

Jõelähtme valla üldplaneering

Lähteseisukohta Rebala muinsuskaitseala eritingimused

30.09.2014



Hendrikson & Ko

Päevakava

1. Jõelähtme valla ÜP lähteseisukohad
2. Rebala muinsuskaitseala eritingimused

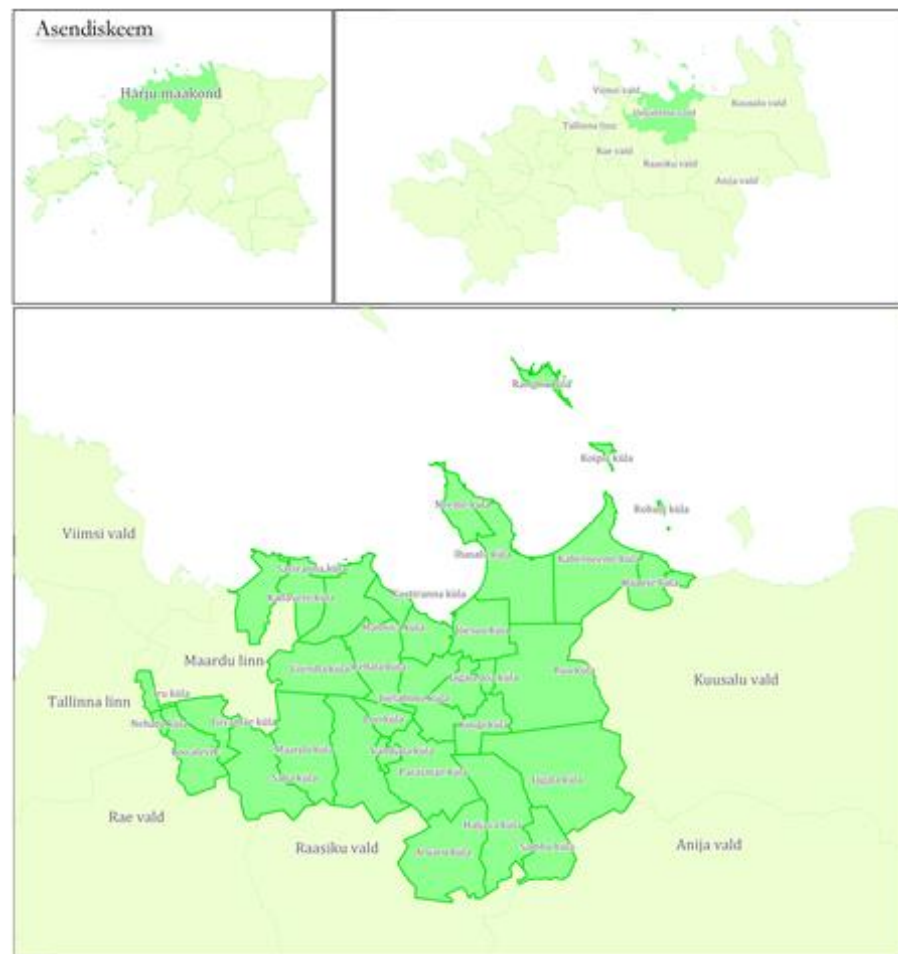


Hendrikson & Ko

Üldplaneeringu koostamise eesmärk

Üldplaneeringu koostamise põhieesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning selle alusel maa- ja veeladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe määramine.

- ❖ Üldplaneeringuga hõlmatav ala on kogu Jõelähtme valla territoorium.
- ❖ Kehtivaid Jõelähtme valla osaüldplaneeringuid muudetakse üksnes juhul kui see on vajalik käesoleva üldplaneeringu ruumilisest visioonist ja arengusuundadest tulenevalt.
- ❖ Ruumiline visioon ja arengusuunad töötatakse välja üldplaneeringu koostamise protsessis koostöös erinevate huvigruppidega.
- ❖ Üldplaneeringuga paralleelselt viiakse läbi KSH.



Üldplaneeringuga lahendatavad ülesanded

Tulenevad PlanS §8-st.

- valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;
- kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine;
- maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine;
- detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine väljaspool linnu ja aleveid;
- maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
- miljöövärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine;

- teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukohta ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
- vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine;
- puhke- ja virgestusalade määramine;
- ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitseaduses sätestatud korras;
- vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- üldiste riigikaitsealuste vajaduste arvestamine ja vajaduse korral riigikaitsealuse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitsealuse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine;
- ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste arvestamine planeeringus.

Teemad/aspektid, mis vajavad eritähelepanu:

- elamualade maakasutus- ja ehitustingimuste määramine tulenevalt piirkonna iseloomust;
- kavandatavate elamu- ja tootmisalade iseloom ja sobitumine maastikku;
- inimtegevuse ja looduskeskkonna säilitamisvajaduse vaheline tasakaal ranna- ja kaldaäärsetes piirkondades;
- tootmistegevuse, sh kaevandus- ja põllumajandustegevusega kaasneva võimaliku keskkonnamõju sh -reostuse hindamine (jääkreostus, jäätmed, pinnase- ja põhjavee saastatus, müra, õhusaaste);
- Ruu ja Loo maardlate edasine kasutusperspektiiv. Kallavere savi- ja graniidimaardla ja Väo lubjakivi maardla kaevandustegevuse vähendamine/laiendamine ja aktiivsete varude võimalik kaevandustegevus (sh Maardu graniidimaardla);
- endiste karjääride puistangute kasutustingimused ja – perspektiiv;
- puhke- ja virgestusalad, sh rannaalade, Jägala jõe ja teiste siseveekogude kasutamine (avalik rand, supluskohad, rekreatsioon) ja endiste suletud kaevandusalade kasutusele võtmine puhkealadena;

- Jägala jõe alamjooksu kasutus- ja kaitsetingimused;
- muinsuskaitse eritingimuste seadmine Rebala muinsuskaitsealal;
- miljööväärtuslike hoonestusalade kasutustingimused;
- erinevate ajaperioodide kultuuripärandi, arheoloogiliselt väärtuslike alade ja ajalooliselt väärtuslike objektide säilimine;
- vaatekoridoride määramine kultuurilooliselt olulistele objektidele ja kaunistele maastikele;
- avalikud juurdepääsud veekogude kallasrajale;
- avalikuks kasutuseks määratavate teede vajaduse väljaselgitamine;
- kaitsealade kaitstavate väärtuste säilimine, sh uute kaitsealade loomise vajaduse väljatoomine;
- kaitsmata põhjaveega alade kasutustingimused;
- ranna ja väikesaarte ehituskeeluvööndi täpsustamine ja üleujutusohuga alad, sh rannakindlustused.
- sadamakohtade võrgustik;
- rohevõrgustiku tuumalade ja koridoride paiknemise ja kasutustingimuste täpsustamine;

- väärtuslike põllumaade säilitamine ja kasutuses hoidmine põllumajanduslikuks tegevuseks;
- ühisveevärgiga kaetud/kaetavad alad, reovee kogumisalad ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad;
- ühistranspordiühendused valla siseselt ja naaberomavalitsuste tõmbekeskustega;
- suurõnnetusohuga ettevõtted;
- valla ülese keskuse määratlemine;
- nn *Shangai* küla (Kallavere ja Ülgase vaheline endine aiandusühistute-ja suvilapiirkond) tulevikuperspektiivid.

