktuuri ning väldib hajaasustusse 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.



kivist või puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega, läbipaistvusega vähemalt 30%. Keelatud on rajada täiskõrgusel massiivseid betoon- ja kiviaedu. Looduskivist aedade või kombineeritud materjalist aedade kiviosa maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,0 m. Võrkpiirded on lubatud maaüksuste vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m. Tee ääres on võrkpiirded lubatud juhul, kui aed on dubleeritud hekiga. Piirdeaia asukoha valimisel tuleb arvestada teehooldusvajadusega.

4.2. Elamuehitus tiheasustusalal

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

1. **lähtutakse piirkonna hoonestuslaadist, 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. **reeglinna 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 hoonestusalale²³, arvestades määratud hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna suurust, tuleohutuse nõudeid ja teisi seadusjärgseid kitsendusi. Metsamaal tuleb hooned üldjuhul paigaldada kompaktselt ühtsele hoovialale, säilitades kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses;
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** olemasolevaid alla 600 m² suurusega maaüksusi;
5. **metsamaa maaüksuste jagamine** maakorraldustoiminguna (sihtotstarvet muutmata) väiksemaks kui 2 ha ei ole lubatud, sest alla selle metsamajanduslik potentsiaal oluliselt väheneb;
6. **metsamaa hoonestamisel elamuehituse eesmärgil** on moodustatava maaüksuse vähim suurus 2 ha välja arvatud juhtudel, kui piirkonda on rajatud või hoonestamisest huvitatud isiku poolt rajatakse tiheasustusalale iseloomulikud elamu teenindamiseks vajalikud infrastruktuuriobjektid nagu avalikult kasutatav teedevõrk, ühisveevärk ja -kanalisatsioon jmt;
7. **hoonete suurim lubatud ehitisealune pind** kuni 3000 m² suurustel väikeelamukruntidel kuni 20% krundi pindalast, üle 3000 m² suurustel kruntidel mitte enam kui 600 m²;
8. vähemalt 20% planeeritavast alast peab moodustama maaga püsivalt ühendatud **haljastus**, millest korterelamute alal vähemalt osa on kõrghaljastus (istutamisel istiku kõrgus vähemalt 1,4 m). Krundil maaga püsivalt ühendatud haljastuse võib põhjendatud juhul asendada asendusistutusega avalikel aladel või samal kinnistul paikneva katusehaljastuse, konteinerhaljastuse või murukiviga;
9. **väikeelamu kõrgus kuni 9 m** (kõrguse sisse ei arvestata katuseterrassi)²⁴, ehitusloakohustusega **abihoonetel üldjuhul kuni 6 m**;

²³ Erandid omavalitsuse loal, nt koerakuudi rajamine väljapoole hoonestusala.

²⁴ 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. Pääsuks katuseterrassile on lubatud kolmas korrus kõrgema hooneosana, kuid mitte üle 10% katusepinna ulatuses. Katuseterrassi rajamisel on hoone maksimaalseks kõrguseks lubatud 11 m maapinnast.



10. lubatud ette näha **liitsihtotstarve** või kavandada väikeelamu krundile väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid, kui see ei halvenda väljakujunenud loodus- ja elukeskkonda, sobitub mahuliselt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga (välja arvatud piiritletud alad, mis ei 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 tehnorajatised) ehitamiseks. Ärihoonete kavandamisel arendus- ja ehitustegevus lubatud vastavalt peatükile 3.1 ning peatükis 4.5. toodud maakasutus- ja ehitustingimuste alusel;
11. korter- ja/või ridaelamu esimese korruse pinnad võib võtta kasutusele **ärilisel või ühiskondlikul eesmärgil**;
12. **parkimine** lahendatakse omal krundil;
13. **juurdepääs** moodustatavatele kruntidele lahendatakse eelkõige olemasoleva teedevõrgu baasil. Täiendavalt rajatavad teed seotakse avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema päästevõimekus;
14. väärtuslikud olemasolevad **haljasalad ja parkmetsad** korrastatakse ja kujundatakse puhke- ja vabaaja tegevuste kohaks;
15. arvestatakse üldplaneeringuga planeeritud jalg- ja jalgrattateedega ning perspektiivsete teedega, tagamaks ühendused naaberaladega;
16. väikeelamukruntide **tänaväärsed piirded** peavad olema piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. Lubatud on kasutada puitu (nt laudis- või lippaed), looduskivi (paas, graniit) ja sepist. Piirete suurim lubatud kõrgus tee poolisel küljel on 1,5 m, miljööväärtuslikul hoonestusalal 1,2 m, looduslikust kivist või puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega, läbipaistvusega vähemalt 30%. Keelatud on rajada täiskõrgusel massiivseid betoon- ja kiviaedu. Looduskivist aedade või kombineeritud materjalist aedade kiviosa maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,0 m. Vörkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m. Tänavaares on vörkpiirded lubatud juhul, kui aed on dubleeritud hekiga. Piirdeaia asukoha valimisel tuleb arvestada teehooldusvajadusega.

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

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

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused :

1. korter- ja ridaelamud paigutatakse (soovituslikult) tee äärde, et vähendada autoliiklust elamuala sees;
2. korterelamute kavandamisel tuleb olemasolev väärtuslik haljastus säilitada ja alast 25% kavandada üldkasutatavaks haljasalaks, parkmetsa või puhke- ja virgestusalaks, et tagada avalike vabaõhu puhkealade olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Ridaelamute ja väikeelamute alal määratakse üldkasutatavate haljasalade osakaal detailplaneeringuga;
3. korterelamu suurim lubatud maapealne kõrgus on Loo alevikus 20 m, mujal 10 m. Uue krundi vähim suurus ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pind määratakse detailplaneeringuga;
4. uute väikeelamukruntide vähim suurus 1500 m²;
5. ridaelamul lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m² (valdav väikeelamu krundi suurus) x ridaelamu bokside arv x 0,3. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine. Alternatiivina võib ühele krundile rajada kaks väiksemat ridaelamut (nt kaks 4 korteriga või üks 3 ja üks 5 korteriga);
6. põhjendatud juhtudel võib elamumaa krundi suurus olla erinev eelnevalt sätestatust, arvestades kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jms;
7. üldjuhul korterelamute ja ridaelamute ümber piirdeaedu ei rajata. Erandjuhul on lubatud, kui piirkonnas on väljakujunenud 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 tuletõkkesektsoonideks), 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 metsamaal 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 sätestatud, arvestades kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jms;
4. 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 tuletõkkeseksioonideks), 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 sobituvad 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 küla põhjaosas (Ruu-Ihasalu teest põhjapoole jääval alal Rannaveski teest kuni Jõesuu-Ihasalu piirini) 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 puhkealadid 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:
 - Golfi maa-alal (Kivikirve tee, Odaotsa tee, Tuleraua tee, Ristikangru põik, Ristikangru tee, Pärlitee ja Helme tee piirkond) 1500 m²;
 - mujal 1 ha. Väiksema maaüksuse moodustamine on lubatud juhtudel, kui lisaks teenindavale juurdepääsuteele on välja ehitatud tänavavalgustus ning ühisveevärk ja -kanalisatsioon;
 - b. mujal EP alal lagedal 3000 m², metsamaal 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 ehitisealne 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 tehnorajatised) ehitamiseks;
7. hoonete arhitektuurset sobivust hinnatakse lähtudes väljakujunenud keskkonnast kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide olemasolevast hoonestusest, 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;
8. piirde 7000 m² ja suurema elamukrundi korral rajatakse üldjuhul hooviala (mitte krundi) ulatuses. Aiaga piiratava ala suurus ei tohi ületada 0,4 ha, et säilitada avatud ruum, avatud rohealade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine;
 9. asustuse suunamisel on otsustajal kohustus kaaluda juurdepääsuvajadusi ja -võimalusi mererannale. Avalik juurdepääs tuleb tagada ujumiskohale 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, ujumiskohad, riigimetsa alad, Maardu põhjakarjääri ala.

