

Sisukord

1.	Sissejuhatus	3
2.	Olemasolev olukord	5
2.1.	Kontaktvöönd	5
2.2.	Asend	6
2.3.	Juurdepääs	7
2.4.	Reljeef	7
2.5.	Piirnevad kinnistud	7
2.6.	Hoonestus ja rajatised	9
2.7.	Haljastus	10
2.8.	Tehnovarustus	12
2.9.	Piirangud ja kitsendused	12
2.10.	Muinsuskaitse eritingimused	13
3.	Planeeringuga kavandata	17
3.1.	Üldplaneeringu muutmise põhjendused	18
3.2.	Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad	20
3.3.	Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneerimine	24
3.4.	Keskkonnakaitse abinõud	25
3.5.	Muinsuskaitse tingimuste tagamine	31
3.6.	Liikluskorraldus ja parkimine	31
3.7.	Tehnovõrgud	32
3.7.1.	Elektrivarustus	33
3.7.2.	Sidevarustus	34
3.7.3.	Veevarustus	34
3.7.4.	Reovee kanalisatsioon	35
3.7.5.	Sademevee käitlemine	36
3.7.6.	Tuletõrje veevarustus	36
3.7.7.	Küte	37
3.8.	Tuleohutuse tagamine	38
3.9.	Kuritegevuse ennetamine	38
3.10.	Kitsendused	39
3.11.	Planeeringu realiseerimise etapid	39
4.	Tehnilised näitajad	41

Joonised

DP-01	Asukoha skeem	M1:5000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:5000/10000
DP-03	Tugiplaan	M1:1000
DP-04a	Põhijoonis (koos dendroloogil.hinnanguga)	M1:1000
DP-04b	Põhijoonis (plan. ehitised ja teed)	M1:1000
DP-04c	Põhijoonis (piirangute ulatus)	M1:1000
DP-04d	Põhijoonis: planeeritud ehitusõigus	
DP- 05	Tehnovõrkude koondplaan	M1:1000
DP.06	Liiklusskeem	M1:1000
DP-07	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	M1:2000
DP-08	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	M1:20000

Lisa 1: „Tammenõlva kinnistule kavandatud majutusasutuse rajamisega kaasnevate võimalike keskkonnamõjude eelhindamine“ Keskkonnaagentuur Viridis OÜ töö nr 59, 2017

Lisa 2: „Hinnang Tammenõlva kinnistute kambriumi klindi astangu püsivusele“
Geoekspert OÜ töö nr 015 08.03.2019

Lisa 3: Väljavõte Eesti Radooniriski kaardist

Lisa 4: Väljavõte Geoloogiakeskuse Radooniriski kaardist

Lisa 5: Radoonitaseme mõõtmise raport, Radoonitõrjekeskus OÜ, 2016

Lisa 6: Veetarbimise prognoos hoonete kaupa

Lisa 7 Muinsuskaitse eritingimused, Ekseeder OÜ töö nr 93-19 (koostatud jaan. 2019-nov 2020)

Lisa 8 Fotomaterjal: Olemasolev olukord

- 1) vaated maastikule – skeem A, skeem B
- 2) fotod - vaated maastikule
- 3) planeeringualaga külgneva Sootalu tee ja Siimo tee äärne hoonestus
- 4) planeeringuala olemasolevad ehitised
- 5) planeeringuala olemasolevad teed
- 6) kiviaiad, kaldaastang, kraavid planeeringualal
- 7) aerofotod

Lisa 9 Illustriatiivne materjal, 3d vaated planeeringualale

Lisa 10 Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).
Lemma OÜ töö, KSH juhtekspert: Piret Toonpere (litsents KMH 0153). november 2021

Lisa 11 Puittaimede haljastusväärtuslik hinnang Jöelähtme valla Manniva küla Tammenõlva maaüksustel;
Das Lust OÜ töö nr18-10, koostajad Evelyn Hielo, Merle Kares (09.2020)

Lisa 12 Harjumaa Jöelähtme vald Manniva küla Tammenõlva kinnistu elamu, Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika töö nr 3842-16, koostatud mai 2016.

Lisa 13 Planeeringualale kavandatud hoonestuse ülevaateskeem (väljavõte põhijoonisest DP-04B)

Lisa 14 Nõlvapealse terrassi ehitusprojekt ja ohutuse eksperthinnang

Lisa 15 Rohevõrgustik uues koostamisel olevas Jöelähtme valla ÜPs

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jõelähtme vallas Manniva küla loodeosas Mäealuse tee ja Jõesuu lahe vahelisel alal paiknevatele Tammenõlva ning Vahukari maaüksustele. Detailplaneeringu eesmärgiks on Tammenõlva kinnistute piiride ja sihtotstarbe muutmine ärimaaks, majutusasutuste ja äriotstarbeliste ehitiste ning neid teenindavate rajatiste ehitamiseks ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, planeeringuala tehnovõrkudega varustamise lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringualasse kuuluva Vahukari maaüksuse piire ei muudeta, planeeringu eesmärgiks on krundi sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine pere-elamu ja abihoonete ehitamiseks, maaüksuse tehnovõrkudega varustamise lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 otsusega nr 140 „Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ on algatatud detailplaneeringu ja keskkonna strateegilise hindamise koostamine.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi kehtiv valla üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusalal, kus maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud, tegemist on valdavalt loodusliku alaga, osaliselt metsa-alaga. Ka uue koostamisel oleva Jõelähtme valla Üldplaneeringu (vastuvõetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt ei ole käesolevas detailplaneeringus käsitletavale alale maakasutuse juhtotstarvet määratud.

Üldplaneering ei ole planeeringuala asukohas määranud ehituskeeluvööndi asukohta, seetõttu tuleb lähtuda looduskaitseaduses sätestatud tingimustest. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks hajaasustusalal kavandatavad uued äriüksused. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks Tammenõlva kinnistu sihtotstarvete muutmiseks ärimaaks ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Tammenõlva kinnistule kavandatakse uue äriüksuse rajamist, mis eeldatavasti elavdab piirkonna majandust ning loob uusi elukohalähedasi töökohti Manniva külas.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad seadused ja normatiivid ning arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Muinsuskaitseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Riigihalduse ministri poolt 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40)
- Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Jõelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 36, jõustunud 01.03.2015);

- Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2019 otsus nr 140 „Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“;
- Planeeritavate maaüksuste katastriplaanid;
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vastu võetud 17.10.2019)
- Siseministri 03.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrus nr 21 „Rebala muinsuskaitseala põhimäärus“;
- Jõelähtme valla Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10);
- Manniva küla Sootalu 5 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 419);
- Manniva küla Nõmme I kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.08.2008 otsusega nr 393);
- Kehtivad projekteerimisnormid, sh:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
 - EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
 - EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
 - EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad tööd ja uuringud:

Geodeetilised mõõdistused:

- Geodeesiatööde OÜ töö nr T-0808 Tammenõlva topogeodeetiline plaan koos tehnoorkudega, 09.2020.a. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis

Geotehnilised uuringud:

Hinnang Tammenõlva kinnistute kambriumi klindi astangu püsivusele, 08.03.2019 nr 015, OÜ Geoengineering töö, koostanud PhD Mait Mets, vt Lisa 2

Ehitusgeoloogilised uuringud:

Harjumaa Jõelähtme vald Manniva küla Tammenõlva kinnistu elamu, Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika töö nr 3842-16, koostatud mai 2016, vt Lisa 12

Dendroloogilised uuringud:

Puittaimede haljastusväärtuslik hinnang Jõelähtme valla Manniva küla Tammenõlva maaüksustel; Das Lust OÜ töö nr18-10, koostajad Evelyn Hiie, Merle Kares (09.2020), vt Lisa 11

Muinsuskaitse eritingimused:

Tammenõlva detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, Ekseeder OÜ töö nr 93-19 (koostatud jaan. 2019 - nov 2020), tegevusluba (E 816/2014) vastutav spetsialist Ü. Kunnus (pädevustunnistus PT 588/2012) vt Lisa 7

Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Aruande eelnõu. Lemma OÜ töö, KSH juhtekspert: Piret Toonpere (litsents KMH 0153), nov. 2021 (vt Lisa 10)

2. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Harjumaal Jöelähtme vallas, Manniva küla loodeosas Mäealuse tee ja Jõesuu lahe vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on avaliku kasutusega Mäealuse teelt Siimo tee kaudu. Planeeringuala asukoht vt jooniselt DP-01. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud kruntide välispiiridest välja.

2.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala kontaktvööndi ulatus on määratud Jöelähtme VVK otsusega nr 140 11.10.2018 -vt Seletuskirjas Skeem1 ning kontaktvööndi joonis DP-02.

Kontaktvööndi maa-alal on valdavalt maatulundusmaad, piki Sootalu teed paiknevad elamumaakrundid, mis on osaliselt ka hoonestatud. Nõmme I DP-ga on kavandatud Aasa tee 1-5 ja 7 elamumaa krundid, mida pole seni hoonestatud. Planeeringualaga külgneb Siimo tee ääres Kaasiku mü – olemasoleva üksikelanuga maatulundusmaa krunt. Planeeringuala keskmes on endisaegse Siimu talu hoonestus. Kontaktvööndi skeemi joonisel DP-02 on näidatud olemasoleva hoonestuse paiknemine ning samuti ka varem planeeritud hoonestusalad vastavalt kehtestatud Manniva küla detailplaneeringutele:

Nõmme I kinnistu DP (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 26.08.2008 otsusega nr 393);

Sootalu maaüksuse DP (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10);

Sootalu 5 maaüksuse DP (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 419).

Planeeringuala kontaktvööndi kirdeosas on meri - Jõesuu laht, idaosas maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused (Pärtli, Tiiraja, Manniva tee 100, Ühtlase), hoonestus puudub.

Manniva küla Nõmme I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on kontaktvööndi idaosas endise Nõmmiku maatulundusmaa territooriumile moodustatud 5 uut elamumaa krunti suurusega üle 7000 m² (Aasa tee 1 - 5 ja 7). Kehtiva Nõmme I detailplaneeringuga on nendele kruntidele määratud ehitusõigused – igale üksikkrundile on lubatud ehitada üks kuni 2-korruselise elamu kõrgusega kuni 8 m ning kuni kaks 1-korruselise abihoonet kõrgusega kuni 5 m. Igale krundile ehitatavate hoonete lubatud ehitistealune pind krundil kokku on 300 m². Aasa tee äärsetel kruntidel pole ehitustegevuse näol pole tänaseks alustatud.

Kontaktvööndi edelaosas Siimo teest idapoole jääval alal on maatulundusmaad (väljaarvatud Harju mü, mis on olemasolevate hoonetega elamumaa), pikad ja suhteliselt kitsad maaüksused, mille puhul on maastikus loetavana säilinud ribapõllu struktuur. Neist Hõbesalu ja Lahesoo maatulundusmaa kruntidele on omavoliliselt ehitatud hulgaliselt miljöölale sobimatuid aiamajakesi ja plankaedu, millest tulenevalt Jöelähtme vallavalitsuse 4.06.2020 korraldusega nr 437 on kehtestatud ajutine ehitus- ja planeerimiskeeld Siimo teest idapoole jäävatele kruntidele, sh Hõbesalu ja Lahesoo maaüksustele.