Üleujutusala teema ÜP-s

Senine praktika:

Manija saare teemaplaneering:

Üleujutusala määrati arvestades viimast suuremat üleujutust 2005.a, kus kõrgeim veetase Pärnumaal oli 2,73 m. Sellest lähtuvalt määrati korduva üleujutusega ala piiriks maapinna samakõrgusjoon 2,75 m.

Kihelkonna valla üldplaneering:

Üleujutusala piiride määramisel võeti aluseks töö „Läänemere läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammide koostamine” (Kuressaare 2008).

Ajuvesi on tugevate, kestavalt ühesuunaliste tuulte või tormidega mere või suure järve rannikule kanduv tavapärasest suurem veemass.

Üleujutusvalade teema ÜP-s

Senine praktika:

Rannapungerja jõe üleujutusala määramine Tudulinna valla Peipsi järve äärses piirkonnas üldplaneeringu koostamisel.

Taimestiku ja mullastiku analüüsi alusel määratleti võimaliku üleujutusohuga alad. Siseveekogude puhul on see meetod hästi kasutatav, kuna esinevad spetsiifilised lammikooslused.



Foto Rannapungerja jõe alamjooksu võsastunud lammilt. Hendrikson&Ko

Üleujutusosalade teema ÜP-s

Senine praktika:

Keskkonnaministeeriumi poolt on läbi viidud üleujutusohuga riskide esialgne hinnang.

Maa-ameti üleujutusosalade rakendus:
metoodika selgitus:

<http://www.envir.ee/et/uleujutusohupiirkonna-ja-uleujutusohuga-seotud-riskipiirkonna-kaardid>

Üleujutusohupiirkonna ja üleujutusohuga seotud riskipiirkonna kaartide koostamiseks arvutati veetasemete aegridade põhjal tõenäosusstsenaariumid, koguti kahjulike tagajärgi näitavad andmed ja moodustati kaardikihid.

Jõelähtme valla piires üleujutusalasid kaardistatud ei ole (tiheasutusaladel, kuid esineb vihmaveest ja lumesulamisveest põhjustatud üleujutusalasid väljapool tiheasustusalasid).

Üleujutusala teema

Jõelähtme valla ÜP-s

1. Variant

Korduva üleujutusega alad kaardistatakse, kasutades maa-ameti mullakaarti ja viies läbi välitööd taimestiku analüüsiks (Hendrikson&Ko botaanik Ü.Jõgar).

Kuna mererannal ei pruugi tulemused olla sama üheselt mõistetavad kui siseveekogude kallastel, on otstarbekas lähenemine kooskõlastada Keskkonnaametiga. Kasel juhul ei ole lähenemise toetamiseks konkreetset juriidilist alust, mistõttu võib esineda vastuväiteid ja vaidlustusi.

2. Variant

Korduva üleujutusega ala piiri mererannal ei määrata, loetakse selleks 1m samakõrgusjoon tuginedes LKS § 35 lg (3¹)

Maavarade teema

Jõelähtme valla ÜP-s

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamise alused

- ❖ **Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel lähtutakse nn väärtustepõhisest lähenemisest**, mille tulemusel valmiv planeering tugineb eelkõige piirkonnale ainuomastele looduslikele, kultuurilistele, majanduslikele või sotsiaalsetele nähtustele või aladele.
- ❖ Planeeringulahenduse väljatöötamisel seatakse eesmärk tagada väärtuste säilimine, kuid samas võimaldatakse vastutustundlikku arendamist.
- ❖ Keskkonnaväärtuste määratlemine ja nende esiletoomine ei tähenda arengu ja uuenduste peatamist, vaid piirkonna omapäraga arvestamist.

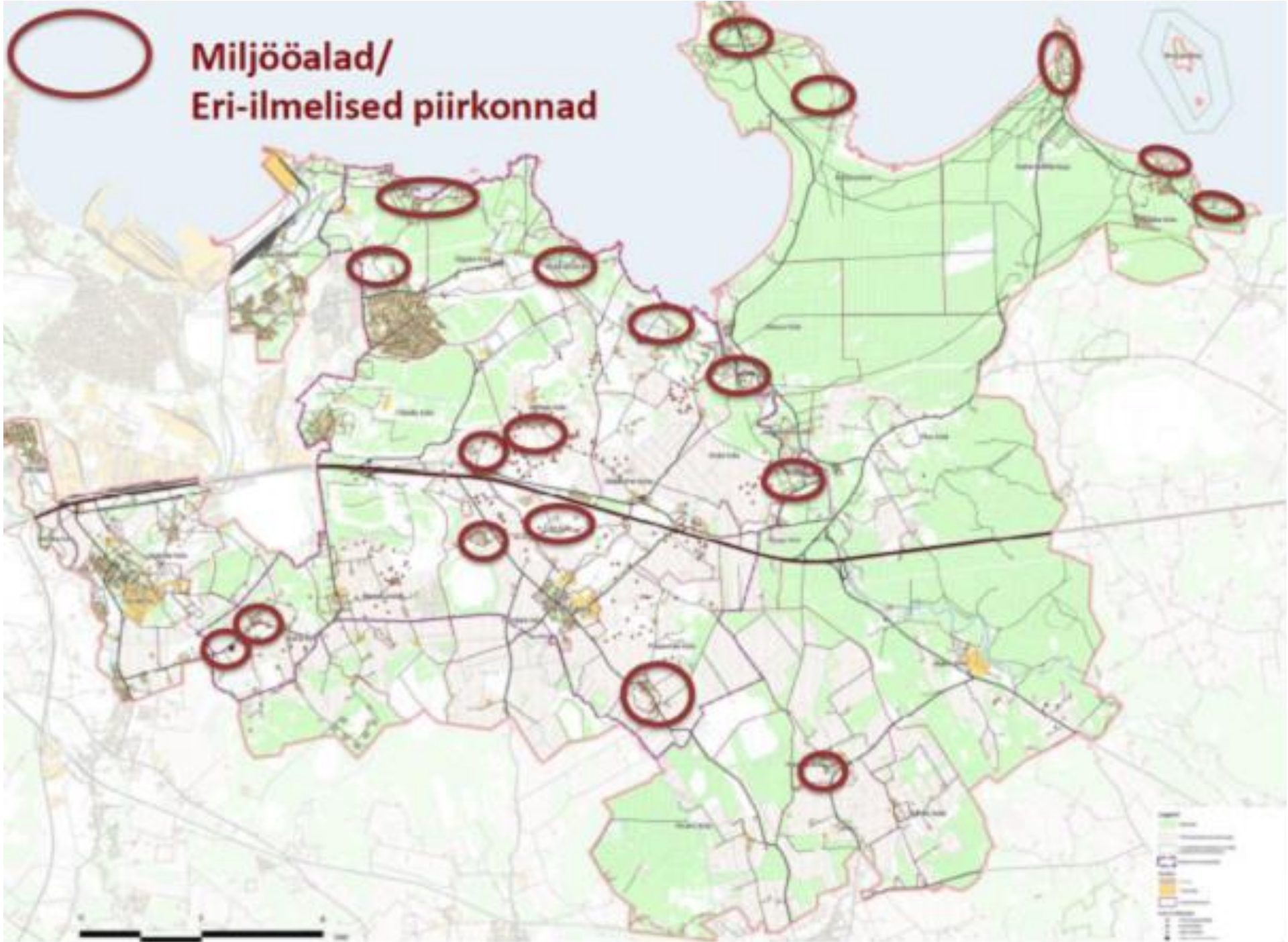
Keskkonnaväärtused

Kaardistati 26.06.2014 Rakveres toimunud arenguseminari käigus.