Puhke- ja virgestusehitiste maa-alale võib ehitada:

- puhke-, kultuuri-, virgestus- ja spordihooned 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 (vältitakse nende võsastumist ja kinnikasvamist), varustatakse istepinkide ja prügikastidega;



4. puhke-, kultuuri- ja virgestus-, spordihoone, kaubandus-, teenindus-, ja majutushoone, äri- ja tootmisüksuse ehitamisel määratakse hoonete suurim lubatud ehitisealne pind detailplaneeringuga selle koostamise kohustuse korral või projekteerimistingimustega vastavalt peatükile 3.1 ning peatükis 4.5. toodud maakasutus- ja ehitustingimuste alusel;
5. tagatakse juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale arvestades mh ujumiseks sobiliku kaldaalaga (perspektiivis võimalikud ujumiskohad)²⁵;
6. piirdeaia rajamine üldjuhul ei ole lubatud, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti;
7. üldplaneeringu lahenduse elluviimisel arvestatakse maapõueseaduse sätetega, kui pole saadud detailplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust.

Arendustegevuse kavandamisel ja elluviimisel tuleb arvestada, et jõe kaldal metsamaal metsaseaduse tähenduses laieneb ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini²⁶.

4.4. Keskuse maa-ala (K)

Keskuse maa-ala iseloomustab mitmekesisus, erinevate kasutamismõimalustega 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-, ühiskondlikeid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- valitsus- ja ametihooneid;
- haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid;
- tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehooneid;
- olemasolevatel tootmismaa sihtotstarbega kinnistutel tootmishooneid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, äri-, puhke- ja ühiskondlikele naaberladele;
- muid antud maa-ala teenindavaid ja keskkonda sobitavaid 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 keskuse maa-alale korterelamu ehitamisel üldiseid tingimusi ptk 4.2 ja

²⁵ Supelrand looduskaitseaduse mõistes on planeeritud Ihasalu küla Laheranna 2, 3 ja 4 ja nendega külgneva Jõesuu puhkeala maaüksuse detailplaneeringuga.

²⁶ Looduskaitseadus.



täpsemaid tingimusi ptk 4.2.1. Kaupluse ehitamisel tuleb järgida äri- ja tootmise maa-ala tingimusi (ptk 4.5), jne.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. lähtutakse võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest;
2. keskuse alal tuleb iga kord kaaluda idee- ja/või arhitektuurivõistluse korraldamise (või muu võistlusvormi kasutamise) vajadust. Idee- ja/või arhitektuurivõistluse korraldamine otsustatakse projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetlemise käigus (vt ka ptk 3.3 *Idee ja arhitektuurivõistluse korraldamine*). Idee- ja/või arhitektuurivõistluse käigus on lubatud linnaruumiliselt põhjendatud erisused tingimuste osas (mis on määratud juhtotstarvete lõikes), kui need aitavad kaasa eesmärgi saavutamisele;
3. krundi kasutamise sihtotstarve, vähim suurus ja suurim lubatud ehitisealune pind määratakse detailplaneeringuga;
4. hoonete lubatud kõrgus Loo alevikus keskuse- või ärihoone rajamiseks kuni 35 m, Kostivere alevikus kuni 15 m ja Jõelähtme külas kuni 12 m;
5. Jõelähtme keskuse maa-alal asuvad väärtuslikud paekivihooned ja piirdeaiad säilitatakse;
6. tagatakse avalikult kasutatavate haljas- ja pargialade olemasolu;
7. tagatakse parkimiskohtade olemasolu 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;
- sadamaehitisi;
- 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 olulisi häiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu) ning kaubandus- ja teenindusega seotud ettevõtlust. Vajadusel hinnatakse tegevusega kaasnevat mõjusid ja nähakse ette leevendusmeetmed;
2. tootmismaa müra- ja saastetundlike alaga piirnemisel on arendaja kohustus kaitsehaljastuse rajamine tootmismaa, 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. Soovitav on segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest, kuna see omab paremat efekti;
3. transpordivood suunatakse võimalusel elamu-, puhke ja ühiskondlikest aladest mööda neid läbimata;
4. uue krundi vähim suurus, hoonete ja rajatiste kõrgus määratakse detailplaneeringuga või muu ehitamise aluseks oleva dokumendiga tulenevalt arendustegevuse iseloomust;
5. hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind 70%, sadamates 80%;
6. vähemalt 20% krundi pindalast peab moodustama maaga püsivalt ühendatud haljastus, millest vähemalt osa on kõrghaljastus (istutamisel istiku kõrgus vähemalt 1,4 m). Krundil maaga püsivalt ühendatud haljastuse võib põhjendatud juhul asendada asendusistutusega avalikel aladel või samal kinnistul paikneva katusehaljastuse, konteinerhaljastuse või murukiviga;
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 keskkonnamõjuga 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 põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks. Olemasolevate maaüksuste jagamine väiksemateks maaüksusteks on võimalik kehtestatud detailplaneeringu alusel.

4.7. Parkmetsa maa-ala (HM)

Loodusliku metsa ja/või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav haljasala.

Parkmetsa maa-alale võib ehitada avalikkusele suunatud sihtotstarbelisi rajatise (pingid, välitrenaažöörid, mänguväljaku elemendid, väikevormid jms ja hooajalisi WCd, välikohvikut jms) , virgestusotstarbelisi ja puhkajaid teenindavaid, ehitisi.

4.8. Riigikaitselise otstarbega maa-ala (RR)

Riigikaitseliste ehitiste²⁷ (hoonete ja rajatiste) maa-ala.

Jägala külas asub üleriigilise tähtsusega riigikaitseline ehitise **Jägala linnak**. Riigikaitselist ehitist ümbritseb riigikaitselise ehitise piiranguvöönd kuni 2000 meetrit kinnistu piirist²⁸.

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

Jõesuu külas asub Kaitsejõudude lasketiiru maaüksus.

Riigimetsa alasid vallas võidakse kasutada riigikaitselise väljaõppe korraldamiseks²⁹ (eelkõige maakonnaplaneeringus kajastuvad taktikaalad).

Väljaõppe toimumise ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada teatud müra leviku võimaluse ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega. Väljaõppe korraldaja kohustub teavitama kavandatavast tegevusest lähialade elanikke ja metsa-alade kasutajaid, et tagada ohutus.

4.9. Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

Jäätmekäitluse ehitiste (hoonete ja rajatiste) maa-ala.

Rebala külas asub Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus. Ettevõtte tegevusteks on jäätmete vedu, jäätmekütuse tootmine, biojäätmete kompostimine, koldetuha 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.

²⁷ Kaitseministeeriumi valitsemisala või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev ehitise, sh riigikaitseline tee.

²⁸ Ehitusseadustik.

²⁹ Metsaseaduse alusel.



Olemasolev maaressurss vastab vajadustele ning lähiperspektiivis prügila laiendamiseks vajadus puudub.

4.10. Perspektiivne taastuenergiatootmise 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 taastuenergiatootmise- ja taaskasutusühendusi lahendusi ja toetades roheenergia tootmist.

Endise fosforiidikarjääri alale (Maardu Lõunakarjääri maaüksus) taastuenergiapargi rajamisega³⁰ luuakse võimalused tootmisalade varustamiseks lähipiirkonnas toodetud taastuenergiaga.

Erinevate taastuenergiatootmise allikate (väiketuulikud, päikesepargid, salvestusseadmed jm) rajamise võimalused ja tingimused määratakse üldjuhul projekterimistingimustega.

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 kasutatavad³¹.

Üldplaneering ei tee ettepanekut täiendavate avalikult kasutatavate veekogude määramiseks.

Juurdepääsuks kallasrajale on otsustajal kohustus arendustegevuse käigus kaaluda juurdepääsu võimalusi ja -vajadusi. Avalik juurdepääs kallasrajale tuleb tagada ujumiseks 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.

³⁰ Energiamaajanduse korralduse seaduse ptk 81 kohaselt moodustab aastaks 2030 taastuenergia vähemalt 65 protsenti riigisisest energia summaarsest lõpptarbimisest. Elektrienergia summaarsest lõpptarbimisest moodustab taastuenergia vähemalt 100 protsenti ja soojuse summaarsest lõpptarbimisest vähemalt 63 protsenti. Keskkonnaameti tellimisel koostatud töö „Päikesejaamade mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed“ (2023) kohaselt on päikeseparkide rajamiseks väga head kohad vanad prügilad, 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).