Siimo teest läänepoole jääval maa-alal moodustavad olemasoleva hoonestuse Sootalu tee äärsetel elamumaa kruntidel paiknevad kuni 2-korruselised ühepereelamud. Sootalu tee äärsete hoonete kõrguseks on 6-7m ning ehitistealuseks pinnaks 50-325 m².

Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga ja Manniva küla Sootalu 5 maaüksuse detailplaneeringuga on Sootalu tee äärsete elamumaa kruntidele määratud ehitusõigused, mis lubavad igale krundile ehitada maksimaalselt kokku kuni 300 m² ehitistealuse pindalaga 1,5-2 korruselise ühepereelamu ja 2 abihoonet. Eri kruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vähim vahekaugus on

25 m. Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud 18 Sootalu tee äärse elumumaa krundi pindalad jäävad vahemikku 2840 m²- 3905 m² ja krundid on lubatud hoonestada 8-11% ulatuses.

Praeguseks on Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga kavandatu osaliselt realiseeritud – hoonestatud on 18-st krundist 10 krunti.

Planeeringualaga piirneb Siimo tee ääres veel hoonestatud Kaasiku maatulundusmaa maaüksus, kus paikneb 1-korruseline 46 m² ehitisealuse pindalaga üksikelamu koos abihoonetega.

Kontaktvööndi läänepoolse osa moodustavad maatulundusmaad, neist olemasolev hoonestus (pereelamu koos abihoonetega) on Mäealuse teest lõunapoole jäävatel Oru ja Uuetoa maaüksustel, nende naabruses Vanatoa maaüksusel paikneb olemasolev abihoone. Kontaktvööndi lõuna-, edela- ja lääneosas on valdavalt rohumaad, loodeosas metsamaa kõlvikud.

Manniva külale on üldiselt iseloomulik on ribapõldude struktuur – kitsad rohumassiilud on liigendatud kraavide ja haljastusega. Selline maastikupilt on omane kogu kontaktvööndi lõunapoolsele osale (väljaarvatud edelanurk), kuid konkreetset planeeringualasse jääval maa-alal sellist „tribulist“ maastikupilti pole välja kujunenud, siin vahelduvad avatud ja pool-avatud alad tiheda kõrghaljastusega metsakõlvikutega.

Kontaktvöönd on reljeefse pinnamoega, maastikku ilmestab paralleelselt rannikuga kulgev ning vahetult ka planeeringuala kagu-loodesuunaliselt läbiv ca18-24 kraadise kaldenurgaga kaldaastang, millede kõrgusvahedeks on kuni ca 9 meetrit. Järgmine kuni 9-10m kõrgune klindiaastang (Ülgase klindi alumine astang) jääb Mäealuse tee edelaküljele paiknedes rannajoonest rohkem kui 800m kaugusel ning läbib kontaktvööndi edelanurka.

Kontaktvööndi edelaosa läbib lääne-lõuna suunaline Mäealuse tee, kontaktvööndi lõunaosas ristub sellega Hõbemäe tee (avalikult kasutatavad valla teed). Kontaktvööndis paiknevad (piirkonna keskosas suunaga lõunast kirdesse) Sootalu tee (eratee) ning sellega paralleelne Siimo tee (vallale kuuluv avalikult kasutatav tee). Läbi kontaktvööndi kagunurga lõikub veel vallale kuuluv Manniva tee.

Olemasolevate teede skeem vt Lisa 8-5a.

2.2. Asend

Planeeringualast idapoole jäävad maatulundusmaad, mis on osaliselt metsaga kaetud, planeeritav ala külgneb Pärtli, Jüri, Manniva tee 100, Tiiraja ja Ühtlase maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega. Planeeringualast läänepoolse jäävad valdavalt metsakõlvikutega Kostiranna küla maatulundusmaad, piirinaabriks on Kostiranna küla Eest-Piganeeme mü ja mereäärsel alal Kostiranna küla Külaplatsi mü, mis on üldkasutatava maa sihtotstarbega maa-ala. Planeeringualast edelasse jäävad maatulundusmaad – rohumakõlvikuga, piirinaabriks on Manniva küla Sepa mü. Planeeringualast lõunapoole jäävad lisaks maatulundusmaadele Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga ja Sootalu 5 maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud elumumaa krundid pindaladega vahemikus 2838 m²- 3930 m² ning nende juurdesõidutee - eraomandis olev Sootalu tee. Siimo teest läänepoolse jäävad valdavalt maatulundusmaad-rohumaa kõlvikud. Erandiks on Siimo teest idapoole jääv elumumaa sihtotstarbega Harju maaüksus, mis on hoonestamata. Siimo tee põhjapoolses otsas külgneb planeeringuala ühepereelamuga hoonestatud Kaasiku maaüksusega, mille sihtotstarve on maatulundusmaa. Manniva küla Nõmme I maaüksuse detailplaneeringuga on kavandatud uued pere-elamu krundid, kuid käesolevaks ajaks pole planeeringu realiseerimist alustatud (maaüksuse sihtotstarvet pole elumumaaks muudetud ega krunte moodustatud).

Planeeringuala moodustavad maaüksused (edaspidi ka mü):

- Tammenõlva (eraomand); katastritunnus: 24501:001:0543; elumumaa 100%; pindala 2.0 ha
- Tammenõlva (eraomand); katastritunnus: 24501:001:0544; maatulundusmaa 100%; pindala 19.28 ha
- Vahukari (eraomand); katastritunnus: 24504:004:0260; maatulundusmaa 100%; pindala 13691 m²
- Siimo tee (munitsipaalomand); katastritunnus: 24501:001:0576; transpordimaa 100%; pindala 6334 m²

Planeeritava ala suuruseks on ca 23 ha.

2.3. Juurdepääs

Planeeringualale juurdesõit toimub planeeringualast lõunasse jäävalt avaliku kasutusega Mäealuse teelt ja Siimo tee kaudu. Siimo tee kinnistu on võetud käesoleva planeeringu alasse. Sootalu teelt pole juurdepääsu (sh jalgsi juurdepääsu) kavandatud.

2.4. Reljeef

Planeeritav ala asub Jõesuu lahe äärsel alal, rannäärsel alal maapind tasane ühtlase langusega mere suunas. Põhikaardile kantud veepiirist 105 m - 275 m kaugusel paikneb ca 9 m kõrgune ca 18-24 kraadise kaldenurgaga kaldaastang. Planeeringuala loode- kagu suunas poolitavast kaldaastangust kõrgemale jääva planeeringuala osa on ühtlaselt tasane, mõõdistatud maapinna kõrgusmärgid vahemikus 14.09 idaosas kuni 17.57 lääneosas. Looduslikku kaldaastangusse on Tammenõlva elamumaa maaüksusel rajatud ca 10 m sügavune süvend.

2.5. Piirnevad kinnistud

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega (vt asukoha skeem 1):

Põhja pool

Jõesuu laht

Ida pool

Pärtli	24504:004:0973	Maatulundusmaa 100%	2.70 ha
Manniva tee 100	24504:004:0989	Maatulundusmaa 100%	5.82 ha
Tiiroja	24504:004:0204	Maatulundusmaa 100%	2771 m ²
Ühtlase	24504:004:0266	Maatulundusmaa 100%	2865 m ²

Kagu pool

Aasa tee 7	24501:001:1633	Elamumaa 100%	7699 m ²
Kaasiku	24504:004:0125	Maatulundusmaa 100%	2.00 ha
<i>(Üksikelamu EHR kood 116003455; 1k; ehit.alune pind 46m²; netop.38,2; maht 96m³ ; kaev EHR kood 220411258</i>			

Metsaniidu	24504:004:0976	Maatulundusmaa 100%	6387 m ²
Lahesoo	24504:004:1179	Maatulundusmaa 100%	7215 m ²
Hõbesalu	24504:004:1181	Maatulundusmaa 100%	8615 m ²
Pikaoja	24504:004:1211	Maatulundusmaa 100%	2.22 ha (riigi omand)
Harju	24501:001:0547	Elamumaa 100%	19029 m ²
Sillaotsa	24504:004:0932	Maatulundusmaa 100%	4.94 ha

Lõuna pool

Mäealuse tee	24501:001:0475	Transpordimaa 100%	5.78 ha (valla omand)
---------------------	----------------	--------------------	-----------------------

edelas:

Sootalu tee	24501:001:1635	Transpordimaa 100%	8719 m ²
Sootalu tee 1	24501:001:0464	Elamumaa 100%	3054 m ²
Sootalu tee 3	24504:004:0224	Elamumaa 100%	3492 m ² (Üksikelamu EHR kood 120546338; 2k; ehit.alune pind 195,2m ² ; netopind 275,2 m ² ; maht 954,4m ³ ; h=8,2m)
Sootalu tee 5	24504:004:0226	Elamumaa 100%	3930 m ² (Abihoone EHR kood 120685827; 2k; ehit.alunep. 56,2m ² ; netopind 73,9 m ² ; maht 200m ³ ; h=6,3m)
Sootalu tee 7	24504:004:0228	Elamumaa 100%	3378 m ²
Sootalu tee 9	24504:004:0230	Elamumaa 100%	3549 m ²
Sootalu tee 11	24504:004:0232	Elamumaa 100%	3344 m ²
Sootalu tee 13	24504:004:0234	Elamumaa 100%	2838 m ²
Sootalu tee 15	24504:004:0236	Elamumaa 100%	2927 m ² (Üksikelamu EHR kood 120311222; 2k; ehit.alunep. 325,4m ² ; netopind 280 m ² ; maht 1258,7m ³ ; h=8,7m)
Sootalu tee 17	24504:004:0238	Elamumaa 100%	3898 m ² (Üksikelamu EHR kood120258415 ; 2k; ehit.alunep. 250,9 m ² ; netopind 315 m ² ; maht 1407 m ³ ; h=8,2m; Abihoone EHR kood120258414; 2k; ehit.alunep. 50,7 m ² ; netopind 35,7 m ² ; maht 220 m ³ ; h=6m)
Sootalu tee lõik 1	24501:001:1636	Transpordimaa 100%	790m ²
Sootalu tee 16	24504:004:0237	Elamumaa 100%	3625 m ² (Üksikelamu EHR kood120248469; 2;k ehit.alunep. 167,7m ² ; netopind 182,6 m ² ; maht 762m ³ ; h=7m)
Sepa	24504:004:0672	Maatulundusmaa 100%	3.89 ha

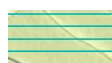
läänes:

Eest-Piganeeme	24504:004:0245	Maatulundusmaa 100%	7.42 ha
Külaplatsi	24504:004:1218	Üldkasutatav maa 100%	2.20 ha (valla omand)

Loetletud kinnistute andmed on toodud vastavalt Maaregistri andmetele (<http://geoportaal.maaamet.ee/>)



Tähistus



planeeringuala



kontaktvöönd



Rebala muinsuskaitseala (registri nr 27015) piir (kogu planeeringuala maismaa-osa jääb Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndi osasse 1)

Skeem 1

Asukoha skeem (väljavõtte Maa-ameti kaardiserverist)

2.6. Hoonestus ja rajatised

Planeeringualal on olemasolev hoonestus. Hoonete asukohad koos EHR- koodidega on näidatud tugiplaani joonisel DP-03 ning põhijoonisel DP-04A .