- kõrget puhkeväärtust omavad atraktiivsed puhkepiirkonnad;
- avatud põllumajandusmaastik, muinaspõllud;
- karstialad;
- riigimetsad;
- Jägala jõgi ja jõeäärsed piirkonnad, kuhu on koondunud erinevad väärtused (loodus- ja puhkeväärtus, turismiobjektid/vaatamisväärsused);
- saared;
- rannikupiirkond kui atraktiivne puhke- ja elamupiirkond;
- miljööväärtuslikud külad;
- ajaloolised vaatamisväärsused (Peeter Suure Merekindluse kaevikupositsioonid ja varjendid; Linnamäe hüdroelektrijaam; Rebala muinsuskaitseala, mälestised jt)
- toimivad ettevõtluspiirkonnad;
- sadamad.



Miljööalad/
Eri-ilmelised piirkonnad

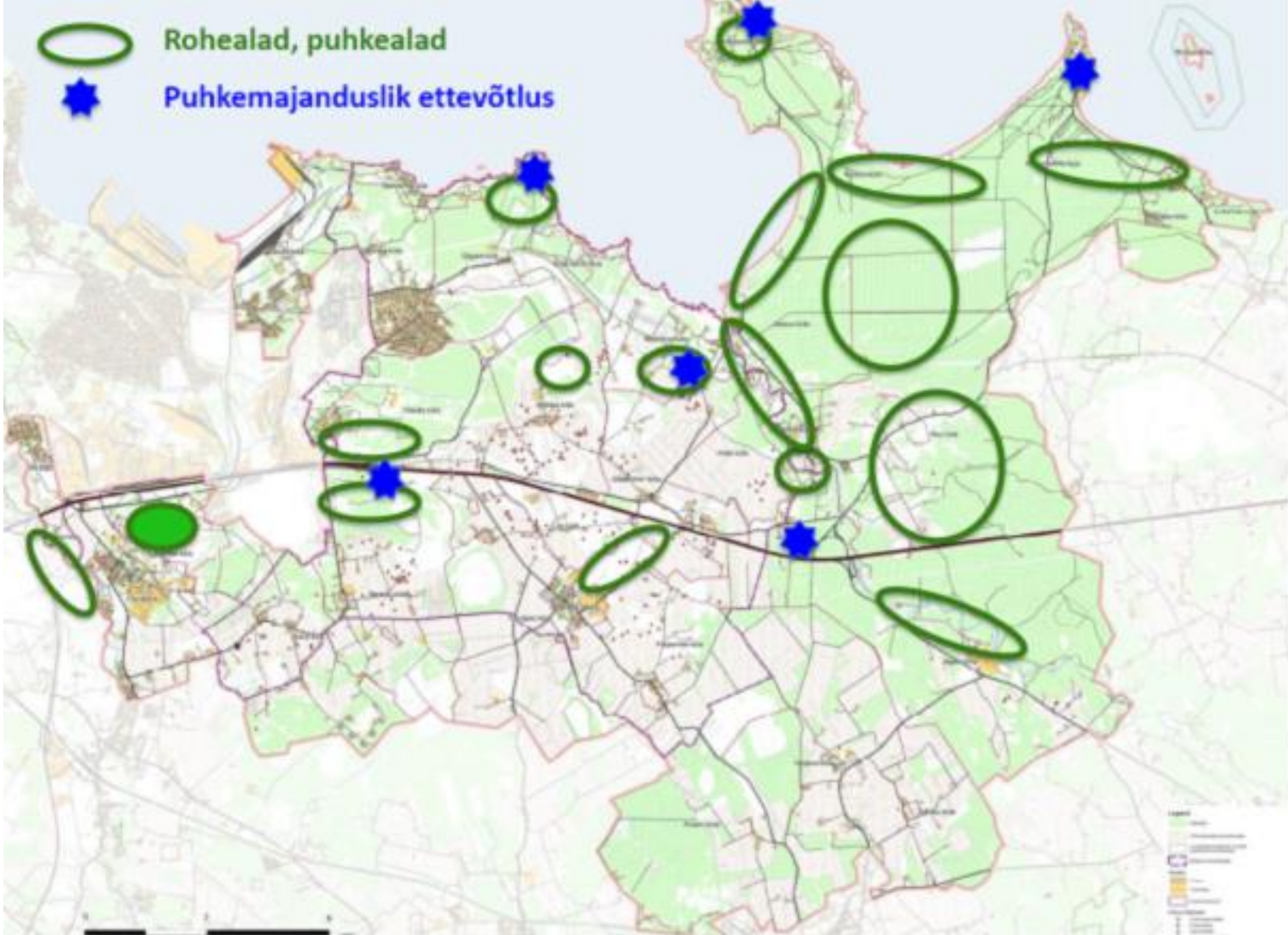




Rohealad, puhkealad

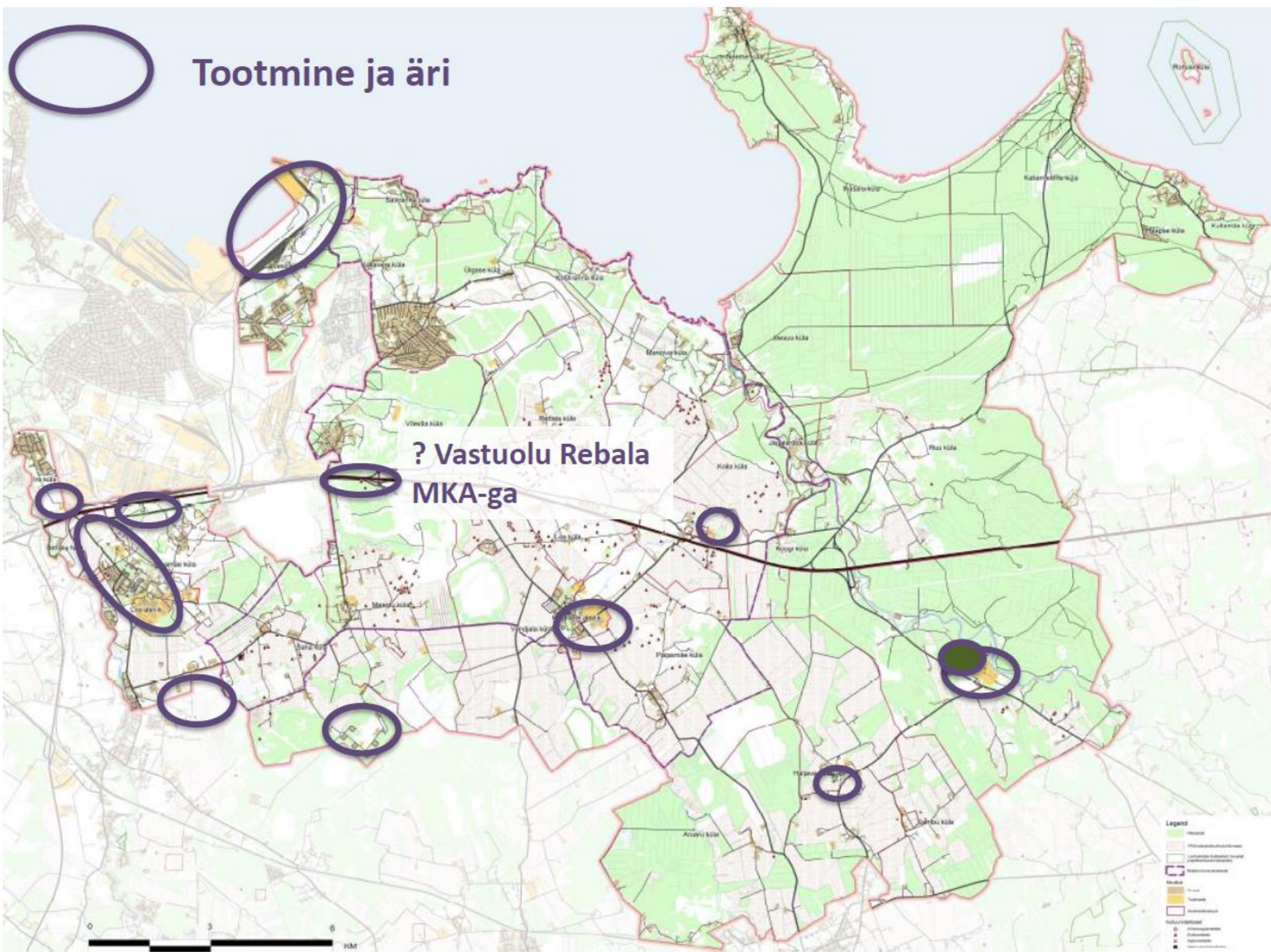


Puhkemajanduslik ettevõtlus





Tootmine ja äri

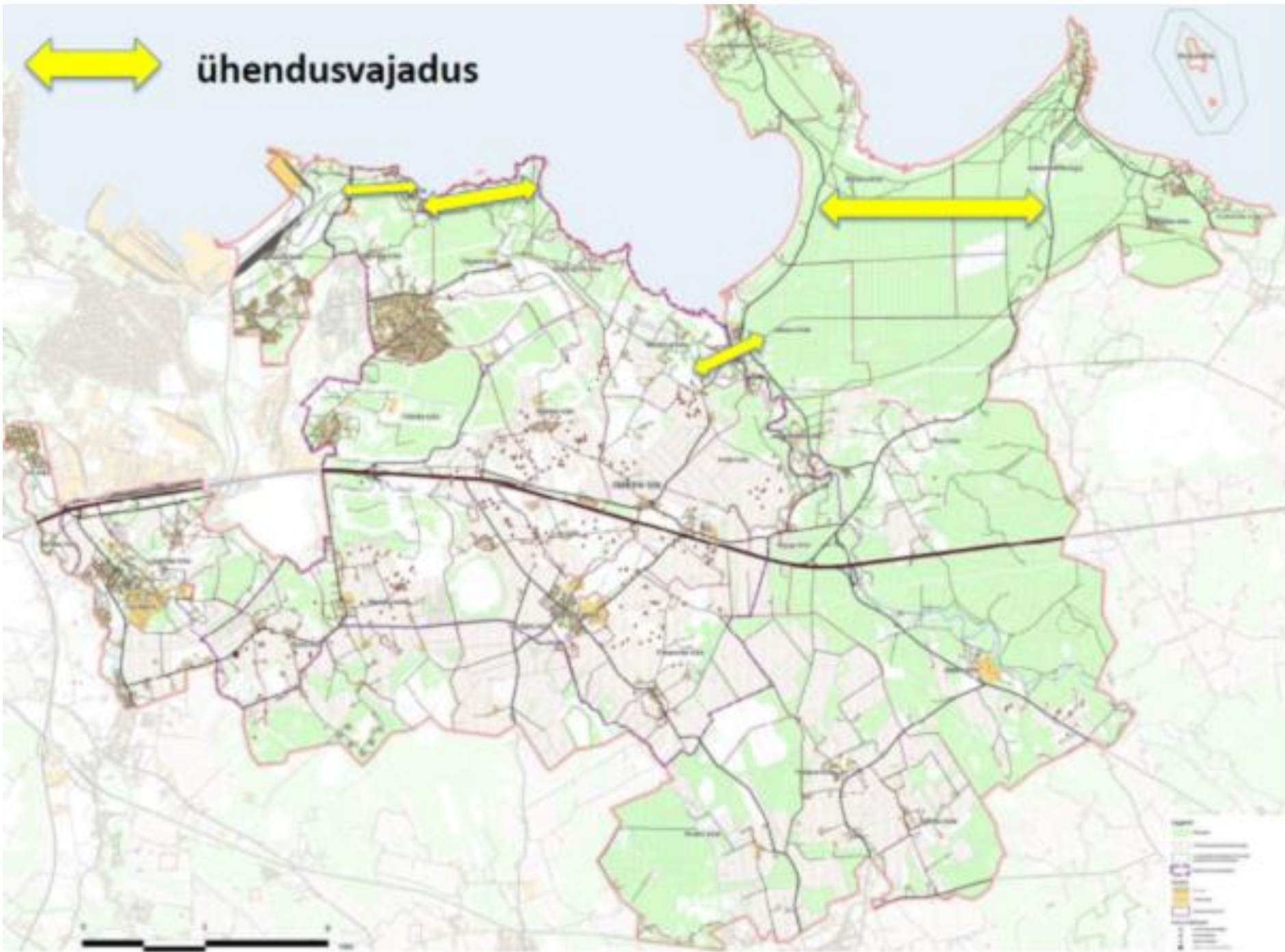


Kitsaskohad

- vallasisene ebapiisav bussiühendus;
- ühendusteede puudus või nende halb seisukod, mille tulemusena peab ühest sihtpunktist teise jõudmiseks läbima pikki vahemaid;
- turismipotentsiaali realiseeritus;