³¹ Info leitav Keskkonnaregistrist aadressil

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



Üldplaneering määrab **ranna kindlustusrajatiste asukohad** eesmärgiga kaitsta rannas asuvaid looduskooslusi 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).



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 materiaalsel ja moraalset ümbrust, meeleolu, atmosfääri, ümbritsevat kliimat, loodus- ja kultuurikeskkonda jms³².

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. Neeme, Kaberneeme, Ihasalu ja Rootsi-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

³² "Miljööväärtused linnas" L. Hansar. Keskkonnaministeerium 2004.





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 keskus ka 6 sektsiooniga ridaelamuid ja 8 korteriga korterelamuid;
2. säilitatakse olemasolev teedevõrk ja teede iseloom – teede õgvendamist ja laiendamist välditakse, uute rajamisel lähtutakse olemasolevate iseloomust;
3. hoonestus (uued ja ümberehitatavad hooned) peab arvestama piirkonnas välja kujunenud miljöoga, sh hoonete arhitektuurse ilmega. Vältitakse 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. haljapiirde korral kasutada piirkonnale omaseid liike;
9. välisseinale paigaldatavate kütte- või muude tehnoseadmete tänavapoolsele fassaadile paigaldamine ei ole soovitatav.

Rootsi-Kallavere küla

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 miljöo ja määratakse üldplaneeringuga miljööväärtuslikuks hoonestusalaks.

Külasüdannt 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 Roots-Kallavere külast

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 m³³, 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 miljõesse;
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 piirdeaiad võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega, puitpiirded läbipaistvusega vähemalt 30 %. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeadeks kõrgusega kuni 1,5 m;
8. haljaspäärde korral kasutatakse piirkonnale omaseid liike.

5.1.2. 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.

³³ 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.



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



Aerofoto 1929. aastast.

5.2. Väärtuslik põllumajandusmaa

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

Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa ja looduslik rohumaa, mille tootlikkuse hindepunkt ehk reaalconiteet on võrdne või suurem Harju maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmisest reaalconiteedist. Harju maakonna põllumajandusmaa keskmine reaalconiteet on 39.

Väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht³⁴ 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

³⁴ Väärtusliku põllumajandusmaa kihi loomine. P. Penu, T. Kikas, K. Allik, Mullaseire büroo, Põllumajandusuuringute Keskus. 2015, Kuussaare.



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.

5.3. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslike maastike esmaseks määratlemise aluseks on Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”³⁵ (*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.

Lisaks teemaplaneeringule on üldplaneeringuga määratud väärtuslikuks maastikuks Ruu loodusmaastik.

Osaliselt või täielikult Jõelähtme valla territooriumil paiknevad 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 kivikalmeid (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.

³⁵ Kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356.



■ 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.

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

Ruu piirkonna näol on tegemist metsastunud luidete ja loopealsetega alaga, mis paikneb Harju maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks nr 4 oleva teemaplaneeringu “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt rohevõrgustiku tuumalas T8. Tegemist on piirkondliku tähtsusega tuumalaga.

Ruu piirkonnaga seonduvat on korduvalt analüüsinud keskkonnaekspert A.Tõnisson. A.Tõnisson on muuhulgas toonud esile, et väärtust omab Ruu piirkonnas leiduv Natura 2000 elupaigatüüp „lood ehk alvarid“ (6280), mis esineb kompaktsel kujul. Samuti on A.Tõnisson toonitanud, et Ruu luitestik on märkimisväärne, olles Jõelähtme valla territooriumile jäävaks eripäraseks maastikuks, mille kujunemine algas Antsülusjärve perioodil umbes 9500-9000 aastat tagasi. Kui tüüpiliselt on luited kujunenud rööpselt rannikuga, siis Ruu luitestikku iseloomustab omapärane ringikujuline põhiplaan. Samuti muudab Ruu luitestiku väärtuslikuks selle asetsemine lavamaal merest eemal. Ruu luidete



suhteline kõrgus küünib 10-12 meetrini, mis on nii Jõelähtme vallas kui ka Eesti oludes laiemalt küllaltki esinduslik. Ruu luitestik on Jõelähtme valla ainus lavamaa luitestik.

Seonduvalt Ruu luidete ja luidetel kasvava metsaga on keskkonnaekspert A.Tõnisson selgitanud, et need vastavad Natura 2000 võrgustiku elupaigatüüpide „metsastunud luited ja nendevahelised niiske nõod“ (2180 ja 2190) tunnustele. Metsastunud luited (2180) on leviku mõttes Eestis küll neljas metsa elupaigatüüp, mis moodustab aga kokku vaid 0,9% metsaelupaikade registreeritud kogupindalast Eestis.

Ruu piirkonnaga seonduvat on käsitletud ka Tallinna Ülikooli loodus- ja terviseteaduste instituudi vanemteadur A.Kont, kelle hinnangul on Ruu luitestiku näol tegemist Jõelähtme valla kõige hinnalisema looduskompleksiga, mis ei kuulu riikliku looduskaitse alla. Ruu piirkonna luiteline maastik on teravas kontrastis ümbruskonna tasase paeplatooga. A.Kondi selgituse kohaselt on Ruu piirkonna geoloogiline ülesehitus vägagi keerulise sisemise struktuuriga, mis muudab antud piirkonna teadusliku uurimise seisukohalt märkimisväärselt väärtuslikuks. Eraldi on toonitanud A.Kont Ruu piirkonda läbiva Kaberla oja ürgoru olulisust, mis moodustab koosmõjus Ruu piirkonnaga ühe kompaktse terviku.

Ruu piirkonna kõrgele loodusväärtusele viitab ka mitmete II ja III kaitsekategooria liikide esinemine kõnelausel alal. Sellisteks liikideks on näiteks II kaitsekategooriasse kuuluvad põhja nahkhiir, suurkõrv ja veelendlane ning III kaitsekategooriasse kuuluva aaskaurkell kasvukoht. Piirkonnas on avastatud ka herilaseviu pesa ning kanakulli, merikotka ja kassikaku tegevusjälgi.

Ruu piirkonna väärtuslikkust kinnitab tõik, et Ruu piirkond on leidnud mainimist Natura 2000 alade varinimekirjas. Natura 2000 alade varinimekirja koostamine on olnud liikmesriikide valitsusväliste organisatsioonide pädevuses ning sellesse on koondatud need alad, mis valitsusväliste organisatsioonide arvates peaksid lisaks riiklike institutsioonide esitatud loodusaladele kuuluma Natura 2000 võrgustiku. Seonduvalt Ruu piirkonnaga on Natura 2000 varinimekirjas leidnud kajastamist kuue Natura elupaiga esinemine: „kuivad niidud lubjarikkal mullal“ (6210), „liigirikkad niidud lubjavaesel mullal“ (6270), „lood ehk alvarid“ (6280), „vanad loodusemetsad“ (9010), „vanad laialehised metsad“ (9020), „soostuvad ja soo-lehtmetsad“ (9080).

Ruu piirkonna väärtuslikkusele kujutab olulist ohtu kaevandamisest huvitatud ettevõtete surve asuda antud maa-alal lubjakivi kaevandama. Karjääri(de) rajamine hävitaks väga pika aja jooksul välja kujunenud keerulise struktuuriga Ruu luitestiku.

Väärtuslikud maastikud on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan*.

5.4. Kõrge puhkeväärtusega alad

Kõrge puhkeväärtusega aladena on määratletud kõrgendatud avaliku huviga riigimetsad³⁶. Lisaks tuleb nende metsade majandamisel arvestada vajadusega tagada asula või ehitiste kaitse õhusaaste,

³⁶ RMK üheks tegevusalaks vastavalt põhimäärusele on metsa kasutamine ja kasutusse andmine rekreatsiooniks; maastiku, pärandkultuuriobjektide ja kaitstavate loodusobjektide hoidmine; RMK puhkealadel mitmekülgsete rekreatsioonivõimaluste loomine ja metsa kasutamise suunamine jne (<https://www.riigiteataja.ee/akt/13141476?leiaKehtiv>). Rekreatiivset eesmärki täidavad eelkõige tiheasususega aladega piirnevad riigimetsad.



müra, tugeva tuule või lumetuisu eest. Metsad on vajalikud tuleohu vähendamiseks ja metsatulekahju leviku tõkestamiseks.