Pos 01, EHR kood: 120771373, laut

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 122,4m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a

väljaantud ehitisluba: 1612271/15793 , proj. ehitisealune pind 146,6m²/ kõrgus 6,8m / 2 korrust

Pos 02 , EHR kood: 116041512, ait-laut

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 104m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1905.a

väljaantud ehitisluba: 1612271/15784.; proj. ehitisealune pind 106,8m²/ kõrgus 6,9m / 2 korrust

Pos 03, EHR kood: 116041515, saun

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 25m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a Olemasoleva hoone asemele kavandatud sama arhitektuuri järgiv, samas kohas ja ilmakaarte suhtes olev palksaun (Ehitusteatis nr 1911201/00988 on võetud menetlusse 05.04.2019)

EHR kood:21273380 (ehitamisel) **proj. ehitisealune pind 58,8m² / kõrgus 4,5m/ 1 korrust****Pos 04, EHR kood: 120792800, üksikelamu**

kasutusotstarve: 11101 Üksikelamu

ehitisealune pind 248,4m²

maapealsete korruste arv: 2k

väljaantud ehitisluba: 1612271/15785*, proj. ehitisealune pind 248,4m² / kõrgus 8,3m / 2 maapealset korrust

*ehitisluba on peatatud, kuna ehitustegevust on alustatud ehitusloale mittevastava süvendi kaevamisega nõlva sisse

Pos 05, EHR kood: 120771384, kelder

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 22,1m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a

Planeeringualal asuvad olemasolevad seadustamata ehitised:**Pos 13, paadisild***ajalooline olemasolev randumiskoht***Pos 23, terrass**

Õigusliku aluseta nõlva ülaserava rajatud 2-astmeline terrass

käesoleva planeeringuga on selles asukohas kavandatud hoonestusala nõlvakindlustusrajatise ehitamiseks, tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kavandatud hoonestusala ulatuses; DP Lisa -14 Terrassi ehitusprojekt ja ekspertarvamus

Kämpingumajad (paadisilla piirkonnas paiknevad ehitusjärgus „klaasmajad“ ranna ehituskeeluvööndis, osaliselt ka veekaitsevööndis) Tammenõlva maaüksusel 5 tk
ehitamist on alustatud ilma loata, ehitustegevus peatatud, käesoleva planeeringuga on kavandatud Tammenõlva maaüksusel rannaalal paiknevad kämpingumajad („klaasmajad“) praeguses asukohas likvideerida)

2.7. Haljastus

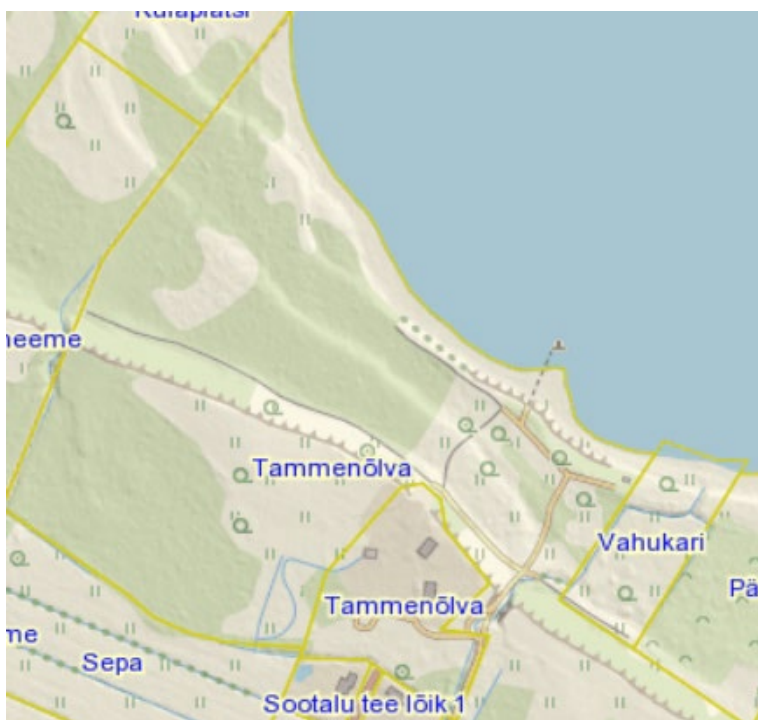
Planeeringualal on olemasolev ulatuslik kõrghaljastus.

Vastavalt Metsaregistri andmetele (uuendatud 2014 a.) on Tammenõlva maatulundusmaa maaüksusel 10 metsaeraldist. Vastavalt 2020. a teostatud dendroloogilisele hinnangule on metsaeraldistel 4, 5 ja 8 võrade liituvus <30% ning metsaeraldistel 1, 2, 3, 6, 7, 9,10 on võrade liituvus >30%.



Skeem 2A Metsaeraldised 1-10 planeeringualal

Väljavõte Keskkonnaameti Metsaportaali metsaregistri kaardirakendusest <https://register.metsad.ee/>



Skeem 2B Planeeringuala kõlvikud põhikaardil

Väljavõte Maa-ameti Kaardirakendusest <https://geoportaal.maaamet.ee/>

Planeeringualal on teostatud 2018-2020 olemasoleva puittaimestiku ja haljastuse dendroloogiline uuring „Puittaimede haljastusväärtuslik hinnang Jõelähtme valla Manniva küla Tammenõlva maaüksustel“, Das Lust OÜ töö nr 18-10, koostajad Evelyn Hielo ja Merle Kares (vt Lisa 11). Välitööd viidi läbi vahemikus 23. oktoober kuni 2. detsember 2018. Korduvvaatlused, mis sisaldasid ka kaitsealuste taimeliikide kasvukohtade täpsustamise, on läbi viidud lehtimise perioodil vahemikus 19. aprill kuni 21. mai 2019.

Planeeringuala kõrghaljastus koosneb valdavalt looduslikul teel paljunenud kodumaistest lehtpuuliikidest. Okaspuid esineb vaid elamu hoovialal ja selle vahetus läheduses idapoolisel kaldaastangu platool. Metsakõlvikud jäävad Tammenõlva mü läänepoolsesse serva ning esinevad maapinna kõrgusvahemikus 17-22 m. Klindi eelsetel rannikuäärsetel metsakõlvikutel on raietööde käigus eemaldatud põõsarinne ja raiete järgselt on puistu idapoolse osa liitus alla 30% (eraldis 5) - seetõttu on osasid eraldi õige käsitleda

pigem rohumaa kõlvikuna. Kaldaastangu läänepoolne osa mets on säilinud suhteliselt puutumatul kujul: puistu rindelisisus varieerub ja puittaimede kõrgus jääb vahemikku 5-23 m. Astangu keskel ja idapoolses osas on Maa-ameti kaardiserveri ajaloolistele ortofotode analüüsile toetudes võimalik tuvastada regulaarselt nõlval läbi viidud raied. Säilitatud on pikaajalisi laiavõralsi puid ja nende järelkasvu. Peahoone süvendist ida pool kasvab krundi kõige väärtuslikum üksikpuu, põlispuu mõõtmetega harilik tamm, mille rinnasdiameeter on üle 2m, (kõrgus ca 22 m ja vanus ca 200 a) ning selle lähedal kasvavad saared ja haavad jäävad kõrgusvahemikku 20-25 m. Idapoolsel astangul moodustab 10-15 m puistu erivanuses pihlaka kännuvõsu.

Astangupealsetele läänepoolsetele metsakõlvikutele on iseloomulikud mitmed kunagise puisrohumaa tunnused – vanad laiavõralsed harilikud tammed, kiviaiad, aga leidub ka okastraataedade jäänuseid. Aimatavad on kunagised metsa väljaveoteed. Puistu vanuseks on olenevalt liigist 70-110 a., puistud on ebaühtlase liitusega ja varieeruva kõrgusega. Karjatamise lõppedes on alale kujunenud salumetsa ilmeline soovikumets, millele annavad lisandväärtuse mitmed rändrahnude kogumid.

Hoovialal ja sellega piirnevatel mitte metsamaadel on kõrghaljastus samuti kodumaist päritolu. Säilinud on vanu sireleid (keldri katusel) ja vanu viljapuid peahoone süvendist edelas. Enamus kõrghaljastusest jääb samuti vahemikku 15-22m ning on koondunud kiviaedade lähedusse. Idapoolsel astangupealsel on vanade kraavide võsastumisest alguse saanud 0,6 ha suurune pajustik, mille kõrgus jääb vahemikku 5-9m.

Siimo tee ääres kasvavad valdavalt sookased ja remmelgad ning pajud. Juurde on istutatud ungari sireli ja hariliku kuuse hekke. Vahukari kinnistul kasvavad üksikud sookased, remmelgad ja vähesel määral halli leppa.

2.8. Tehnovarustus

Planeeringualal on olemasolevaid ehitisi teenindavad tehnovõrgud:

- Sootalu tee servas on olemasolev Tammenõlva mü el. liitumiskilp ja madalpinge kaabelliin,
- Siimo tee servas Kaasiku mü el. varustuse liitumiskilp ja madalpinge kaabelliin.
- Tammenõlva kinnistu veevarustus on Sootalu teeL paiknevast Sootalu Vesi OÜ puurkaevust,
- piki Sootalu teed on väljaehitatud Tammenõlva kinnistut varustav veetorustik.
- Tammenõlva elamumaa krundisisesel alal on olemasoleva hoonestuse varustamiseks väljaehitatud madalpinge kaabelliinid, välisvalgustus, veetorustikud, drenaažtorustikud, kanalisatsioonitorustik,
- Tammenõlva elamumaa krundil olemasolev salvkaev (mittekasutatav, perspektiivselt likvideeritav),
- Hoone pos 02 edelaküljel asub olemasolev maakütte kaabli paigaldusala,
- Planeeringualal on olemasolevad sademetevee kogumiskraavid koos truupide ja sildadega.