- sotsiaalobjektide vähesus/sotsiaalmaja puudumine;
- töökohtade vähesus;
- keskse tõmbekeskuse puudumine.



ühendusvajadus



Rebala muinsuskaitseala eritingimused

Rebala muinsuskaitseala eesmärk (1)

Rebala muinsuskaitseala (edaspidi muinsuskaitseala) eesmärk on:

1) Eesti põhjarannikul Jõelähtme vallas asuva ainulaadse, suure teadusliku ning kultuurilise väärtusega ajaloolise põllumajandusmaastiku ning seda kujundavate elementide (külad, talud, krundid, kõlvikud ja nende ajaloolised piirid, arheoloogia-, ajaloo-, tehnika-, kunsti- ja loodusmälestised) säilitamine ja kaitse.

Rebala MKA põhimäärus 1998

Rebala muinsuskaitseala eesmärk (2)

(1) Muinsuskaitseala eesmärk on tagada looduse ja inimese koostegevuse tulemusena kujunenud kultuurmaastiku, täpsemalt ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuriga põllumajandusmaastiku ning seda kujundavate elementide nagu külad, talud, krundid, kõlvikud ja nende ajaloolised piirid, kultuurimälestised ning loodusobjektid, samuti sellele avanevate kaug- ja sisevaadete säilimine.