Kõrge puhkeväärtusega ja asula kaitseks vajalikel riigimetsa maadel tuleb:

1. metsade majandamisel arvestada metsa majandamise hea tava reegleid³⁷;
2. planeeritavad raied kooskõlastada vallaga ala pikaajalise metsatööde plaani koostamise käigus;
3. maatulunduslik tegevus kooskõlastada vallaga;
4. ala käsitletakse ühe tervikuna, kus välja raiutud või välja langenud puud asendatakse või asenduvad kasvukohale looduslikult omaste puudega, mille tulemusel kujunevad erivanuselised ja eriliigilised puistud alal;
5. raied planeeritakse maastikku sobitvalt vältides suurte avatud vaadete tekkimist (kui piirkonna väärtuseks ei ole avarad vaated, mida tuleks taastada) ning eelistades liigendatud ja ebakorrapärase kujuga lanke;
6. võimalusel planeeritakse raietööde käigus säilitada põhikaardil näidatud teede ja radade äärde puude riba (puhver);
7. raiealad, kokkuveoteed, kasutatud laoplatsid ja väljaveoteed tuleb korrastada peale raie- ja veotööde lõppu esimesel võimalusel;
8. erakorralise raie vajaduse tekkimisel (näiteks metsakahjustuste tekkimise korral) toodud tingimustest erinev metsatööde plaan kooskõlastada vallaga.

5.4. Kultuuripärandi säilimise meetmed

5.4.1. Riiklikul tasandil kaitstavad kultuurimälestised

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

Valla territooriumil asub Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel Rebala muinsuskaitseala ning 389 kinnismälestist³⁸. 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 teisiti³⁹. 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.

³⁷ <https://www.rmy.ee/erametsanduse-hea-tava>; <https://www.rmk.ee/metsa-majandamine/metsamajandus/strateegiad-ja-moisted/metsamajandamise-hea-tava>.

³⁸ Seisuga 22. jaanuar 2024.

³⁹ Muinsuskaitseseadus. Kaitsevöönd ei kehti muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele, kui muinsuskaitseala põhimääruses ei ole sätestatud teisiti.



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

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

Valla territooriumil asuvad mälestised on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan*, info (loetelu koos asukoha ja kirjeldusega) on leitav Kultuurimälestiste riiklikus registris⁴⁰.

5.4.2. Kohalikul tasandil väärtuslik kultuuripärand

Kohalikul tasandil väärtuslikud hooned vallas on Neeme algkool ja Kaberneeme algkool. Lisaks on valla nõ sümbolobjektiks Linnamäe hüdroelektrijaama hoonestus. Hooned hoida võimalusel kasutuses. Kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve. Hoonete algne välisilme võimalusel säilitada/taastada. Tagada ümbruse heakord ja vaadeldavus.

Lisaks eelnimetatud hoonetele asub vallas veel mitmeid maaehituspärandina ja XX sajandi arhitektuuripärandina⁴¹ nimetatud hooneid. Nende kasutuses hoidmine ning võimalusel välisilme ja iseloomulike detailide säilitamine on soovitatav.

PÄRANDKULTUURIOBJEKTID

Pärandkultuuriobjektid⁴² on kogukonna ajalugu puudutavad, kultuurmaastiku kujunemisega seotud, kohaliku töödust ning maa ja rahva ajalugu kajastavad objektid. Need on objektid, mis omavad pärimuslikku taustateavet ja kultuurilist väärtust eeskätt kohalike 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 ajaloo hooned (paekivihooned, mõisahooned, veskid, kordonid vms) võtta kasutusele hoone asukohas väljakujunenud keskkonda sobival otstarbel, kas elamispinnana, majutusasutusena.

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 andmekogusse⁴³ (Jägala Pärnamäe hiis, Kostivere liukivi, Maardu hiiemets, Maardu hiiemetsa ohvrikivi) kantud objektid on kultuurimälestised. Seepärast üldplaneeringuga täiendavaid kaitsetingimusi ei määrata.

⁴⁰ <http://www.muinas.ee/register>.

⁴¹ Objektid on leitavad <https://register.muinas.ee/>

⁴² 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>).

⁴³ Andmed on kättesaadavad andmekogus, <http://andmekogu.hiis.ee/tutvustus>



5.4.3. Arheoloogiatundlikud alad

Riikliku kaitse all olevast arheoloogiapärandist (348 arheoloogiamälestist) suurem osa asub Rebala muinsuskaitsealal. Arheoloogiamälestised on kaitse all umbes 1998. aasta avastuste seisuga, kuid pärast seda on üle Eesti leitud rohkem kui 1500 objekti, millele igal aastal lisandub infot 50–100 avastatud muistise kohta. Avastatud muististest on kultuurimälestiste registris arvele võetud Jõelähtme vallas 9 muistist.

Tuginedes varasemalt teadaolevale infole objektide kohta, mis ei ole riikliku kaitse all ja asjaolule, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloo huviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, on riigil ja vallal arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks oluline tagada meetmed selle kaitseks.

Arheoloogiatundlike aladena käsitletakse üldplaneeringus Rebala arheoloogilise kultuurikihiga alasid (kaitsekorra lisa 4).

Vähendamaks arheoloogiapärandi hävimise riski aladel, kuhu kavandatakse ehitustegevust, tuleb:

- 1) keskkonnamõjude hindamise (KMH) kohustusega tegevuste kavandamisel (kogu valla territooriumil ja ka juhul kui vald KMH nõudest loobub) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus;
- 2) kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - algatatakse detailplaneeringut;
 - kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on suurem kui 500 m².
- 3) tagada arheoloogiatundlikel aladel ja ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused.

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.

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.⁴⁴ 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

⁴⁴ Ökosüsteemiteenused - väga mitmesugused keskkonnakaitsealised, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad.



piires. Väiksemaid tugialasid on määratud valla territooriumil mitmesse asukohta: Ülgase, Võerdla, Rebala, Saha külas. Tugialad on ühtseks tervikuks ühendatud koridoridega.

Rohelise võrgustiku koosseisu on hõlmatud mitmeid jõgesid, ojasid, kraave koos kaldaaladega ning merealaga piirnevaid alasid jm. Need moodustavad nn sinivõrgustiku, mis rohelise võrgustiku koosseisu kuuludes mitmekesistab rohelise võrgustiku funktsioone ja toimimist ning toimib ka rohelise võrgustiku struktuuride vahelist sidusust loova võrgustikuna. Rohelise võrgustiku kontekstis on veekogude kallaste/randade loodusliku taimestikuga piirkonnad elurikkad ja olulised liikide liikumisteed, sageli ka avalikkusele huvipakkuvad puhkealad.

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 joonobjekt⁴⁵ valla territooriumil. Leevendusmeetmed on määratud Tallinn-Narva maantee km 16,7-25,6 lõigu Maardu-Jägala projektiga. Projektiga 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 rohevõrgus paikneva 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 tervikkus 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 keskkonnamõju 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 puhkekeskkonna loomise eesmärgil koridori tugevdada toetava haljastuse loomisega - ala

⁴⁵ Tallinn-Narva maantee - valda läbiv suurima liiklusköormusega 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.