2.9. Piirangud ja kitsendused

- Planeeringuala maismaaosa jääb tervikuna Rebala muinsuskaitseala (*registri nr 27015*) kaitsevööndisse Osa 1

Planeeringualal on:

- ranna veekaitsevöönd (vastavalt Veeseaduse §118) ulatusega 20m tavalisest veepiirist ja (vastavalt LKS §38) korduva üleujutusega alal 20m üleujutusala piirist ning üle viie meetri kõrguse ja põhikaardile kantud veekogu veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastanguga alal 20m kaldaastangust (LKS §38 lg 2)
- kallasrada rannal 10 m tavalisest veepiirist ja korduvalt üleujutataval ranna-alal ajutine kallasrada 2m üleujutusala piirist (vastavalt Keskkonnaseadustiku Üldosa seadus §38);
- ranna ehituskeeluvöönd 100 m tavalisest veepiirist
- ranna ehituskeeluvöönd korduva üleujutusega ranna-alal 100m üleujutusala piirist

- ranna ehituskeeluvöönd kuni 200m kaugusele tavalisest veepiirist jääval üle 5m kõrguse kaldaastanguga alal 100m kaldaastangu ülemisest servast;
 - ranna piiranguvöönd 200 m tavalisest veepiirist
 - ranna piiranguvöönd korduva üleujutusega ranna-alal 200m üleujutusala piirist
 - ranna piiranguvöönd kuni 200m kaugusele tavalisest veepiirist jääval üle 5m kõrguse kaldaastanguga alal 200m kaldaastangu ülemisest servast
 - ranna ehituskeeluvöönd metsamaa kõlvikuga alal - võrdne piiranguvööndi ulatusega,
 - kaldaastang, mis on kõrgem kui 5 m;
 - planeeringualale ulatub maa-ala kaguservas ning Siimo tee servas Manniva Maaparandussüsteemi maa-ala (*Maaparandussüsteemide register, tunnus 4031270100040001*):
 - liinirajatise kaitsevöönd: elektrimaakaabelliin MKL57665426, tunnus TK1 (*Elektrilevi OÜ*) Tammenõlva elamumaa mü lõunaservas ning Siimo tee servas selle põhjapoolses otsas;
 - vastavalt Jõelähtme vallas vastu võetud (Vallavolikogu 12.04.2018 otsus nr 62) üldplaneeringule esineb rannikul kitsa ja lühikese ribana korduva üleujutusohuga ala, mille ulatus on fikseeritud;
 - sademetevee kogumiskraavid truupide ja sildadega
- planeeringualale jääb vastavalt praegu kehtivale Jõelähtme valla Üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) varem kehtinud Harju maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku koridor K9, kuid vastavalt täpsustatud rohevõrgustiku struktuurile praegu kehtivas Harju maakonnaplaneeringus 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri poolt 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) ning uuele koostamisel olevale Jõelähtme valla üldplaneeringule (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) planeeringualal ega selle kontaktvööndis rohevõrgustiku koridori pole (vt Lisa 15).

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringualale ei jää väärtuslikke märgalasid, pinnavorme ega metsaalasid

Planeeringualale „Puittaimestiku haljastusväärtusliku hinnangu“ koostamisel välitööde käigus on planeeritaval maa-alal tuvastatud kaitsealused taimeliigid. Tammenõlva kinnistu idapoolse kaldaastangu aasalt leiti juunis-juulis 2017 teostatud välitööde käigus III kategooria kaitsealuste liikide kasvukohti, mille ulatust täpsustati kaks aastat hiljem. Keskkonnaametile on kasvukohtade andmed esitatud 30.08.2021. Keskkonnaregistri andmetel (15.11.2021) on planeeringualal nüüdseks ametlikult registreeritud kaitsealuste taimeliikide (LK-III) - kahelelise käokeele (*Platanthera bifolia*) ja Balti sõrmkäpa (*Dactylorhiza baltica*) kasvukohad KLO9344183 ja KLO9344182. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 15.11.2021) planeeringualal teisi kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku ei asu, samuti puuduvad planeeringu mõjualal Natura 2000 võrgustiku alasid.

2.10. Muinsuskaitse eritingimused

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused on vajalikud muinsuskaitsealale uue ehitise püstitamiseks või rajamiseks. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste ülesanne on kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid. Planeeringualale on detailplaneeringu koostamiseks on jaan 2019- nov 2020 koostatud muinsuskaitse eritingimused „Tammenõlva DP Muinsuskaitse eritingimused“ (koostaja Ekseeder OÜ, töö nr 93-19, tegevusluba E 816/2014, vastutav spetsialist Ü.Kunnus pädevustunnistus PT 588/2012), vt Lisa 7

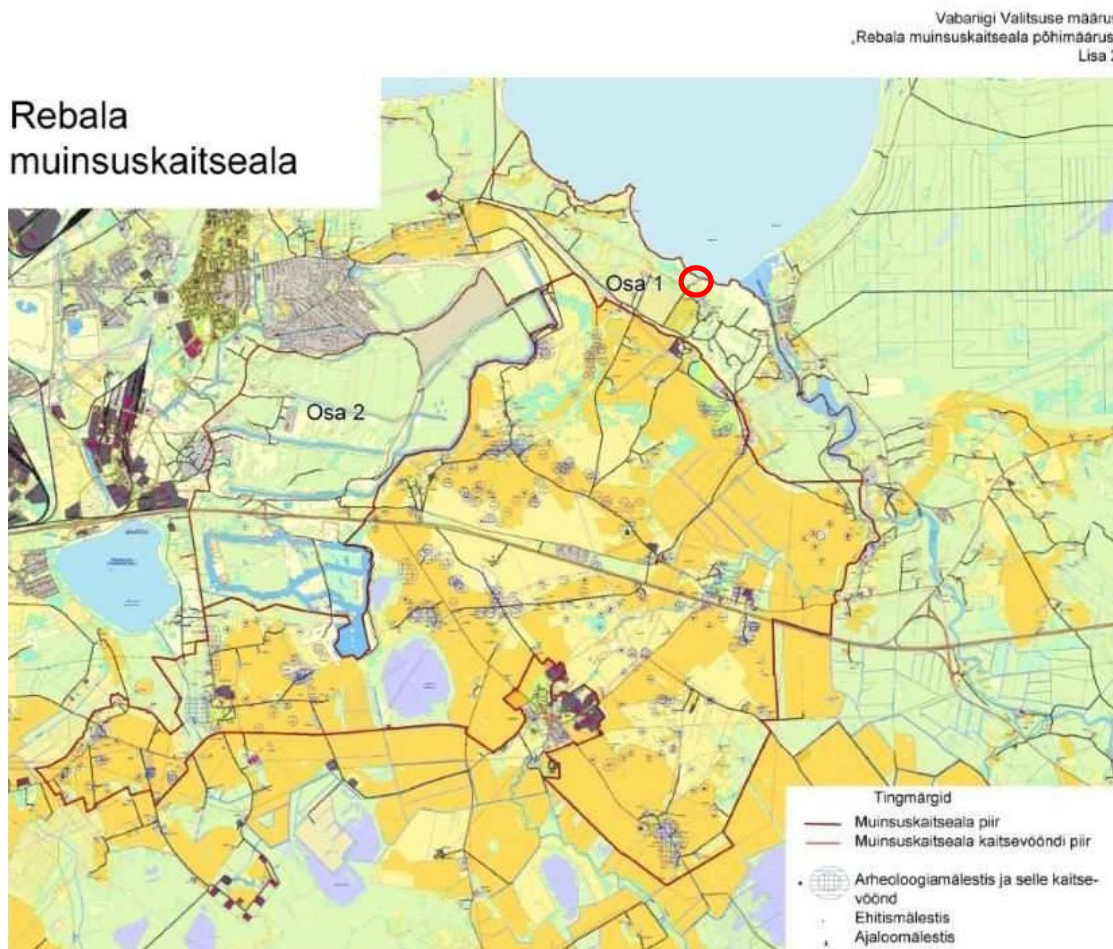
Planeeringuala maismaaosa jääb tervikuna Rebala muinsuskaitseala (*registri nr 27015*) kaitsevööndisse (Osa 1), kus ehitamine toimub Muinsuskaitseameti nõusolekul ja tingimustel.

Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad nõuded ja kitsendused on kehtestatud Rebala muinsuskaitseala põhimäärusega (Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrus nr 21). Muinsuskaitseala

kaitsevöönd on antud määruse andmetel jaotatud kaheks osaks. Tammenõlva ja Vahukari kinnistud jäävad Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndi osa 1 alasse, kus kehtivad järgmised nõuded ja kitsendused:

§ 6. (1) Muinsuskaitseala kaitsevöönd on jaotatud kaheks osaks. Kaitsevööndi osas 1 ehitamisel tuleb vältida järske kontraste ehitiste mastaapsuses ja tiheduses, et tagada sujuv üleminek muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuurile.

§ 6. (2) Kaitsevööndi osas 1 ei ole Muinsuskaitseameti kirjaliku loata lubatud püstitada välismõõtmelt ja ehitusmahult (üle 5 meetri kõrguseid või üle 60-ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga) või hoonestustiheduselt muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuuri sobimatuid ehitisi.



○ Tammenõlva kinnistu ja lähiümbruse DP planeeringuala

Skeem 3

Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrus nr 21 „Rebala muinsuskaitseala põhimäärus“ Lisa 2

Rebala muinsuskaitseala piir ja selle kaitsevööndi ulatus on kajastatud käesolevas ptk Skeem 1 ja Kontaktala joonisel DP-02.

Planeeringuala kontaktvööndisse jääval alal moodustavad olemasoleva hoonestuse kuni 2-korruselised ühepereelamud Sootalu tee äärsetel elamumaa kruntidel. Sootalu tee äärsete hoonete kõrguseks on 6-7m ning ehitistealuseks pinnaks 50-325 m².

Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga ja Manniva küla Sootalu 5 maaüksuse detailplaneeringuga on Sootalu tee äärsete elamumaa kruntidele määratud ehitusõigused, mis lubavad igale krundile ehitada maksimaalselt kokku kuni 300 m² ehitisealuse pindalaga 1,5-2 korruselise ühepereelamu ja 2 abihoonet. Eri kruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vähim vahekaugus on 25 m. Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud 18 Sootalu tee äärse elamumaa krundi pindalad jäävad vahemikku 2840 m²- 3905 m² ja krundid on lubatud hoonestada 8-11% ulatuses.

Praeguseks on Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga kavandatu osaliselt realiseeritud – hoonestatud on 18-st krundist 10 krunti.

Planeeringuala kontaktvööndisse jääb hoonestatud Kaasiku maatulundusmaa maaüksus, kus paikneb 1-korruseline 46 m² ehitisealuse pindalaga üksikelamu ja abihooned.

Planeeringuala kontaktvööndis on Manniva küla Nõmme I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on endise Nõmmiku maatulundusmaa territooriumile moodustatud 5 uut elamumaa krunti suurusega üle 7000 m². (Aasa tee 1 - 5 ja 7). Kehtiva Nõmme I detailplaneeringuga on nendele kruntidele määratud ehitusõigused – igale üksikkrundile on lubatud ehitada üks kuni 2-korruseline elamu kõrgusega kuni 8 m ning kuni kaks 1-korruselise abihoonet kõrgusega kuni 5 m. Igale krundile ehitatavate hoonete lubatud ehitistealune pind krundil kokku on 300 m².

Planeeringuala kontaktalal Siimo tee äärsetele Hõbesalu ja Lahesoo maatulundusmaa kruntidele on ehitatud hulgaliselt miljöölale sobimatuid aiamajakesi ja plankaedu. Jöelähtme vallavalitsuse 4.06.2020 korraldusega nr 437 on kehtestatud ajutine ehitus- ja planeerimiskeeld Siimo teest idapoole jäävatele kruntidele, sh Hõbesalu ja Lahesoo maaüksustele.