Rebala MKA põhimääruse eelnõu 2014

Rebala muinsuskaitseala täpsemad kaitse-eesmärgid (1)

Täpsemad kaitse-eesmärgid

- 1) Eesti põhjarannikul asuva ainulaadse, suure teadus- ning kultuuriväärtusega ajaloolise põllumajandusmaastiku, avatud maastike ja seda kujundavate elementide säilitamine;
- 2) maaviljeluse ajaloos aastatuhandete jooksul toimunud arengu eksponeerimine ning võimaluste säilitamine ja loomine kultuuri- ning looduspärandi kompleksseks ja süstemaatiliseks põllumajandusajalooliseks, arheoloogiliseks, etnoloogiliseks ning loodusteaduslikuks uurimiseks;
- 3) kultuurikihis muistse asustuse ja inimtegevuse kohta leiduva teabe ning vanema asustuse säilinud fragmentide säilitamine ja eksponeerimine Eesti suurima arheoloogiamälestiste tihedusega piirkonnas;

Rebala MKA põhimääruse eelnõu 2014

Rebala muinsuskaitseala täpsemad kaitse-eesmärgid (2)

4) muinsuskaitseala ajalooliselt väljakujunenud maastikuilme ja -struktuuri ning sellel paiknevate kultuuriväärtuslike ehitiste ja neile omase keskkonna säilitamine, uurimine ning korrastamine;

5) kultuurkihis muistse asustuse ja inimtegevuse kohta leiduva teabe ning vanema asustuse säilinud fragmentide säilitamine ja eksponeerimine Eesti suurima arheoloogiamälestiste tihedusega piirkonnas;

REBALA MUINSUSKAITSEALA

Käesolevad eritingimused koostatakse ÜP koostamise raames.





Käsitletakse (*Muinsuskaitseameti seisukohast tulenevalt*) muinsuskaitseala praegustes piirides.

Uue eelnõu kohaselt kehtestatakse muinsuskaitseala uus piir, mille tulemusena kaitseala piir väheneb 46% võrra.

Lisandub kaitsevöönd ca 4 km² ulatuses.



Legend

-  Praegune muinsuskaitseala piir
-  Kavandatav muinsuskaitseala piir (eelnõu jaanuar 2014)
-  Kavandatav muinsuskaitseala kaitsevööndi piir (eelnõu jaanuar 2014)
-  Külade piirid

Üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohustuslikud osad

Vastavalt Kultuuriministri määrusele “Üld- ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord”(RT I, 08.07.2011, 25) on:

- 1) planeeritaval maa-alal asuvate muinsuskaitsealade, kinnismälestiste ja nende kaitsevööndite loetelu;
- 2) analüüs ja ettepanekud planeeritaval maa-alal asuval muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis kavandatavate teede, trasside ja tehnorajatiste asukoha kohta;
- 3) tingimused ehitiste kõrguste kavandamiseks planeeritaval maa-alal asuval muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis;
- 4) hinnangud ja ettepanekud planeeritaval maa-alal asuval muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis kavandatava maakasutuse juhtotstarvete muutmise kohta;
- 5) olulisemate planeeritavalt maa-alalt muinsuskaitsealale avanevate vaatesuundade määramine

Rebala muinsuskaitseala eritingimused

Rebala muinsuskaitseala eritingimused koosnevad:

- seletuskirjast
- kaardist

Seletuskirjas antakse ülevaade:

- muinsuskaitseala kaitse eesmärkidest
- kirjeldatakse väärtusi üldistavalt ning külade kaupa, tuues külade kaupa ka kinnismälestiste loetelu
- antakse eritingimused väärtuste säilitamiseks

Kaardil kajastatakse:

- miljööväärtuslikud hoonestusalad
- hoonestusalad
- miljööväärtuslikud teed, millel liigeldes avanevad kaunid kaug- ja sisevaated avatud maastikule ning olulistele sihtmärkidele

Rebala muinsuskaitsealal moodustab ehitatud keskkond ja neid ümbritsev maastik ühtse terviku.

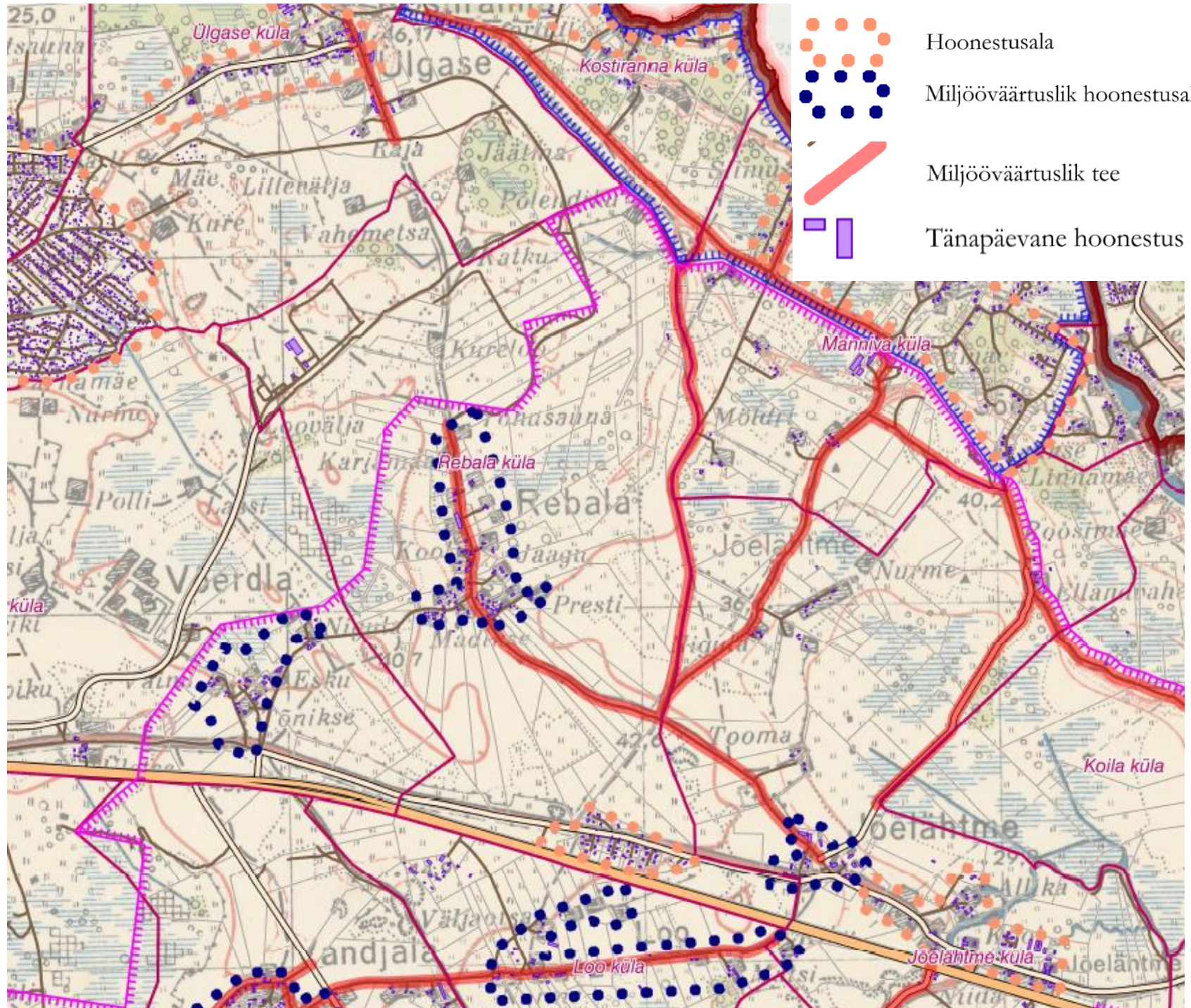
Rebala munisuskaitseala väärtused on võimalik jagada **hoonestuslikeks ja maastikulisteks**. Need omakorda võib jagada väga väärtuslikeks ja vähemväärtuslikeks piirkondadeks.