- planeerimisel tuleb ette näha rajatava madal- ja kõrghaljastusega vähemalt minimaalne elustiku jätkusuutlik liikumisvõimalus;
8. roheline võrgustiku alal kaevandamisel tuleb vajadusel kasutusele võtta meetmed roheline võrgustiku toimimiseks. Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine;
 9. metsaressursse tuleb kasutada säästlikult ja majandamisel lähtuda seadusandlusest;
 10. roheline võrgustiku tugevdamiseks säilitatakse põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad metsamaana, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis;
 11. 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;
 12. Rail Baltic raudtee kavandatakse kõrge sillana üle Pirita jõe, et tagada loomadele vaba läbipääs. Vahetult loomaläbipääsu kõrvale ei ole uute hoonete ja piirdeaedade püstitamine lubatud;
 13. põhimaantee Tallinn-Narva km 16,7-25,6 lõik Maardu-Jägala rekonstrueerimisel rajatakse ulukiläbipääsud, et tagada roheline võrgustiku sidusus ja ulukite läbipääsu võimalus:
 - 13.1. ulukiläbipääsule moodustatakse suudmeala. Suudmealaks loetakse kuni 500 m ala suudmeala keskpunktist. Ulukiläbipääsud koos suudmealaga on kantud maakasutusplaanile;
 - 13.2. ulukiläbipääsu suudmealadel tuleb tagada loomadele soodne ja inimtegevusest võimalikult vähe häiritud keskkond. Häiringuid suudmealade piirkonnas ja nende vahetus ümbruses tuleb vältida;
 - 13.3. ulukiläbipääsu toimivuse tagamiseks on oluline säilitada suudmeala piirkonnas looduslikud kooslused ja mitte takistada loomade liikumist. Suudmeala piirkonnas on keelatud loomade liikumist takistavate uute teede, tarade, hoonete ja rajatiste ehitamine, välja arvatud olemasoleval õuemaal ja kehtestatud detailplaneeringuga määratud aladel;
 - 13.4. suudmealal ei tohi muuta olemasolevat maakasutust (muuta maakasutuse sihtotstarvet) tehnikumiasu suunas, va läbipääsude rajamise vajadust põhjustava taristuobjekti rajamiseks;
 - 13.5. suudmeala piirkonnas tuleb säilitada puistu sidusus (selle olemasolul) ulukiläbipääsu rajatiste ja ümbritsevate kasvava metsaga alade vahel. Ulukiläbipääsu toimivuse ja roheline võrgustiku sidususe tagamiseks tuleb suudmeala piirkonnas maaomanikel metsa majandades ja raieliiki valides arvestada, et suudmeala piirkonna metsad toimivad ulukiläbipääsule juurdepääsuks. Sellest tulenevalt tuleb metsa majandada viisil, mis tagab puistu sidususe ja toetab loomade ulukiläbipääsuni jõudmist. Raiete planeerimisel on soovitatav koostööd alustada ulukiläbipääsu omanikuga juba enne metsateatise esitamist Keskkonnaametile, et koostöös planeerida raie teostamine mahus ja viisil, mis tagab roheline võrgustiku metsalise sidususe ja loomade läbipääsu. Metsateatis ulukiläbipääsu suudealal tuleb kooskõlastada ulukiläbipääsu omanikuga;
 - 13.6. maavarade kaevandamist suudmeala piirkonnas vältida;
 - 13.7. kohapõhiselt võib eeltoodud tegevustele rakendada erandeid tingimusel, et on koostatud analüüs/eksperthinnang, mis näitab veenvalt, et kavandatav tegevus ei mõjuta negatiivselt ulukiläbipääsu toimimist ning roheline võrgustiku sidusus on jätkuvalt tagatud. Erandid tuleb kooskõlastada ulukiläbipääsu omanikuga jt asjasse puutuvate asutustega.



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 tänavate/tee ületamise võimalused mõistliku vahemaa tagant, arvestades harjumuspäraseid, sihtpunktide vahelisi liikumissuundi ning ühistranspordipeatuste asukohti;
5. tagada tänavate ja üldkasutatavate alade ning -objektide piisav valgustatus;
6. tagada võimalusel kergliiklejate sujuv ja otsesuunaline liikumine;
7. arendustegevuse täpsemal kavandamisel tuleb teha koostööd naaberomavalitsusega, kui juurdepääs lahendatakse naaberomavalitsuse kohalike teede kaudu.

Tänavahaljastus:

1. tänavaruumi kujundamiseks, hubasuse loomiseks ja tänavatele inimlikuma mõõtme andmiseks tuleb rajada tänavahaljastust. Tänavahaljastus mahendab liiklusest tekkivat müra ja saastet ning aitab ühendada haljasalasad 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 2050-2051) põhimaantee 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 kogujateedele 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.

Ehitamine teekaitsevööndis on lubatud ainult teeomaniku nõusolekul. Ehitiste, piirdeaedade ja haljastuse kavandamisel teekaitsevööndis tuleb arvestada tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse tagamisega. (mitte muruniitmine jmt tegevust ei keela).

Riigimaanteede teedevõrgu arendamine toimub vastavalt teehoiukavale⁴⁶. Üldplaneering ei esita riigimaanteede arendamise ja liikluskorralduse osas täiendavaid ettepanekuid.

Tee funktsioonist lähtuvalt määrab üldplaneering Transpordiameti ettepanekul riigiteede **nr 11302 Lagedi-Kostivere ja nr 11110 Nehatu-Loo-Lagedi L1 teedel maakasutusplaani märgitud lõigus** tee kaitsevööndi **30 m äärmise sõiduraja välimisest servast**. Tegu on asulavälise liikluskeskkonnaga, kus hoonestus asub reeglina väljaspool teekaitsevööndit ning kehtiv liikluspiirang teedel on vastavalt 90 km/h ja 70 km/h.

Tee kaitsevööndi laiendamine on kantud teede- ja tehnovõrkude joonisele.

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

⁴⁶ Üldplaneeringu koostamise ja järgneva lähiaja tegevustes lähtub Maanteeamet dokumendist „Riigimaanteede teehoiukava 2023-2026“.



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 laiuks määratakse 10 m äärmise sõiduraja teljest. Ehitamine teekaitsevööndis on lubatud ainult teemaniku nõusolekul. Ehitiste, piirdeaedade ja haljastuse kavandamisel teekaitsevööndis tuleb arvestada tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse tagamisega. (mitte muruniitmine jmt tegevust ei keela).

Ühenduste ja juurdepääsude parandamise eesmärgil kavandatakse üldplaneeringuga perspektiivsed teekoridorid:

- Järve tee ja Tormi tee ühendus;
- Saha tee ja Lagedi tee ühendus, mis on raskeveoste möödasõidutee elamualadest ja keskusest;
- Metsamarja põik pikendus Ihasalu maanteeaga;
- 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 überpööramise 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 kallasrajale. Avalik juurdepääs tuleb tagada ujumiskohale 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.



5.6.1.3. 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/tänava 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.

5.6.1.4. 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 küllastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt;
2. parkimiskohtade arv ja ruumivajadus määrata lähtuda tegelikust vajadusest ja juhitudes standardist⁴⁷. Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus;

⁴⁷ 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 põhimõtteid⁴⁸:
 - 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 puhverriba⁴⁹ ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine⁵⁰).

5.6.2. Sadamad

Valla territooriumil on Sadamaregistris⁵¹ 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 arengustrateegiale⁵² 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.

⁴⁸ Põhimõtete kujundamisel on mh lähtunud „Linnahaljastus“. K. Tuul, Tallinn 2006.

⁴⁹ Loodusliku taimkattega kaldpind kõvakattega pinna kõrval, kuhu vertikaalplaneerimise tulemusena suunatakse sademevesi.

⁵⁰ Killustik, tugevdatud muru, poorne asfalt, vett läbi laskvad tänavakivid.

⁵¹ <https://www.sadamaregister.ee/>

⁵² „Harju maakonna arengustrateegia 2040+“,



Lautrit, juurdepääsukanalit ja paadisilda, slippi, sadamat ja sadamarajatisi, (sh kaitsemuul, kai) ning veeliiklusrajatisi tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega.

Saviranna külas asub **Kallavere alumine tulepaak**, mis moodustab sihi Kallavere külas asuva **ülemise tulepaagiga ning püsinavigatsioonimärgid nr 124, 140, 166 ja 169**. 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 ehitamine⁵³, kuna olemasolev üheteeline lõik ei suuda prognoositavat arvu ronge läbi lasta.

Planeeritavad lahendused ei tohi takistada raudteerajatiste, s.h raudtee elektripaigaldiste ja sideehitiste hoolduse ja remondi teostamist. Raudtee lähedusse planeeritavate mistahes otstarbega mastide, tuulikute jmt püstitamisel peab nende kaugus raudtee kaitsevööndist olema vähemalt võrdne selle posti või masti tipukõrgusega.