Uue hoonestuse kavandamisel planeeringualale tuleb järgida, analoogselt väljakujunenud asustusstruktuurile, hõredalt paiknevate hoonegruppide mustrit. Kuna lähiala hoonestus paikneb suhteliselt kaootiliselt ning pole välja kujunenud orientatsiooni ilmakaarte suhtes, siis hoonete paigutuse eelistatavat suunda pole vajadust määrata, see valitakse ehitusprojektide koostamisel ümbritsevasse keskkonda sulanduvalt. Hoonestusalad tuleb määrata piisava suurusega, et ehitusprojektide koostamisel leida hoonetele optimaalsed asukohad, sobitada hooned paremini loodusesse ning säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust

Endise Siimu (Siimo) talu hoonestusest säilinud hooned on käesolevaks ajaks osaliselt rekonstrueeritud (saanud selleks ehitusloa). Planeeringus kavandada endise Siimu talu hoonestusgrupp samas asukohas ning ligikaudselt samas mahus endise talusüdame hoonestusega. Endise elamahoone asemele kavandatava hoone maapealse osa maht kavandada analoogne (mitte oluliselt suurem) sellesse asukohta varemprojekteeritud hoonega, millele väljastati ehitusluba 1612271/15785). Maa-aluste ehitiste maht täpsustada ehitusprojektiga.

Vahukari krundile rannal paiknenud endise Ristimäe talu elamu ja paadikuuri asukohta kavandada endisaegsega samas mahus hoonestus.

Uus hoonestus hajutada väiksemate gruppidega suuremale territooriumile arvestades väljakujunenud vaatesektorite säilitamist – vt Skeem A (Lisa 8-1). Kui kavandatavad hooned jäävad kõrguselt madalamaks nõlvapeal kasvavatest puudest ning uusehitised paiknevad territooriumil hajutatult, siis ei varjata nendega vaateid kaldaastangu pealselt alalt merele.

Uushoonestuse mahtude kavandamisel tuleb jälgida, et ei tekiks järske kontraste piirkonnas väljakujunenud hoonestusega, milleks on 1-2 korruselised kuni 8 m kõrgused üksikhooned.

Lähipiirkonnas esineb nii kahepoolse viilkatusega kui ka väikese kaldega pultkatusega hoonestust. Uued hooned on soovitatav kavandada 10-45 kraadise kaldega katustega, kuni 2 maapealse korrusega olemasolevatest hoonetest mahult ja mõõtmetelt samas suurusjärgus või siis ka väiksematena. Piirkonna hoonestuse moodustavad lisaks ajaloolistele hoonetele ka arvukad uusehitised ja eelmise sajandi keskpaigast pärit hooned. Rajatava uushoonestuse puhul tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda.

Planeeringualal juurdesõitude kavandamisel kasutada maksimaalselt ära olemasolevat teedevõrgustikku. Teed teha minimaalse laiusega, mitte kavandada suuri laussillutisega alasid.

Tehnorajatised on soovitatav kavandada võimaluse korral pinnasesse süvistatult - mitte rajada uusi elektri õhuliine. Sademetevee kogumiskraavid rekonstrueerida, võimaluse korral eelistada sademetevee käitlemiseks looduslähedasi maastikujundusvõtteid – kraave, nõvasid jms.

Piirdeaedu krundi piiridele pole üldjuhul lubatud rajada, lubatud on piirdeaedu ehitada vaid planeeringuala elamukruntidega külgnevatele välispiiridel Sootalu tee 16, 17 ning Kaasiku ja Aasa tee 7 kruntidega külgnevatele lõikudele. Neis lõikudes on lubatud kuni 1,5 m kõrgune looduslikust puidust (roigasaed) või

puitlipaед või metallvõrkpiirdeaed sh koos kuni 1,5 m kõrguse haljaspiirdega. Sealjuures puitaia läbipaistvus peab olema vähemalt 50 %. Samuti on lubatud piirdeaia asemel rajada kuni 1 m kõrguseid looduskivist kiviaedu. Võib kasutada ka kõisaeda või hekki. Planeeringualal paiknevate olemasolevate kiviaedadega analoogsete täiendavate kiviaedade rajamine on vajadusel planeeringualasiselt lubatud.

Planeeritaval alale iseloomulik avatud ja poolavatud alade vaheldumine, mida tuleb planeeringu-lahenduses säilitada. Tammenõlva krundil idapoolse kaldaastangu pealselt alalt avanevad lõiguti vaated mere suunas, mida tuleks jätkuvalt hoida avatuna vältides vaatesektori võssakasvamist. Väljakujunenud maastikupilt on vaheldusrikas, uute vaatekoridoride tekitamine nõuaks ulatuslikku väärtusliku kõrghaljastuse likvideerimist, siis see pole käesoleva planeeringu eesmärgiks. Väljakujunenud ja maastikus seni esinevad avatud alad tuleb säilitada vt Skeem A (Lisa 8-1). Uute hoonestusalade kavandamisel tuleb arvestada, et hoonestusega ei suleta väljakujunenud vaatesektoreid.

Muinsuskaitse eritingimused planeeringule (väljavõte Ekseeder OÜ tööst 93-19, vt Lisa 7):

- uue hoonestuse kavandamisel järgida hõredalt paiknevate hoonegruppide mustrit. Hoonestusalad määrata piisava suurusega, et ehitusprojektide koostamisel oleks võimalus leida hoonetele optimaalsed asukohad, sobitada hooned paremini loodusesse ning säilitada maksimaalselt väärtuslikku kõrghaljastust
- Planeeringus kavandada endise Siimu (Siimo) talu hoonestusgrupp samas asukohas ning ligikaudselt samas mahus säilivana, endise talusüdame hoonestusega, mitte oliuliselt suuremana hoonetele rekonstrueerimiseks väljastatud ehituslubadega määratud mahust. Endise elamahoone asemele kavandatava hoone maa-pealse osa maht kavandada analoogne (mitte oluliselt suurem) sellesse asukohta varemprojekteeritud hoonega, millele väljastati ehitusluba 1612271/15785). Maa-aluste ehitiste maht täpsustada ehitusprojektiga.
- Vahukari krundile rannal paiknenud endise Ristimäe talu elamu ja paadikuuri asukohta kavandada endisaegsega samas mahus hoonestus.
- Planeeritav uus hoonestus hajutada väiksemate gruppidenä suuremale territooriumile.
- Uushoonestuse mahtude kavandamisel jälgida, et ei tekiks järske kontraste piirkonnas väljakujunenud hoonestusega, milleks on 1-2 korruselised kuni 8 m kõrgused üksikhooned.
- Uued hooned on soovitatav kavandada 10-45 kraadise kaldega katustega, kuni 2 maapealse korrusega olemasolevatest hoonetest mahult ja mõõtetelt samas suurusjärgus või siis ka väiksematena. Erandina on lubatud 0-kraadine katusekalle olemasolevate ehitusjärgus olevate rannäärsete lamekatusega klaasmajadel nende ümbertõstmise korral nõlvapealsele alale.
- Mitte varjata uushoonestusega väljakujunenud vaateid maastikule – vaatesektorid vt Skeem A Lisa 8-1
- Piirkonna hoonestuse moodustavad lisaks ajaloolistele hoonetele ka arvukad uusehitised ja eelmise sajandi keskpaigast pärit hooned. Rajatava uushoonestuse puhul tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda.
- Planeeringualal juurdesõitude kavandamisel kasutada maksimaalselt ära olemasolevat teedevõrgustikku. Teed teha minimaalse laiusega, mitte kavandada suuri laussillutisega alasid.
- Tehnorajatised kavandada võimaluse korral pinnasesse süvistatult - mitte rajada uusi elektri õhuliine. Sademetevee kogumiskraavid rekonstrueerida, eelistada sademetevee käitlemiseks looduslähedasi maastikujundusvõtteid.
- Piirdeaedu krundi piiridele pole üldjuhul lubatud planeeringualal rajada, lubatud on piirdeaedu ehitada vaid planeeringuala elamukruntidega külgnevatele välispiiridel Sootalu tee 16, 17 ning Kaasiku ja Aasa tee 7 kruntidega külgnevatele lõikudele. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgune looduslikust puidust (roigasaed) või puitlipaед või haljaspiire. Sealjuures puitaia läbipaistvus peab olema vähemalt 50 %. Samuti on lubatud piirdeaia asemel rajada kuni 1 m kõrguseid looduskivist kiviaedu. Võib kasutada ka kõisaeda või hekki.
- Planeeringualal paiknevate olemasolevate kiviaedadega analoogsete täiendavate kiviaedade rajamine on vajadusel planeeringualasiselt lubatud.
- Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid ja kavandatav ehitustegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

- Muinsuskaitseameti kirjalikku luba pole vaja taotleda järgmisteks tegevusteks: :
 - kuni 5 meetri kõrguse ja kuni 60-ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks või ehitamiseks, kui ehitis on püstitatud pärast 1940. a;
 - kuni 60-ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga ehitise püstitamisega seotud kaeve-, mulla- ja haljastustöödeks elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnisasjal;
 - raie- ja haljastustöödeks, mida ei tehta avatud maastikul;
 - kaeve- ja maaparandustöödeks, mis on seotud raie- ja haljastustööde, maaharimise, teede, trasside ja võrkude rajamisega;
 - tehnovõrgu (elektri- ja sideliinid, gaasi-, soojus- ja veetrassid jms) või tehnorajatise (tehnovõrkude teenindamiseks vajalik abirajatis nagu alajaam, mahuti jms) ehitamiseks, mille kõrgus maapinnast jääb alla 5 meetri;
 - teabekandja ning reklaami paigaldamiseks, mille kõrgus maapinnast jääb alla 5 meetri.

3. Planeeringuga kavandata

Kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal, looduslikul alal osaliselt metsa-alal. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks hajaasustusalal kavandata uued äriüksused. Planeeringuga kavandatakse äriüksuse (majutusasutus ja seda teenendavad ehitised) rajamist Tammenõlva kinnistule, liita Tammenõlva katastriüksused üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks (krunt pos. 1 - vt krundijaotusskeem joonisel DP-04B). Planeeringualasse on hõlmatud ka Vahukari kinnistu krunt pos. 2 (vt krundijaotusskeem joonisel DP-04B), mille maakasutuse sihtotstarvet on kavandatud muuta maatulundusmaast elamumaaks. Juurdesõit krundile ning selle varustamine tehnovõrkudega on planeeritud läbi Tammenõlva kinnistu.

Olemasoleva Tammenõlva elamumaa kinnistu Sootalu tee 17 krundiga külgneval alal moodustatakse nimetatud elamukrundi ja planeeritava Tammenõlva ärimaa krundi vahele Sootalu 17 maaomaniku soovil uus maatulundusmaa sihtotstarbega krunt pos 4 (vt krundijaotusskeem joonisel DP-04B). Krunt pos 04 on kavandatud Sootalu tee 17 krundiga külgnevale planeeringuala maa-alale ulatusega Sootalu tee 17 krundi piirist kuni olemasoleva kiviaiani. Moodustatava krundi pos 04 omandiõigus on kavas maaomanike vaheliste kokkulepete saavutamisel üle anda Sootalu 17 maaomanikule. Kavandatud krundile ehitusõigusi ei seata, see maa-ala on kasutamiseks Sootalu 17 maaomaniku aiamaana.

Vallale kuuluv **Siimo tee** mü (planeeritav krunt pos 3.) on võetud planeeringualasse kui olemasolev juurdesõidutee planeeringualale. Krundi piire, sihtotstarvet ei muudeta ja ehitusõigusi ei kavandata.