Nii on hoonestuslikult eristatud:

- **Miljööväärtuslikud hoonestusalad** - külade vanemad osad, kus on hästi tajutav ajalooline külastruktuur ja teedevõrk, hästisäilinud on ajaloolised kihistused ning piirkonnale omane ehitusarhitektuur, rohkelt esineb kiviaedu ja ka paekivihooneid. Need on külad või küla osad, kus uushoonestust rajades või olemasolevaid rekonstrueerides on piirkonnale oma ilme hästi säilinud.
- **Hoonestusalad** - hoonestatud külaosad, kus miljööväärtuslike hoonestusaladega võrreldes on väärtusi säilinud vähem – puudub terviklik külastruktuur, esineb ulatuslikku uushoonestust, mille tõttu küla osa (hoonestatud osa) on osaliselt või täielikult kaotanud oma ajaloolise ilme. Need on valdavalt muinsuskaitseala äärealadel paiknevad külaosad, kus uushoonestust võiks lubada enam ja vabamalt kui miljööväärtuslikel hoonestusaladel.

...ja maastikuliselt eristatud :

- **Miljööväertuslik maastik** - miljööväertuslikest hoonestusaladest ja hoonestusaladest välja jääv maastik kavandatava muinsuskaitseala piires. See on maastiku osa, kus avatus on hästi säilinud, kus on suur osakaal põldudel, rohu- ja karjamaadel, kus teedel liigeldes avanevad kaunid kaug- ja sisevaated. Peamine eesmärk on nendel aladel säilitada maastiku avatus ning teedel liigeldes avanevaid kauneid kaug- ja sisevaateid.
- **Maastiku osa**, mis jääb kaitsevööndi ja uue põhimääruse järgi kavandatud muinsuskaitseala koosseisust väljaarvatavade külade koosseisu (maastiku osa väljapool miljööväertuslikke hoonestusalasid ja hoonestusalasid).



-  Hoonestusala
-  Miljööväärtuslik hoonestusala
-  Miljööväärtuslik tee
-  Tänapäevane hoonestus

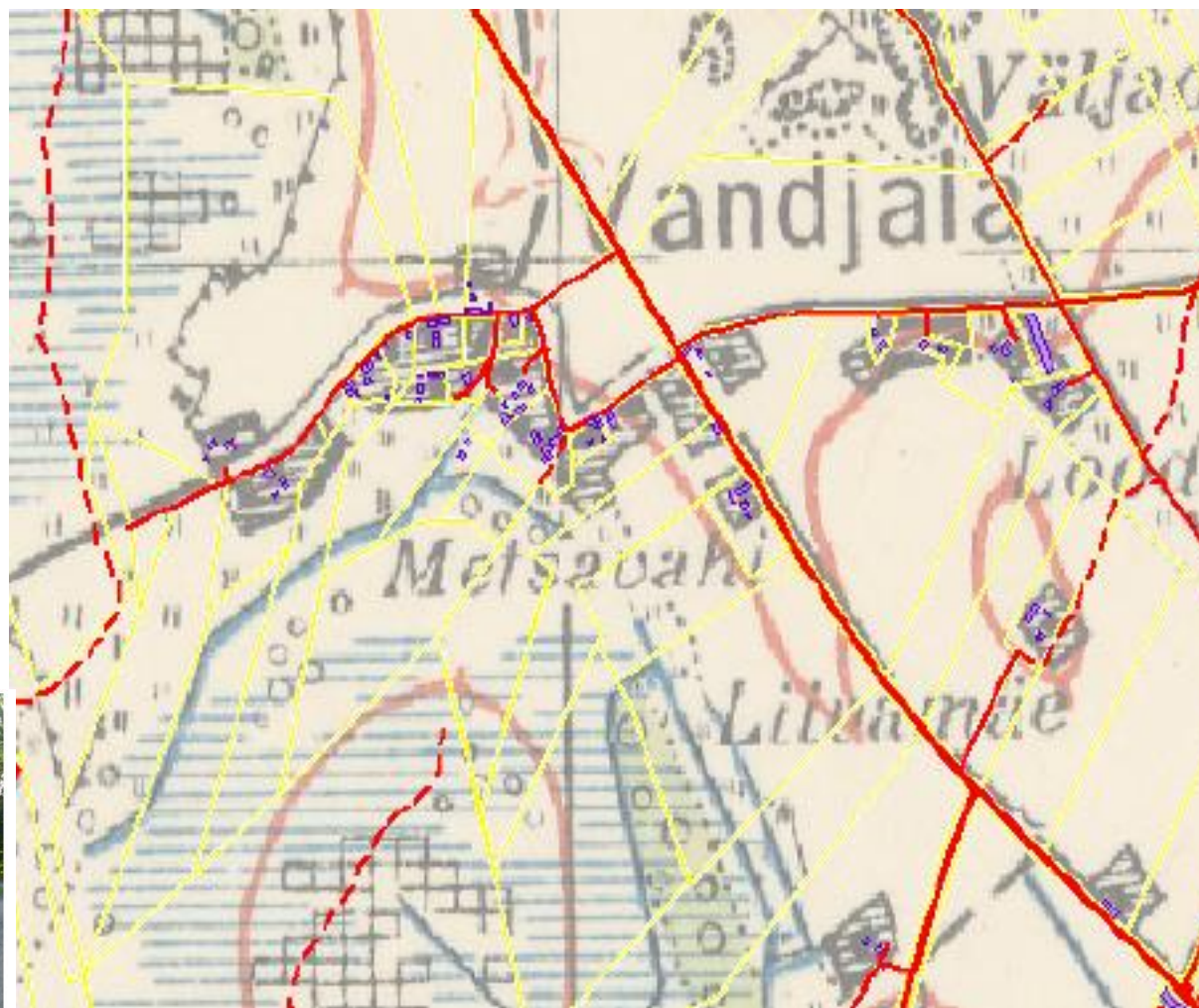
Vandjala küla

1. Kinnismälestiste loetelu (*toodud seletuskirjas tabeline*)

2. Väärtuste kirjeldus

Vandjala küla väärtuseks on hästi säilinud ja loetav vana ridaküla struktuur, kus endisaegsed õuealad on tänaseni hoonestatud kõverjalt kulgeva tee lõunaserval. Ajalooline tee on ääristatud kiviaedadega, küla on ümbritsetud avatud põllumajandusmaastike, haritud põldude, looduslike karjamaade ja niitudega. Algupäraseid paekivihooneid on tõenäoliselt Rebala muinsuskaitsealale jäävatest küladest küla tuumikus kõige rohkem säilinud. Väärtuslikud paekivihooned moodustavad hilisema hoonestusega hästi kooskõlas oleva terviku. Erinevad ajaloolised kihistused moodustavad küla ajaloolises tuumikus harmoonilise asustusala, kus ühel pool külateed asuvad talud, teisel pool avatud põllumajandusmaastikud. Säilinud avatus tuleks maksimaalses ulatuses säilitada, söötis põldudel ja karjamaadel takistada võsastumine. Vandajal tee põhjakülge tuleks võsast puhastada, millega tagatakse parem vaadeldavus põhja- ja kirdesuunal.

Vandaja küla ajalooline tuumik on kujunenud Vandjala ja Vana-Vandjala teede äärde. Ajalooliselt on õued paiknenud üsna tihedalt üksteise kõrval lõunapool külalateid, moodustades kompaktse, ümbritsevatest kõlvikutest eralduva külaala.