Uute müratundlike hoonestusalade rajamisel tuleb arvestada võimalike häiringutega.

RAIL BALTIC RAUDTEE

Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoht on määratud planeeringuga „Harju maakonnaplaneering Rail Balticu raudtee trassi koridori asukoha määramine“⁵⁴. 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. Maakonnaplaneeringuga määratud Rail Baltic raudtee trassi koridoris kehtivad piirangud kuni raudtee valmimiseni. Antud alal ehituslubade, ehitusteatiste, ehitusprojektide, katastrimõõdistamise ja kinnisasja piiride kindlakstegemise menetluses kasutab Rail Baltic Estonia OÜ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi volitusel kaalutusõigust.

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.

⁵³ Projekt Perspektiivne II raudtee Pirita jõe silla ja Maardu jaama vahel (leping nr 1392, projekti osa-joonise nr TR-002).

⁵⁴ Kehtestatud riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1.4/43. Materjalid on kättesaadavad veebilehel <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/harjumaa/>.



Kuna tegemist on avaliku raudteega, mille asukohta valiku või toimimise 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.

5.6.4. Trammitee

Maardu linn plaanib trammiliini, mis ühendaks pikemas perspektiivis Kallaveret Tallinnaga. Trammiliin puudutaks vähesel määral ka Jõelähtme valda - Iru küla ja Uusküla lõunaosa ning Kallavere lääneosa.

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.

Arendustegevuse täpsemal kavandamisel (detailplaneeringuga või projekteerimistingimuste andmisel) tuleb teha koostööd naaberomavalitsusega, kui tehnovõrkude lahendused puudutavad naaberomavalitsuse hallatavaid võrke.



REOVEEKANALISATSIOONIVÕRGU ARENDAMINE

Valdavas osas valla territooriumist on põhjavesi kaitsmata või nõrgalt kaitstud⁵⁵. 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 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 **hajaasustusalal**, mis ei asu perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal, ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud. Hajaasustusalal tuleb reoveed juhtida kinnistesse kogumismahutitesse, mida vastavalt täituvusele 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 sanitaarkaitseala⁵⁶, 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.

⁵⁵ Vaata täpsemalt KSH aruanne ptk 5.2.

⁵⁶ Piirangud on leitavad Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakendusest.



Hajaasustusalal, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatavate veehaarete 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/valgalale.

TULETÕRJE VEEVARUSTUS⁵⁷

Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud üldistes huvides kasutatavad ja tulekustutusvee võtmiseks ette nähtud kohad, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohtadele 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 Päästeametiga.

Tuletõrje veevõtukoht lahendatakse kas hüdrandi, mahuti, tehisveekogu või looduslik veevõtukoht baasil vastavalt kehtivatele ja asjakohastele standarditele.

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 löökkormust 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.

⁵⁷ Tehniliste vahendite ja rajatiste kogum, mis tagab kustutusvee saamise ja andmise tulekahju puhkemisel.



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 löökkoormuse 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 löökkoormuse 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 -rajatiste⁵⁸ 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. Soojarustus

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

⁵⁸ Vastavalt looduskaitseadusele ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.



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 vajadus, 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.

5.7.3. Gaasitaristu

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

Planeeritud on uue Viimsi-Iru 110 kV kaabelliini rajamine (ehitus on planeeritud aastatel 2025-2026) ja olemasolevate 110 kV õhuliinide Aruküla-Lasnamäe L164 ja L165 liinide rekonstrueerimine (rekonstrueerimistööd on planeeritud aastatel 2024-2025). Elektriohutusest tulenevalt on tegutsemine õhuliini kaitsevööndis piiratud.

5.7.5. Taastuvenergeetika

5.7.5.1. Väiketuulikud

Lubatud on paigutada kinnistule väiketuulikut oma majapidamise või ettevõtte tarbeks. Väiketuulikuks loetakse kuni 30 m (torn koos labaga) elektrituulikut⁵⁹. Elektrituulikute paigutamisel tuleb esmalt hinnata nende mõju (müra, varjutus jms) elamualadele, elektrituulik ei tohi põhjustada ohtu ega olulist häiringut naaberkinnistule.

⁵⁹ Tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseseade.



Elektrituuliku kaugus infrastruktuuri suurtest elementide kaitsevööndist (kõrgepingeliinid, raudtee, gaasitrass, telekommunikatsiooni mastid) peab olema vähemalt võrdne elektrituuliku kogukõrgusega (torn + tiiva pikkus). Riigiteede korral määratakse elektrituuliku vähim kaugus teekatte servast valemiga $L = (H + 0,5D)$ (sealjuures L = tuuliku vähim kaugus teekatte servast meetrites; H = tuuliku masti kõrgus meetrites; D = tuuliku rootori või tiiviku diameeter meetrites). Lähemale elektrituuliku kavandamine, mille kogukõrgus on suurem, kui kavandatav kaugus infrastruktuuri elementidest, toimub infrastruktuuri omaniku või valdaja nõusolekul.

Elektrituulikud võivad vähendada riigikaitseliste ehitiste töövõimet, seetõttu tuleb töövõime säilitamise tagamiseks Kaitseministeeriumiga koostööd alustada juba enne elektrituulikute kavandamist. Elektrituulikute detailplaneeringute, ehitusprojektide ja projekteerimistingimuste või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõude või ehitamise teatiste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.

Põhivõrku ühendatavaid elektrituulikuid ja tuuleparke⁶⁰ kui olulise ruumilise mõjuga ehitist Jõelähtme valla territooriumile üldplaneeringuga ei planeerita. Suure avaliku huvi korral võib algatada eriplaneeringu tuulepargi(parkide) planeerimiseks.

Põhivõrku ühendatavaid (kõrgemad kui 30 meetrit) elektrituulikuid võib püstitada Muuga sadama alale, kui need ei moodusta tuuleparki. Elektrituulikute kavandamiseks tuleb läbi viia detailplaneering koos KSH-ga või väljastada projekteerimistingimused koos KMH eelhinnanguga (ehitusloale) või eelhinnangu tulemusel vajalikuks osutunud täiemahuline keskkonnamõjude hindamisega. Ruumiliste konfliktide ennetamiseks ja võimalikult varases staadiumis tuulikute parima paigutuse otsustamiseks on soovitatav eelhinnang läbi viia juba projekteerimistingimuste taotlemisel, mitte alles ehitusloa etapis. Uuringute vajadus määratakse eelhinnangu käigus.

5.7.5.2. Päikeseenergia

Oma majapidamise või ettevõtluse tarbeks võib **päikesepaneelid** tiheasustusalade elupiirkondades elamu maa-alal (E, EV, EP) ja keskuse maa-alal paigaldada ainult hoonetele ja rajatistele. Hajaasustusalal ning äri- ja tootmispiirkondades (ÄT) võib paneelid 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, rohelistes võrgustikus, väärtuslikul põllumajandusmaal, metsamaal;
3. päikeseпарк peab vastama õigusaktidega kehtestatud nõuetele ja asjakohastele standarditele.