Planeeringuga ei ole kavandatud uue tiheasustusalala rajamist, planeeringuala ehitised ja rajatised on kavandatud hajaasustuse põhimõtteid silmas pidades, planeeritavad eraldiseisvad hoonestusalad üksikhoonete või väiksemate hoonegruppide rajamiseks on paigutatud planeeringualale hõredalt ning hajutatult järgides piirkonnale iseloomulikke asustusstruktuuri, avatud ja suletud alade maastikumustri ning maastikuvaadete ja säilitamist (Lisa 8-1, skeemid A ja B). Kavandatud puhkekeskuse puhul on lähtutud hajaasustuse printsiibist - planeeringualal jääb domineerivaks looduslik ala ning äriüksuse üksikute eraldiseisvate teenendus- ja majutushoonete hoonestusalade hajutamisel ning asukohavalikul on eesmärgiks sobitada ja sobitada ehitised loodusesse säilitades maa-alal maksimaalselt olemasolevat looduslikku keskkonda, väärtuslikku kõrghaljastust, väärtuslikku alustaimestikku. Teedestruktuur planeeringualal on valdavalt olemasolev, planeeritud Vahukari elamukrundi sisese perspektiivse tee asukoha valikul on arvestatud nii olemasoleva kõrghaljastuse kui ka olemasolevate kraavide säilitamisega.

Vahukari krundi piire (planeeritud krunt pos. 2) ei muudeta, maaüksuse senine sihtotstarve maatulundusmaa 100% on kavandatud muuta elamumaaks ning krundile on määratud ehitusõigus üksikelu ja kahe abihoone rajamiseks. Planeeritud rannapoolsem eraldiseisev hoonestusala abihoone ehitamiseks (põhijoonisel DP-4A tähisega „Y“) on kavandatud endise ajaloolise Ristimäe talu (Otsa talu) elamu asukohale (vt Lisa 7 lk 9. skeem 9), millest on looduses praeguseeni säilinud hoone varemed. Endise Ristimäe talu elamu asukoht jääb ranna ehituskeeluvööndisse. Planeeringuga tehakse ettepanek Vahukari krundile kavandatud hoonestusalade X ja Y ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Tammenõlva kinnistu koosneb kahest maaüksusest Tammenõlva (100% elamumaa) ja Tammenõlva 100% maatulundusmaa on planeeringuga kavandatud liita ärimaa sihtotstarbega krundiks (planeeritav krunt pos 1). Planeeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, määratakse

ehitusõigused ja hoonestustingimused majutusasutuse ja seda teenindavate äriotstarbeliste ehitiste ja rajatiste kavandamiseks. Planeeringuga lahendatakse planeeringuala varustamine tehnovõrkudega, juurdesõiduteed kavandatavale hoonestusele ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala krundil pos 1 rannal ehituskeeluvööndis ning veekaitsevööndis paiknevad seadustamata ehitised (ehitusjärgus „klaasmajad“, 5tk) on kavandatud olemasolevas asukohas likvideerida, nende ümberpaigutamine astangupealsele alale on üks lubatud võimalus, teine alternatiivne võimalus on astangupealsele alale neid asendavate uute kämpingumajade ehitamine.

Ptk 3.2 on loetletud Tammenõlva kinnistul olemasolevad (sh seadustamata) ja kavandatavad rajatised ning Vahukari kinnistule planeeritavad ehitised hoonestusalade kaupa.

Planeeritaval maa-alal hoonestusalade määramisel on lähtutud kruntide looduslikust olukorrast ning eesmärgist kavandada võimalikult loodusesse sulanduv minimaalse kõrgusega hoonestus, arvestades ka vaatesuundi merele. Hoonestuse kõrguse määramisel on lähtutud põhimõttest, et hoonestusmahud jääks olemasolevast kõrghaljastusest madalamaks. Äriüksuse hoonestusena võetakse kasutusele kinnistul paiknevad olemasolevad rekonstrueeritud hooned, mis saavad uue kasutusfunktsiooni. Täiendavalt rajatakse kaasaegse arhitektuurse lahendusega uued hooned, mis sobituvad piirkonda nii oma mahu kui välisviimistluse osas. Kaasaegsed hooned sulanduvad looduslikku maastikku ja ei häiri vaateid merele ja mere poolt maale.

Looduskaitseaduses § 34 on sätestatud ranna eesmärgid, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse meetmed, et vältida (teadmatusel tulenevat) tingitult liikide, elupaikade ja kasvukohtade hävitamist. Planeeringuga seatakse eesmärgiks kinnistu maa-alal loodusliku ilme säilimine õigete hooldusvõtete abil. Planeeringuga kavandatakse abinõud, et kinnistu hooldamisel mitte kahjustada aluspinnast ega taimestikku, mitte vähendada elupaiku. Planeeringu kaudu seatakse kinnistu looduskoosluse säilimisele suunatud meetmed ning luuakse eeldused õigete hooldusvõtete kasutamisel isegi elurikkuse suurendamiseks.

Planeeringuga suunatakse inimeste liikumist selleks ettenähtud teedele ja radadele vältimaks metsaaluse risustamist ja kaootilist liikumist metsa all ja teadmatusel väärtuslike koosluste hävitamist. Suunatud ja eesmärgipärane tegevus aitab kaasa olemasolevate koosluste säilimisele ja rikastumisele.

Planeeringualale kavandatud hoonestuse ülevaatlik skeem (väljavõte põhijoonisest DP-04B) – vt Lisa 13

3.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendused

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek nii kehtiva kui ka koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks määrates looduslikule alale (ja osaliselt elamumaa alale) ärimaa sihtotstarbe. Detailplaneeringuga tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.

Tammenõlva maaüksus

Olemasolevast Siimu talu hoonete õuealale (**kavandatud hoonestusalad A ja L**) ja sellega vahetult külgnevale **hoonestusalale M** (vt joonis DP-07) tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Õuealal (hoonestusala A) paiknenud elamu (EHR kood 116041507) on lammutatud samasse asukohta uue hoone ehitamiseks (EHR kood 120792800) (hoonestusala L) vastavalt ehitusloale 1612271/15785* (ehitusluba on peatatud). Teised õuealal olemasolevad hooned (neist kõik on EHRi kantud) on jätkuvalt kasutusel ja nende kasutamiseks ning teenendamiseks on vajalik õueala jätkuv kasutamine. Ehitusprojekti realiseerimise käigus liigkaevamisega tekitatud süvendi varisemisohu likvideerimiseks on tugikonstruktsioonide rajamiseks on vajalik olemasolevale õuealale lisaks täiendavalt kasutusele võtta kavandatud **hoonestusala „M“**, kuhu hooneid ei rajata. Hoonestusalal M on lubatud ehitada tugimüüre,

maastikutreppe ning maa-aluseid ehitisi. Kavandatud hoonestusala M jääb minimaalselt 121,5m kaugusele üleujutusohuga ranna-alast.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse hoonestusala D, J, H, K asukohas. Need kavandatud hoonestusala asuvad üle 5m kõrguse kaldaastangu pealses ehituskeeluvööndis, kuid jäävad kaldaastangu ülaservast servast maismaa suunas kaugemale kui olemasolevad taluhooned, kavandatud hoonestusala paiknevad minimaalselt 32,5m kaugusele kaldaastangu ülaservast.

Detailplaneering teeb ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks kuni 5m kauguseni üle 5m kõrguse kaldaastangu ülaservast hoonestusala P, R, S, Z ja T osas. Need hoonestusala on kavandatud olemasolevate rannal paiknevate ehitusjärgus seadustamata kämpinguhoonete (klaasmajad) ümberpaigutamiseks. Juhul kui rannal paiknevate olemasolevate seadustamata hoonete teisaldamine uude asukohta ei osutu võimalikuks või otstarbekaks, siis rannal paiknevad hooned likvideeritakse ning hoonestusala P, R, S, Z ja T ehitatakse uued kämpinguhooned. Kavandatud kaldaastangu pealsed hoonestusala P, R, S, Z ja T jäävad põhikaardile kantud tavalisest ranna veepiirist 148 m - 183 m kaugusele ning neist idapoole jääva Siimu talu ajaloolise elamu (mille asemele on planeeritud peahoone pos.04) asukoha joonest kaldaastangul kaugemale maismaa suunas.

Vahukari maaüksus

Vahukari krundil on ranna-alal säilinud endise Ristimäe talu (hilisema nimega Otsa talu) elamu vundamendi varemed (vt Lisa 7, lk 9, Skeem 9). Hoonestusala Y on kavandatud endise hoone asukohas elamu abihoone rajamiseks, endise elamu asukohta kavandatud hoonestusala jääb ranna ehituskeeluvööndisse paiknedes tavalisest veepiirist minimaalselt 37,6 m kaugusel ning üleujutusohuga ala piirist 33,6m kaugusele, planeeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks endise elamu asukohta kavandatud hoonestusala Y ulatuses. Vahukari krunt jääb valdavalt osas (u 3/4) ehituskeeluvööndisse, kuna krundist maismaa suunas paikneb üle 5m kõrgune kaldaastang, mis on suure osa Vahukari krundi piirkonnas veepiirist 140-200m kaugusel.

Vahukari krundile on kavandatud elamu ja abihoone püstitamiseks hoonestusala X, mis jääb endisest krundil paiknenud elamust vähemalt 45m maismaa suunas, tavalisest veepiirist ja üleujutusohuga ala piirist vähemalt 81,1m kaugusele, planeeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vahukari krundil ühepereelamu ja abihoone ehitamiseks kavandatud hoonestusala Y ulatuses.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal (nii Vahukari kui ka Tammenõlva maaüksusl) ehituskeeluvööndi vähendamiseks teede ja tehovõrkude rajamiseks (vt joonis DP-07). Planeeringualal paiknevad Tammenõlva maaüksustel ehituskeeluvööndis olemasolevad teed, täiendavalt rajatavana on planeeritud Vahukari maaüksuse sisesed teed (vt joonis DP-06). Juurdepääsuks Vahukari maaüksusele on planeeritud kasutada Tammenõlva maaüksuste olemasolevaid teid, juurdepääsuteele seatkse Vahukari maaomaniku kasuks juurdesõiduservituut. Juurdepääsuks kallasrajale kasutatakse Tammenõlva maaüksustel olemasolevaid teid ning teelõigule seatakse Siimu teelt kuni kallasrajani jalgsi ja jalgrattaga juurdepääsuks valla kasuks avaliku kasutuse servituut (vt joonis DP-06). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks ehituskeeluvööndisse jäävate olemasolevate teede ja planeeritud rajatavate teede (Vahukari krundisisesed teed) teekoridori ulatuses.

Tammenõlva maaüksusel on tehovõrgud osaliselt olemasolevad, osaliselt kavandatud planeeritud hoonestuse tehovarustuseks (vt joonis DP-05). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks ehituskeeluvööndisse jäävate olemasolevate ja planeeritud tehovõrkude trassikoridori ulatuses.

Jõelähtme valla kehtivas üldplaneeringus tõdetakse, et piirkonnal on suur rekreatiivne potentsiaal, mille loovad pikk liigendatud rannajoon, puhas õhk mererannas, marja- ja seenerikkad metsad ja arvukad kultuuriväärtused. Tähelepanu köidavad omapärase ja rikkaliku taimekooslusega alvarimaastikud, millest mitmed on inventeeritud pärandmaastikena. Tänu Rebala muinsuskaitseala kuvandile ja kaitsealuste objektide rohkusele on valla kõrge kultuuriturismi potentsiaal.