Väljavõte 1935.a kaardist. Punasega on tähistatud praegune teevõrk, tuhmima punasega ajalooline teedevõrk. Tumehall viirutus tähistab õuealaseid 1935.a kaardil, lilla tooniga on tähistatud hetkel olemasolevad hooned. Hästi on tajutav endisaegsete sturktuurielementide kattumine praeguse olukorraga



Üldpõhimõtted

Rebala muinsuskaitsealal tervikuna on vajalik:

- järgida tegevuste korral kinnismälestisetel ja muinsuskaitsealal kehtivates õigusaktides toodud nõudeid ja reegleid;
- ehitustegevuse kavandamisel on soositud vanade talukohtade taastamine;
- talukohtade hoonestamisel vältida teeäärset ulatuslikku kulisshaljastust, mis piirab avatud maastiku vaadeldavust;
- hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale;
- oluliste taristuobjektide rajamisel kaasata erialaspetsialist (Muinsuskaitseameti tegevusloaga arhitekt või maastikuarhitekt);

- uue põhimäärusega määratud muinsuskaitseala piirides kavandada uued elektriliinid maakaablitena, võimalusel kaaluda maa alla viimist ka olemasolevate õhuliinide puhu;
- säilitada miljööväärtuslike teedena (*miljööväärtuslikud teed on tähistatud kaardil*) määratletud teede iseloom – vältida nende õgvendamist ja teemaa laiendamist;
- hoonete kütmiseks võib kasutada päikesepaneele, õhk-vesi kütteagregaat, maakütet. Päikesepaneele ja kütteagregaat paigaldada võimalusel sisehoovi poole. Paneelide paigaldamine ei tohi kahjustada hoone konstruktsioone;
- kinnistutele võib paigutada elektrituulikuid ühe majapidamise tarbeks. Parima asukoha leidmiseks on otstarbekas kaasata erialaspetsialist (maastikuarhitekt ja muinsuskaitse spetsialist).

Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Käesolevate muinsuskaitse eritingimuste alusel tuleks koostatavas valla üldplaneeringus seada järgmised tingimused miljööväärtuslike hoonestusalade väärtuste säilimiseks:

- säilitada külastruktuur – hoonete traditsiooniline paigutus teedevõrgu ja teiste hoonete suhtes, eritüübiliste hoonete paigutus õuealal, hoonestusrütm ja hoonestuse mahud;
- säilitada teedevõrk ja teede iseloom – vältida külateede õgvendamist ja teemaa laiendamist;
- uushoonestuse maksimaalne kõrgus on eluhoonetel 8,5 - 9 m (arvestades olemasolevat hoonestust), abihoonetel 4 – 6 m (arvestades olemasolevat hoonestust), ühiskondlikel hoonetel ning äri- ja teenindushoonetel (arvestades olemasolevat hoonestusmahtu) 12 m. Soovituslik katuse kalle on 45-51 kraadi, varikatustel, uukidel 10-51 kraadi;
- säilitada kiviaiad, kiviaedade struktuur jm paekivist väikevormid;
- säilitada ja võimalusel taastada säilinud ajalooline hoonestus (paekiviarhitektuur, palkhooned). Maksimaalselt säilitada algne ehituslik substants;
- soovitatav teede kate kinnistute siseselt: paekiviplaadid, graniitsõelmeid, kruus, puit;
- uushoonestuse rajamiseks või olemasoleva hoonestuse ümberehitamiseks on vajalik koostada muinsuskaitse eritingimused.

külastruktuuri arvestavalt võib kavandada miljööväärtusliku hoonestusala piires järgmisi juhtotstarbeid:

EV väikeelamu maa-ala

üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu, vaipelamu ning muu arhitektuurset ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala

Ü ühiskondliku hoone maa-ala

vallitsus-, haridus-, tervishoiu- ja hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone maa-ala

ÜH haridusasutuse maa-ala

Ülikooli ja rakenduskõrgkooli õppe-, teadus- ja haldushoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, koolieelse lasteasutuse, põhikooli või gümnaasiumi õppehoone, kutseõppeasutuse õppehoone, huvialakooli hoone ja erioõppeasutuse, täiend- või ümberõppehoone ning vajadusel neid teenindavatate rajatiste maa-ala

ÜK kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala

teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, kunstigalerii-, arhivi-, raamatukogu-, kontserdi- ja universaalsaali hoone, seltsimaja, sakraal- ja tavandihoone, spordihalli, võimla, siseujula, motodroomi, jäähalli, maneeži maa-ala

külastruktuuri arvestavalt võib kavandada miljööväärtusliku hoonestusala piires järgmisi juhtotstarbeid:

P	virgestusrajatise maa-ala	puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala
PV	puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala	maa-ala, mille piires on võimalik püstitada rajatisi, nagu selkuspark, laste mänguväljak, laululava, botaanikaaed, loomaaed, teemapark, vabaõhumuuseum, terviserajad, velodroom, hipodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion, spordi- või puhkeotstarbeline sildumisala jms. ning kokkulepitava % ulatuses maa-alast ka vastava otstarbega hooned (osakaalu määrab KOV)
Ä	äri- ja teenindusettevõtte maa-ala	kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja panga -hoone, postkontori, tankla, turu maa-ala
ÄK	kaubanduse ja vabaajakeskuse maa-ala	ühtselt toimiva kaubandus- ja teenindus- ning meelelahutuskeskuse maa-ala. Üldplaneeringuga võib maale seada piirangu hoone -kompleksi ehitusaluse pinna osas
Äv	väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala	väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte või väiksema tootmisettevõtte ja seda teenindava laohoone maa-ala. Maa-alal võib asuda muuhulgas kauplus, teenindusettevõtte, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal

Hoonestusalad

Käesolevate muinsuskaitse eritingimuste alusel tuleks koostatavas üldplaneeringus seada järgmised tingimused hoonestusaladele seal säilinud väärtuste säilimiseks:

- säilitada teedevõrk ja teede iseloom – vältida teede õgvendamist ja teemaa laiendamist;
- uushoonestuse maksimaalne kõrgus on eluhoonetel 8,5 - 9 m (arvestades olemasolevat hoonestust), abihoonetel 4 – 6 m (arvestades olemasolevat hoonestust), ühiskondlikel, äri- ja teenindushoonetel ning tootmishoonetel (olemasolevat hoonestusmahtu arvestades) 12 m. Soovituslik katuse kalle on 45-51 kraadi, varikatustel, uukidel 10-51 kraadi;
- säilitada kiviaiad, kiviaedade struktuur jm paekivist väikevormid;
- säilitada ja võimalusel taastada säilinud ajalooline hoonestus (paekiviarhitektuur, palkhooned).

teedestruktuuri arvestavalt võib kavandada hoonestusala piires järgmisi juhtotstarbeid:

EV väikeelamu maa-ala

üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu, vaipelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala

Ü ühiskondliku hoone maa-ala

vallitsus-, haridus-, tervishoole- ja hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone maa-ala

ÜH haridusasutuse maa-ala

Ülikooli ja rakenduskõrgkooli õppe-, teadus- ja haldushoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, koolieelse lasteasutuse, põhikooli või gümnaasiumi õppehoone, kutseõppeasutuse õppehoone, huvialakooli hoone ja erioõppeasutuse, täiend- või ümberõppehoone ning vajadusel neld teenindavatate rajatiste maa-ala

ÜK kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala

teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, kunstigalerii-, arhiivi-, raamatukogu-, kontserdi- ja universaalsaali hoone, seltsimaja, sakraal- ja tavandihoone, spordihalli, võimla, siseujula, motodroomi, jäähalli, maneeži maa-ala