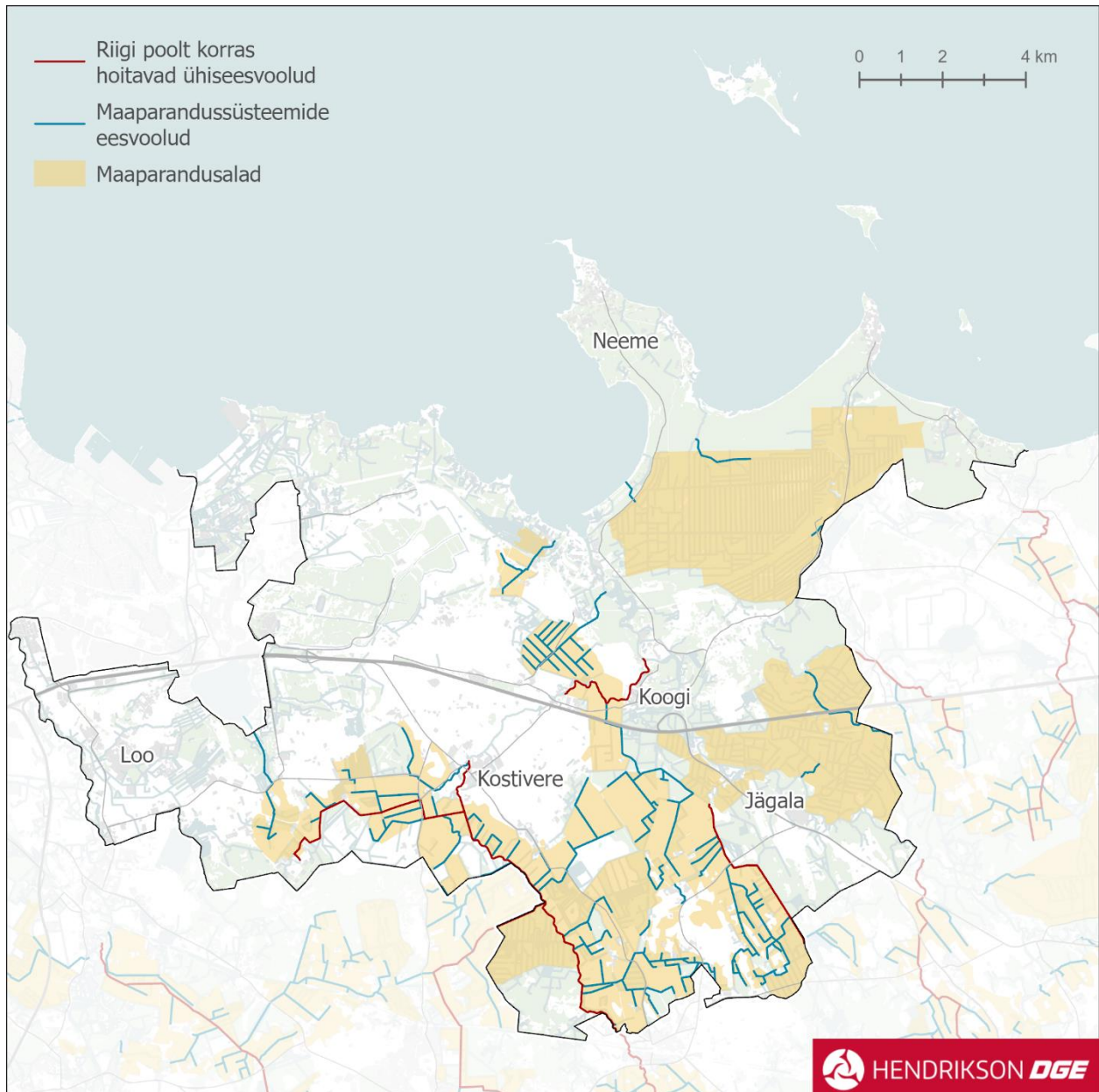
⁶⁰ Võrgueeskiri (Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrusega nr 184 ([RT I 2003, 49, 347](#)), jõustunud 1.07.2003) defineerib: *Tuulepark* käesoleva määruse tähenduses on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.



5.7.6. Maaparandussüsteemide korrashoid

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

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-ala⁶¹ tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule. Arendustegevuse korral tuleb kuivendusvõrgu uus lahendus läbi töötada vajalikus ulatuses, et oleks tagatud võrkude toimimine.



Skeem 5.7.6. Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-ala

⁶¹ Maaparandusseaduse tähenduses on maaparandussüsteemi maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtme võrk liigvee vastuvõtmiseks (kuivendusvõrk) või vee jaotamiseks (niisutusvõrk).



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.

5.8. Maavarad

Keskregistrari maardlate nimistu järgi⁶² on Jõelähtme valla territooriumil maavaradena arvele võetud lubjakivi, aluskorra ehituskivi, liiv, savi ja turvas.

Üldplaneeringuga mäetööstusmaad ja uusi karjääre ei kavandata. Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras ja valla huve arvestavalt. Uued võimalikud kaevandamisalad pakutakse välja Harju maakonna planeeringu maavarade teemaplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamine käigus.

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 karjääride laiendamise võimaluste kindlaksmääramine koostöös kohaliku omavalitsuse üksuste ja kogukondadega.

Kaevandamistegevusel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. kaevandamistegevus peab olema keskkonnasõbralik - kaevandamisega ei tohi kaasneda pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule - see tähendab, et kaevandamisega kaasnev mõju keskkonnale ja veerežiimile peaks olema võimalikult väike.;
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 võimalusel 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, seejuures ei ole maardlatega kattuvatel aladel tegevused lubatud, kui selleks ei ole saadud maapõueseaduse alusel muu sisuga kooskõlastust või luba;

⁶² Seisuga august 2023.



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 rohelises võrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas ja valla huve arvestav, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ja vajadusel rakendada leevendusmeetmeid.

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 Jõelähtme, Saue, Harku ja Rae valla territooriumil. Kava Lisa 1 punkti 1.2 kohaselt on Jõelähtme 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;

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 jäätmejaama⁶³ rajamise asemel jäätmete transportimist Jäätmete Taaskasutuskeskusesse, mistõttu lähiperspektiivis puudub vajadus eraldiseisva jäätmejaama rajamiseks ja selleks vajaliku maaressursi planeerimiseks.

⁶³ Jäätmejaamade rajamisel tuleb arvestada maksimaalselt isemajandamise võimalusi.



5.9.2. Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski kaardile⁶⁴ vastavalt jääb suur osa vallast radooniohtliku pinnasega vööndi levialasse⁶⁵. Kuna ka madala radooniriskiga piirkonnas võib esineda kõrge radoonitasemega alasid ning vastupidi, tuleb edasisel planeerimisel või projekteerimistingimuste andmisel täpsustada radooniriski suurus hoonestataval alal juhindudes asjakohastest juhendmaterjalidest ning määrata radoonikaitse 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;
3. ehituslubade taotlemisel peab ehitusprojekt sisaldama hinnangut radoonisisalduse uuringu vajalikkuse kohta.

5.9.3. Müra

Müra normtasemete 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 kaitsehaljastusena 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 töetervishoiu 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).

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

5.9.3. Valgusreostus

Võimalikeks valgusreostuse põhjustajateks vallas on eelkõige tänavate, teede ja tööstuste valgustid.

⁶⁴ Allikas <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/ise34R2r>

⁶⁵ Piirkonnas, mis on hinnatud kõrge radooniriskiga alaks, on radoonisisaldus majade siseõhus sageli kõrge.



Arendustegevusel tuleb:

1. uute arenduste ja taristu kavandamisel arvestada ka võimaliku valgusreostusega ning vajadusel näha ette asjakohased leevendavad meetmed;
2. meetmete rakendamisel lähtuda ajakohastest uuringutest. Nt soovituslikud meetmed, millega on võimalik valgustuse mõju ümberkaudsele keskkonnale vähendada, on põhjalikult kirjeldatud uuringus „Valgusreostuse pikaajaliste muutuste uurimine Tallinnas ja valgusreostuse hetkeseisu määramine Eestis“.⁶⁶

⁶⁶ Tallinna Tehnikaülikooli Füüsikainstituut, Tallinn 2012.



5.10. Ehituskeeluvööndi täpsustamine. Korduva üleujutusega ala piir

Detailplaneeringute raames senised ehituskeeluvööndi vähendamised jäävad kehtima

Tabel 5.10.1. Ehituskeeluvööndi vähendamisega seotud detailplaneeringud/maaüksused.

jrk 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 vähendab mereranna ehituskeeluvööndit Keskkonnaameti nõusolekul atraktiivsetel elu- ja ettevõtlusaladel. Aladel, kus ehitusõigus on õigusakte järgides antud juba lähemale kui üldplaneeringuga määratud, lähtutakse varasemast otsusest.

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.

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 tingimuse, et ala (*taotluses ala 1*) arendatakse vastavalt kehtestatud teemaplaneeringus määratud arengusuundadele. Muude arengusuundade puhul (st olemasoleva sadama laiendamise ja sadamaehitiste rajamise 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 sealt 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);
 - 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) golfiväljakuna 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 õuemaal 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 õuemaal 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 tingimisel, 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 11*):
- 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 ulatuses (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. ujumis- 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 ujumisalal 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, õuema 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 õuema ulatuses;
 - c. Monte tee 21 (24505:001:0430) kinnistul õuema 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 (tänapel 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.