Manniva külla on kehtivas üldplaneeringus reserveeritud maa-ala puhke- ja spordikompleksi rajamiseks, kuid seda ainult golfikeskuse alal. Väljaspool golfikeskuse maa-ala uute elamute rajamiseks on

planeeringuga antud üldised hoonestustingimused. Jõelähtme vallas ei ole kuigi palju puhkealasid, eriti napib siin suuremaid avalikus kasutuses olevaid puhkekohti.

Tammenõlva kinnistule kavandatakse uue äriüksuse rajamist, mis elavdab piirkonna majandust ning loob uusi töökohti, mis on üheks valla arengueesmärgiks. Ühtlasi loob töökohtade tekkimine eeldused ka valla elanike arvu kasvuks ja soodustab praeguste elanike pendelrände vähenemist, kui kodukohas on ka tököhade pakkumist. Tammenõlva maaüksuse äriüksuse kavandamisega heakorrastatakse piirkond keskkonnakaitselisi ja muinsuskaitselisi tingimusi silmas pidades ja muudetakse nii kaldaastangu pealne kui ka rannaala avalikkusele ligipääsetavaks. Planeeringuga tagatakse planeeringualasse jääval territooriumil juurdepääs avalikult teelt kallasrajale, rannaalale ja kaldaastangu pealsele alale, mis praegusel ajal oleks võimalik vaid läbi privaatse elamumaa krundi, mis on elanikele liigselt koormav. Avalikult kasutatav kallasrada jääb planeeringualal avatuks.

3.2. Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad

Planeeringulahenduses uus hoonestus kavandatud hõredalt paiknevate üksikhoonete ja hoonegruppide järgides piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri mustrit. Planeeritud uued hoonestusalad koos avatuna säilitatavate vaatesektoritega on kujutatud Skeemil B, vt Lisa 8-1. Kuna planeeringuala lähipiirkonna hoonestus paikneb suhteliselt kaootiliselt ning pole välja kujunenud orientatsiooni ilmakaarte või maastikuelementide suhtes, siis hoonete paigutuse eelistatavat suunda pole vajadust määrata, see valitakse ehitusprojektide koostamisel ümbritsevasse keskkonda sulanduvalt. Hoonestusalad on määratud piisava suurusega, et ehitusprojektide koostamisel oleks võimalus leida hoonestusala ulatuses hoonetele optimaalsed asukohad, sobitada hooned paremini loodusesse ning kahjustada võimalikult vähe keskkonda.

Järgnevalt on loetletud Tammenõlva kinnistul olemasolevad (sh seadustamata) ja kavandatavad rajatised ning Vahukari kinnistule planeeritavad ehitised hoonestusalade kaupa.

Kavandatud ehitusõigused on esitatud koondtabelis - vt tabel lk 24.

Hoonestusalade tähised ja planeeritud ehitusõigused hoonestusalade kaupa on näidatud joonise DP-04B, kogu planeeringuala ehitusõiguste koontabel vt joonis DP-04D. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on graafiliselt kujutatud joonisel DP-07

1) Planeeringuala olemasolevad hoonestus Tammenõlva kinnistul

Planeeritud hoonestusala A (ol.oleva Tammenõlva kinnistu õuema kõlvikul asuvad olemasolevad ehitised)

Pos 1 Planeeritav seminari- ja kontorihoone

olemasolev hoone EHRis laut
kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone
EHR kood: 120771373
ehitisealune pind 122,4m²
maapealsete korruste arv: 1k
esmane kasutus: 1925.a
väljaantud ehitusluba: 1612271/15793

Pos 2 planeeritav majutushoone

Olemasolev hoone EHR-is ait-laut
kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone
EHR kood: 116041512
ehitisealune pind 104m²
maapealsete korruste arv: 1k
esmane kasutus: 1905.a
väljaantud ehitusluba: 1612271/15784

Pos 3 ol.olev saun, planeeritud abihoone (saun)

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

EHR kood: 116041515

ehitisealune pind 25m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a

Olemasoleva hoone asemele kavandatud sama arhitektuuri järgiv, samas kohas ja ilmakaarte suhtes olev palksaun (Ehitusteatis nr 1911201/00988 on võetud menetlusse 05.04.2019), EHR kood:21273380 (ehitamisel) proj. ehitisealune pind 58,8m²/ kõrgus 4,5m/ 1 korrust

Pos 04 planeeritud peahoone (majutus- ja toitlustushoone)

EHR is Üksikelamu (koostatud ümberehitusprojekt)

kasutusotstarve: 11101 Üksikelamu

EHR kood: 120792800

ehitisealune pind 248,4m²

maapealsete korruste arv: 2k

väljaantud ehitisluba: 1612271/15785*

*ehitisluba on peatatud

Pos 05 olemasolev kelder, planeeringuga ei muudeta

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

EHR kood: 120771384

ehitisealune pind 22,1m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a

2) Planeeringualal olemasolevad seadustamata ehitised:

- **ala U** (olemasolev ajalooline randumiskoht)
Pos 13 paadisild (paati minekuks ja randumiseks kohtkindel aluspostidele/kividele toetuv rajatis)
- ehitusjärgus kämpingumajad (klaasmajad rannal) Tammenõlva maaüksusel 5tk; paiknevad ehituskeeluvööndis ning osaliselt veekaitsevööndis. Kämpingumajad on kavandatud rannalt likvideerida, lubatav on need ümber tõsta nõlvapealsele alale planeeritud hoonestusaladele P, R, S, Z, T või hoonestusalale N
- nõlvapealne 2-astmeline terrass hoonestusala „Ö“
rajatud seadusliku aluseta.

3) Planeeritavad ehitised Tammenõlva kinnistul:

- **Planeeritud hoonestusala A**

Ol.oleva osaliselt muutuvate funktsioonidega hoonestusega (Pos 01 kontori- ja seminarihoone, 02 majutushoone, 03 saun, 05 kelder) ala Tammenõlva kinnistu Siimu talu õuemaa kõlvikul olemasolevate EHRis registreeritud hoonete vahelisel alal. Krundil paiknenud elamu (EHR kood 116041507) ümberehitamiseks on koostatud ehitusprojekt ja väljastatud ehitisluba: 1612271/15785* (ehitisluba on peatatud). Elamu (EHR kood 116041507) on likvideeritud eeltööna samas asukohas projekteeritud uue hoone ehitamiseks (EHR kood 120792800) vastavalt ehitusloale, ehitustegevust on alustatud ja see on peatatud (ehitisluba on peatatud). [Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks õuemaa kõlviku ulatuses ning süvendi likvideerimiseks tugikonstruktsioonide ehitamiseks.](#)

- **Planeeritud hoonestusala L, tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek olemasoleva taluhoonete õuemaa kõlviku ulatuses**

Pos 04 peahoone (endise hoone asukohas, laiendamine üle 30% endise samas asukohas paiknenud hoone mahust)

Pos 06 abihoone (talveaed)

- **Planeeritud hoonestusala M**, tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek, sellele hoonestusala maa-ala osale, mis jääb väljapoole olemasolevate taluhoonete õueala (vt DP-07), vajalik tugikonstruktsioonide ehitamiseks

Pos 21 maastikutrepid, tugimüürid ja maa-alused ehitised

- **Planeeritud hoonestusala Q** (olemasolevate taluhoonete õueala), tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek olemasoleva taluhoonete õuemaa kõlviku ulatuses

Pos 12 väliköök (varikatus),

- **Planeeritud hoonestusala B** (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit)

Pos 07 katusealune

- **Planeeritud hoonestusala C** (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit, õuemaa kõlvikust maismaa pool)

Pos 20 (teemaja)

- **Planeeritud hoonestusala D** (veepiirile lähemale kui 200m jääva üle 5m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid),,

Pos 10 prügimaja (katusealune), planeeritud hoonestusala maa-alale tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek, hoonestusala jääb minimaalselt 37,6m kauguseni kaldaastangu ülaservast

- **Planeeritud hoonestusala E** (veepiirile lähemale kui 200m jääva üle 5m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndist kaugemal kui 100m, kaldaastangu pealsel rohumaakõlvikul)

Pos 15 kämpingumajad 3tk

- **Planeeritud hoonestusala F** (veepiirile lähemale kui 200m jääva üle 5m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndist kaugemal kui 100m, kaldaastangu pealsel rohumaakõlvikul)

Pos 15 kämpingumaja 1 tk

- **Planeeritud hoonestusala G** (veepiirile lähemale kui 200m jääva üle 5m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndist kaugemal kui 100m, kaldaastangu pealsel rohumaakõlvikul)

Pos 16 kämpingumaja 1 tk

- **Planeeritud hoonestusala H** (veepiirile lähemale kui 200m jääva üle 5m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid), planeeritud hoonestusala maa-alale tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Pos 09 admin.hoone ja kasvuhoone

- **Planeeritud hoonestusala J** (veepiirile lähemale kui 200m jääva üle 5m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid), planeeritud hoonestusala maa-alale tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Pos 08 majandushoone

- **Planeeritud hoonestusala K** (ranna (veepiirile lähemale kui 200m jääva üle 5m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid),

Pos 11 katusealune

Planeeringuga tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek hoonestusala K ulatuses, mis jääb minimaalselt 56,9m kauguseni kaldaastangu ülaservast

- **Planeeritud hoonestusala P, R, S, Z, T** (veepiirile lähemale kui 200m jääva üle 5m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid),.