P virgestusrajatise maa-ala

puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala

PV puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala

maa-ala, mille piires on võimalik püstitada rajatisi, nagu seikluspark, laste mänguväljak, laululava, botaanikaaed, loomaaed, teemapark, vabaõhumuuseum, terviserajad, velodroom, hipodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion, spordi- või puhkeotstarbeline sildumisala jms. ning kokkulepitava % ulatuses maa-alast ka vastava otstarbega hooned (osakaalu määrab KOV)

teedestruktuuri arvestavalt võib kavandada hoonestusala piires järgmisi juhtotstarbeid

Ä

äri-ja teenindus-
ettevõtte maa-ala

kaubandus-, teenindus-, toidlustus-, majutus-, büroo- ja panga -
hoone, postkontori, tankla, turu maa-ala

ÄK

kaubanduse ja vabaaja-
keskuse maa-ala

ühtselt toimiva kaubandus- ja teenindus- ning meelelahutuskeskuse
maa-ala. Üldplaneeringuga võib maale seada piirangu hoone -
kompleksi ehitusaluse pinna osas

ÄV

väikeettevõtluse ja -
tootmise maa-ala

väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte või väiksema
tootmisettevõtte ja seda teenindava laohoone maa-ala. Maa-alal
võib asuda muuhulgas kauplus, teenindusettevõtte, milles võib
toimuda väiketootmine ka kohapeal

T

tootmise maa-ala

tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise sh tuule-
energeetikaga seotud, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise
maa-ala

TL

laohoone maa-ala

holdla ja vähese kasutussagedusega laohoone ning ilma
külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoone,
laoplatsi maa-ala

TK

logistikakeskuse
maa-ala

Ühtselt väljakujundataval territooriumil asuvat, sagedase
materjalide kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskoormusega
seotud ettevõtte ja külastajatele kavandatud ruumiprogrammiga
hulgikaubandushoone maa-ala

Miljööväärtuslik maastik

Miljööväärtuslikest hoonestusaladest ja hoonestusaladest välja jääv maastik kavandatava muinsuskaitseala piires – nõ avatud maastiku osa, mis juuresoleval skeemkaardil on kajastatud üldistatult, roosaka värvitooniga.



Käesolevate muinsuskaitse eritingimuste alusel tuleks koostatavas üldplaneeringus seada järgmised tingimused miljööväertusliku maastiku väärtuste säilimiseks:

- säilitada algupärane ajastumaastik oma avatuses;
- hooldamata jäetud endised põllu- ja rohumaad, mis on võsastunud, tuleb esmajärjekorras puittaimedes puhastada (v.a Rebala küla uusasundust maanteest eraldav männitukk, mis toimib kulisshaljastusena);
- maastiku vaadeldavuse tagamiseks puhastada võsast Vandjala tee põhjakülg (tagab vaadeldavuse põhja-kirde suunal), Maardu mõisa tee idakülg (tagab vaadeldavuse Vandjala küla suunal), Manniva ja Ellandvahe teed ühendava külatee põhjakülg (vaadeldavus lahele)
- vältida suurte taristuobjekte kavandamist. Äärmisel vajadusel kasutada asukohtadena olemasolevaid tee- ja liinikoridore ning metsapiire;
- alale võib kavandada üldilmelt sobivaid üksikuid maamajapidamisi, arvestades väljakujunenud hoonete hajali paigutust, paiknemist teede ning kõlvikute suhtes;
- uushoonestuse ja vanade talukohtade taastamisel tuleb arvestada ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone – ehitiste mahte, kõrgusi, välisviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale.

Kavandada juhtotstarbeid:

MP	põllumajandus- maa-ala	põllumajanduslikuks tootmiseks kavandatud maa-ala
ML	muu looduslik maa-ala	põllumajanduslikust kasutusest väljas olev muu looduslikku maa-ala hajaasustuses
H	roheala	peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, park, parkmets või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamine

Maastiku osa, mis jääb kaitsevööndi ja uue põhimääruse järgi kavandatud muinsuskaitseala koosseisust väljaarvatavade külade koosseisu

Maastik, mis osaliselt juba metsastunud/võsastunud, kus avatus väiksem ja vaadeldavus (kaug- ja sisevaated) piiratud.

Tingimused:

- soovitav vältida põllu- ja rohumaad ning karjamaade edaspidist võsastumist, selleks alad juhuslikust võsast puhastada;
- alale võib kavandada üldilmelt sobivaid üksikuid maamajapidamisi, arvestades väljakujunenud hoonete hajali paigutust, paiknemist teede ning kõlvikute suhtes;
- uushoonestuse ja vanade talukohtade taastamisel tuleb arvestada ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone – ehitiste mahte, kõrgusi, välisviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale;

- kavandada järgmiseid juhtotstarbeid:

MP	põllumajandus- maa-ala	põllumajanduslikuks tootmiseks kavandatud maa-ala
ML	muu looduslik maa-ala	põllumajanduslikust kasutusest väljas olev muu looduslikku maa-ala hajaasustuses
H	roheala	peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, park, parkmets või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamine
T	tootmise maa-ala	tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise sh tuule-energeetikaga seotud, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa-ala
TL	laohoone maa-ala	hoidla ja vähese kasutussagedusega laohoone ning ilma küllastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoone, laoplatsi maa-ala
TK	logistikakeskuse maa-ala	Ühtselt väljakujundataval territooriumil asuvat, sagedase materjalide kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte ja küllastajatele kavandatud ruumiprogrammiga hulgikaubandushoone maa-ala

ÜP ja KSH üldine ajagraafik

Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise etapp	Aeg
Üldplaneeringu ja KSH algatamine.	mai 2012
KSH programmi koostamine, lähteseisukohtade koondamine.	juuni-september 2014
Seisukohtade küsimine KSH programmi sisu osas pädevatelt asutustelt; lähteseisukohtade ja tähelepanu vajavate aspektide täpsustamine võguhaldajate ja valla suuremate ettevõtjatega.	september-oktoober 2014
KSH programmi ja lähteseisukohtade avalik väljapanek (vähemalt 14 päeva), tutvustav avalik arutelu.	oktoober - november 2014
KSH programmi heakskiitmine Keskkonnaameti Harju regiooni poolt	november 2014
Esialgse eskiislahenduse ja KSH aruande koostamine	november 2014-mai 2015
Esialgse eskiislahenduse täpsustamine ja korrigeerimine. Üldplaneeringu eskiislahenduse avalikustamise korraldamine. Avalikustamise tulemusena maakasutustingimuste täpsustamine. Seletuskirja ja kaardimaterjali koostamine ja vormistamine; KSH aruande koostamine	mai 2015-august 2016
Planeerimisettepaneku kooskõlastamine koos KSH aruande eelnõuga	august 2016 – jaanuar 2017
Planeerimisettepaneku vastuvõtmine	jaanuar-veebruar 2017
Planeerimisettepaneku ja KSH aruande avalikustamine	märts-mai 2017
Avalikustamise tulemusi arvestades planeeringu ja KSH aruande täiendamine/korrigeerimine	juuni 2017
KSH aruande heakskiitmine Keskkonnaameti Harju regiooni poolt	juuni-juuli 2017
Planeeringu järelevalve	august –september 2017
Planeeringu kehtestamine	oktoober-november 2017



Hendrikson & Ko

Tänname!