Mereranna ehituskeeluvöönd arvestades Keskkonnaameti nõusolekut piiranguvöönd on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan* ja joonisele 6 *Ehituskeeluvööndi vähendamine*.

5.10.2. Jõgede ja oja ehituskeeluvööndi vähendamine

Üldplaneering vähendab veekogude ehituskeeluvööndit Keskkonnaameti nõusolekul. 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 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 läänepiirist kuni Pajupea (24501:001:0257) kinnistu läänepiirini 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 tingimusel, 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 läänepiirist kuni Naerimäe kinnistu (24504:003:0126) läänepiirini veekaitsevööndi piirini (10 meetrini veepiirist).
 4. Liivamäe ja Saha külas Vadioja kaldal (*taotluses ala 17*):
 - a. oja paremkaldal Kauri (24504:003:1010) kinnistu läänepiirist 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 tingimusel, et ehitustegevus ja hilisem elutegevus ei lähe vastuollu veekaitsevööndi kaitse-eesmärkidega;
 - b. oja vasakkaldal Naerimäe (24504:003:0126) kinnistu läänepiirist kuni ristumiseni Põhjaotsa katastriüksusel (24501:001:1569) Tormi teega veekaitsevööndi piirini (10 meetrini veepiirist);
 - c. Kärša 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 läänepiirini 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 (trepi 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 nõusolekut on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan* ja joonisele 6 *Ehituskeeluvööndi vähendamine*.

5.10.3. Korduva üleujutusega ala piir

Üleujutus on harilikult veega katmata maa-ala ajutine kattumine veega, kaasa arvatud selline üleujutus, mis on põhjustatud veekogu veetaseme tõusust⁶⁷.

KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALA PIIR

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.

⁶⁷ Veeseadus.



Üldplaneeringu koostamise raames teostati OÜ Hendrikson & Ko poolt „Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring, tehniline analüüs ja eksperthinnang“⁶⁸. Uuringu tulemusi arvestati korduva üleujutusega ala piiri määramisel ja mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamisel.

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 looduskaitseaduses sätestatud vööndi laiuselt. Korduva üleujutusega ala piir mererannal on määratud üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud (maakasutusplaanile kantud), loetakse korduva üleujutusega ala piiriks veepiir. Oluline on arvestada ka kliimamuutuste mõjuga, millest tulenevalt pikas perspektiivis üleujutusala tõenäoliselt laieneb (vt täpsemalt KSH aruande peatükk 5.6).

Arendustegevuse kavandamisel korduva üleujutusega 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 ala piir on kantud joonisele 1 *Maakasutusplaan* ja joonisele 6 *Ehituskeeluvööndi vähendamine*.

5.11. Valla sotsiaalobjektid

Teenuste⁶⁹ 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 küldes 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 kvaliteetse elukeskkonna loomulik osa. See omakorda loob võimalused ühistevõimeks ja liidab kogukonda.

Üldplaneering ei täpsusta kavandatavate/vajalike sotsiaalobjektide iseloomu täpsemalt, kuid läbi planeeritud elamu-, väikeelamu-, väikeelamu- ja puhkeotstarbelise, puhke- ja virgustehitise ning

⁶⁸ Tartu 2016.

⁶⁹ Põhjalikum ülevaade sotsiaalobjektide paiknemise kohta valla territooriumil ja teenuste tarbimise kohta on esitatud dokumendis „Jõelähtme valla ruumilise keskkonna analüüs“, mis on käesoleva planeeringu lisa.



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.

Ruu väärtusliku maastiku kohaliku tasandi kaitse alla võtmist kaalutakse vastavalt Ruu külaseltsi 23.02.2016 ettepanekule eraldiseisvas protsessis vastavalt looduskaitseadusele. Ettepaneku ala on näidatud maakasutusplaanel.

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 lähialal⁷⁰ 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. Tootmismaade 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 kavandata⁷¹. 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. Ohualasse planeerimisel tuleb lähtuda Päästeameti asjakohastest juhenditest.

Üldplaneeringuga on määratud korduva üleujutusega ala piir mererannal põhimõttest, et madalatele aladele ehitamine ei ole põhjendatud ja on seotud riskiga inimese varale.

⁷⁰ Maardu linnas paiknevate suurõnnetusohuga ettevõtete ohualad ulatuvad Jõelähtme valla territooriumile.

⁷¹ 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 pinnasesse immutamise lahendusi äri- ja tootmisaladel, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused;
7. kasutusele võtta tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli- bensiini-liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid);
8. uute detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel on mõistlik ja vajalik vibratsiooniaspekti üle vaadata juhul, kui rajatavad ehitised jäävad raudteele lähemale kui ca 50-60 m⁷²;
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. 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.

⁷² Rail Balticu Harju maakonnaplaneeringu KSH andmetele tuginedes.



12. Laheranna arendamisel tuleb arvestada juurdepääsude tagamise vajadusega ujumiseks sobilikus rannalõigus;
13. tagada ranna-alal avalik juurdepääs kallasrajale;
14. puhkealade kättesaadavuse parandamiseks muude liikumisvahenditega on tarvis luua suuremate puhkemaastike, vaatamisväärsuste ja ujumiseks sobivate rannaalade juurde selleks ettevalmistatud parkimisalad, et vältida maanteed äärset parkimist, metsaalade tallamist ning eramaade hõivamist, ning võimaldada juurdepääsu ühistranspordiga;
15. juhul kui ujumiseks 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 keskkonnanähäiringuid, 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.

Üldplaneering kajastab Rootsi-Kallavere Küla Seltsi ettepanekul Kallavere küla piiride muutmist, mille tulemusena eraldatakse Kallavere külast Rootsi-Kallavere küla.

Muudatusettepanekud kajastuvad joonisel 5. *Asustusüksuste lahkmejoonte muudatusettepanek.*

Piiride muutmine toimub vastavalt õigusaktidele⁷³.

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 projekterimistingimustest 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 (looduskaitsetelised piirangud, 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.

⁷³ Eesti territooriumi haldusjaotuse seadus.



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.

Avalikest huvidest tulenevalt võib ilmneda 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 rohelise 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.
Hoonestuslaad	piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.
Kaksikelamu	krundil paiknev kahe põhisissepääsuga elamu, mis koosneb kahest omavahel tuletõkketarindiga eraldatud korteriomandist.
Katusekorrus	kas kaldkatusealune või lamekatuse korral hoone välisperimeetrist üldjuhul selgelt tagasi astuv viimane korrus, mis on põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) ning põhikorrustest arhitektuurselt selgelt eristuv. Kõrge kaldkatuse korral võib olla mitu katusekorrust.
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.
Lähipiirkond	lähipiirkonnana mõistetakse puudutatud maaüksust vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate ja/või visuaalselt tervikut moodustavate (sh arvestades juurdepääsuteede struktuuri) sarnase kasutusotstarbega hoonetega hoonestatud maaüksuste kogumit. Lähipiirkonna krundistruktuuri, hoonestuslaadi ja arhitektuurse üldilme määramisel üksikjuhtumil ei võeta arvesse selgelt piiritletud alasid, mis ei iseloomusta antud piirkonda üldiselt (nt aianduse maa-ala, Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringu ning Jägala-Jõesuu puhke- ja spordikompleksi detailplaneeringu ala, jmt).
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 maareformiseaduse⁷⁴ ja tiheasustusalad looduskaitseaduse mõistes⁷⁵.

Uushoonestus	hooned, mis rajatakse pärast üldplaneeringu kehtestamist.
Õuema	elamut ja abihoneid 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.

Lisad

Lisa 1. Ruumilise keskkonna analüüs⁷⁶.

Lisa 2. „Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring, tehniline analüüs ja eksperthinnang“⁷⁷.

⁷⁴ 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.

⁷⁵ Looduskaitseadus 38, lg 1 punkt 3: linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritleval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusalal)....

⁷⁶ Esitatud eraldiseisva köitena.

⁷⁷ Koostaja Hendrikson&Ko OÜ, 2016. Esitatud eraldiseisva köitena.