Pos 17 kämpingumajad (5tk), sj on hoonestusaladele P, R, S, Z ja T lubatud Tammenõlva maaüksusel rannal olevate seadustamata ning likvideerimisele kuuluvate ehitusjärgus „klaasmajade“ (5tk) ümbertõstmine või uute kämpingumajade ehitamine; lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga, [detailplaneering teeb ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku kuni 5m kaugusele kaldaastangu servast hoonestusalade P, R, S, Z ja T ulatuses](#)

- **Planeeritud hoonestusala Ä** (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit)
pos 22 – kuni 20m² ja 5m kõrguse abihoone
- **Planeeritud hoonestusala Ö** (kaldaastangul ranna ehituskeeluvööndis), [detailplaneering teeb ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku olemasoleva terrassi ehitisealuse ala ulatuses](#)
pos 23 – olemasolev seadustamata terrass kaldaastangul
- **Planeeritud hoonestusala N** (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit ja metsa kõlvikuid)
Pos 14 kämpingumaja 5 tk, võib ehitada uued kämpingumajad või ümber tõsta rannal olemasolevad likvideerimisele kuuluvad seadustamata kämpingumajad (5tk)
- **Planeeritud hoonestusala V** (metsaeraldide vahelises häilukohas kaugemal kui 100m tavalisest veepiirist - väljaspool ranna ehituskeeluvööndit)
Pos 19 kämpingumaja 5tk (2. ehit jrk)
- **Planeeritud hoonestusala Ä** (metsaeraldide vahelises häilukohas kaugemal kui 100m tavalisest veepiirist - väljaspool ranna ehituskeeluvööndit)
- Pos 22 - kuni 20m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5m kõrgune abihoone,
- **Planeeritud ala W** (veepiirile lähemale kui 200m jääva üle 5m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndis, metsamaa kõlvikust maismaa pool)
Pos 18 viljapuuaiad, maa-ala „W“ ei hoonestata, [viljapuuaiade piirdeaiade rajamiseks tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek maa-ala W ulatuses, mis jääb minimaalselt kuni 30,8m kauguseni üle 5m kõrguse kaldaastangu ülaservast](#)

4) Planeeritavad ehitised Vahukari krundil:

- **Planeeritud hoonestusala X** (osaliselt veepiirile või üleujutusohuga ala piirile lähemale kui 200m jääva üle 5m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid),
Pos. 30 elamu
Pos. 31 abihoone
[Planeeritud hoonestusala maa-alale tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek, hoonestusala on minimaalselt kuni 82m kaugusel korduva üleujutusohuga ala piirist.](#)
- **Planeeritud hoonestusala Y** (Vahukari kinnistul ajaloolise Otsa (end Ristimäe) elamahoone endises asukohas (vt Lisa t lk 9 Skeem 9), säilinud vundament, (veepiirile lähemale kui 200m jääva üle 5m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid)
Pos 32 planeeritav abihoone
[tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek hoonestusala Y ulatuses, planeeritud hoonestusala jääb minimaalselt 33,6m kauguseni korduva üleujutusohuga ala piirist.](#)

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse lisaks ehituskeeluvööndisse jäävatele planeeritud hoonestusaladele ja olemasolevatele seadustatud hoonete hoonestusaladele ka ehituskeeluvööndis paiknevate olemasolevate teede ja olemasolevate või planeeritavate tehnovõrkude trassikoridoride ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut ei tehta ehituskeeluvööndis paiknevale kallasrajale pääsuks avalikult kasutatavale teelõigule, sellele teele seatakse servituut. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut ei tehta olemasolevate ehituskeeluvööndis paiknevate likvideeritavatele tehnovõrkude trassikoridoride ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku koondplaan – vt joonis DP-07.

Hoonete arhitektuursed nõuded.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses on olemasolevad hooned põhiliselt viilkatustega, abihoonete juures kohtab ka ühekaldelisi pultkatuseid. Kavandatavad hooned peavad hästi haakuma miljöoga ning järgima piirkonnale iseloomulikke arhitektuuri kui kultuuripärandi kandjat. Mitte kasutada imiteerivaid materjale.

Katused

Katusetüüp: elamul on lubatud viilkatus, kelpkatus, poolkelpkatus; väiksematel hoonetel (hooned alla 100m² ehitisealuse pindalaga) on lubatud ka ühepoolne viilkatus (pultkatus). Kogu katuse ulatuses on kalle ühesugune.

Katuse kalle üldjuhul 10-45°, sealjuures rannalt likvideeritavate ehitusjärgus olevatel kämpinguhoonete (5tk) ümbertöstmisel nõlvapealsele alale (hoonestusalad P, R, S, Z, T,N) 0°

Eelistatult katusekattematerjalideks tuleks lugeda naturaalseid puitmaterjale – laast, kimm, sindel, lubatud on ka murukatus, kivimaterjalid ning bituumensindel.

Katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid ja teised tööstushoonete katusekattematerjalid, eredavärvilised materjalid ja tsingitud plekk värvimata kujul.

Katusekate on soovituslikult must, hall, tumepruun, tarvikud kattega samas toonis.

Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Hoonete kõrgus

Hoonete lubatav maapealne korruselisus on kuni 2 korrust (sh vastavalt konkreetsetele hoonestusaladel konkreetsetele kavandatud hoonetele määratud nõuetele on täpsustatud, kui 2. korrus on lubatav ehitada vaid katusealuse korruse mahuna);

Hoonete maksimaalne lubatav kõrgus on kuni 8, m planeeritud ümbritsevast maapinnast. Täpsed nõuded kavandatud hoonestusalade ja ehitiste kaupa on näidatud ehitusõiguste tabelis (vt seletuskirja viimasel leheküljel) ja joonisel DP-04d – väljavõte põhijoonisest „planeeritavad ehitusõigused“

Välisviimistlus

Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba – vastavalt arhitektuursele lahendusele. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi (paekivi, maakivi, tellis, silikaatkivi), krohvitud pindu. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine (plekist ja plastikust välisvooder, plastikraamidega aknad (kaasaarvatud puitimitatsiooniga plastikprofiilid), kiviimitatsiooniga katuseplekk. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korraga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone.

Suurte klaaspindade ja/või peegelklaaspindade kasutamisel peavad need olema muudetud kokkupõrkeriski vähendamiseks lindudele nähtavaks selleks otstarbeks sobivate kleebiste, UV-märgistuse või sirmide, võrede vms meetodite abil.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsisivusklassiks TP3, sealjuures tuleb arvestada tootmise iseloomust ning hoonestuse paigutusest tulenevaid nõudeid hoonete tulepüsisivusele – hoonete tulepüsisivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele.

Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Ehitusloa kohustuseta alla 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Hoonestusala maksimaalse ehitisealuse pinna sisse on arvestatud ka ehitusloakohustuseta ehitiste alune pind.

Täpne materjalide valik ja värvitoonid antakse hoonete ehitusprojektis arvestades eeltoodud nõudeid.

3.3. Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneerimine.

Planeeringuala on reljeefse pinnamoega, maastikku ilmestab planeeringuala kagu-loodesuunaliselt läbiv ca18-24 kraadise kaldenurgaga kaldaastang, millede kõrgusvahedeks on kuni ca 9 meetrit.

Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega, valdavalt looduslikul teel paljunenud kodumaised puud ja põõsad.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Planeeringuga on näidatud hoonestuse soovituslikud asukohad. Hoonete täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga. Ehitusprojektiga tuleb lahendada ka haljastus, tellida ka haljastusprojekt ning täpsustada võimalikud säilitatavad puud. Haljastusprojekti koosseisus määrata ka hooldusvõtted, et tagada maa-alal loodusliku ilme säilimine.

Sootalu tee 16, 17 ja planeeritud Tammenõlva Puhkekeskuse kinnistu vahelisel alal säilitatakse kõrghaljastusega puhversoon, mille täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojektiga. Puhverala eesmärk on tagada naaberkinnistute (Sootalu tee 16 ja 17) privaatsus, ning puhverala kõrghaljastatud osa minimaalne laius on 20 m. Puhveralal ei ole majandustegevust ette nähtud.

Siimo tee äärne haljastus säilitatakse või kui tekib vajadus tee laiendamiseks, asendatakse see tee projekteerimisel vähemal samaväärse haljastusega.

Hoonete ja tehnoõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele.

Piirded

Et tagada metsloomade vaba liikumine on, ei ole planeeringualal piirdeaedade püstitamine üldiselt lubatud. Metsloomade ligikaudne liikumiseelistus on kantud DP põhijoonisele.

Tammenõlva ja Vahukari maaüksusele sissesõidu reguleerimiseks on lubatud paigaldada Siimo tee põhjapoolsesse otsa tõkkepuu. Tagatud peab olema jalakäijate läbipääs ja juurdepääs kallasrajale läbi Tammenõlva kinnistu.

Planeeringuala olemasolevaid kiviaedu on lubatud rekonstrueerida. Planeeringualal paiknevate olemasolevate kiviaedadega analoogsete täiendavate kiviaedade rajamine on vajadusel planeeringualasiseselt lubatud

Piirdeaedu krundi piiridele pole üldjuhul lubatud planeeringualal rajada, lubatud on piirdeaedu ehitada vaid planeeringuala elamukruntidega külgnevatele välispiiridel Sootalu tee 16, 17 ning Kaasiku ja Aasa tee 7 kruntidega külgnevatele lõikudele. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgune looduslikust puidust (roigasaed) või puitlippaed või haljaspiire. Sealjuures puitaia läbipaistvus peab olema vähemalt 50 %. Samuti on lubatud piirdeaia asemel rajada kuni 1 m kõrguseid looduskivist kiviaedu. Võib kasutada ka kõisaeda või hekki.

Kavandatava viljapuuai (vt põhijoonis, maa-ala tähisega W) kaitseks on lubatud rajada hekk või kuni 1,2 m kõrgune piirdeaed vähemalt 50% läbipaistvusega looduslikust puidust või puitlippaed.

Vertikaalplaneerimine

Maapinna kõrguste oluline muutmine pole otstarbekas ja seda pole kavandatud. Kruntide sisene vertikaalplaneering täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus kui on selgunud täpsem hoonete ja teede ning platside paigutus krundil.

Sademeveest vabanemiseks on soovitatav eelistatult kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, haljaskanaleid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Olemasolev sademevee kraavide struktuur korrastatakse ja vajadusel lisatakse puuduvad kraavilõigud või ühendused. Planeeringualal korrastatavad sademetevee kraavid peavad jääma loodusliku ilmega.

3.4. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) - vt Lemma OÜ töö: „Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruanne; KSH juhtekspert:

Piret Toonpere (litsents KMH 0153). november 2021. Detailplaneering arvestab KSH aruandes väljatoodud võimalikku keskkonnamõju leevendavate meetmetega.

Jäätmekäitlus

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi ning kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäära ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja järgi kuuluvad ehitusjäätmete hulka puidu, metalli, betooni, raudbetooni, asfaltbetooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jäätmed, sh need, mis sisaldavad asbesti ja teisi ohtlikke jäätmeid ning väljaveetav pinnas, mis tekivad ehitamisel ja remontimisel (edaspidi ehitamisel) ning mida ehitusobjektil tööde tegemiseks ei kasutata. Kui ehitusjäätmekogus ületab 1 m³ päevas või üle 10 m³ aastas, tuleb nende käitlemine enne ehitamise alustamist kooskõlastada Jõelähtme Vallavalitsusega.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki tehnoloogilisi võimalusi jäätmekogumiseks nende tekkekohas ning nende taaskasutamiseks, kui see ei ole muude käitlusviisidega võrreldes ülemäära kulukas. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ning seejärel liigiti koguda. Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal. Kui jäätmeid pole võimalik kohapeal taaskasutada, tuleb need anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat keskkonnavalitsust omavale isikule.

Ohtlikud jäätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi ja vastavalt kehtestatud korrale anda üle vastavat luba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Külustuskeskuse tegutsemisel tekivad eeldatavalt põhiliselt olmejäätmed, paber ja papp ning pakendijäätmed, Elamumaa krundil segaolmejäätmed.

Sorteeritud jäätmekogumiseks tuleb konteinerid paigutada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Jäätmekäitlus lahendatakse kinnistutel vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele. (Jõelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrus nr 112).

Jäätmekogumiseks on planeeringualale Tammenõlva puhkekeskuse krundile kavandatud prügimaja, kus asuvad konteinerid eri liiki jäätmekogumiseks. Kompostimiseks sobilikud biolagunevad jäätmed on kavandatud taaskasutada (kompostitakse) kohapeal ning tekkinud kompostmuld kasutada planeeringuala haljastuses. Kompostimisega vähendatakse oluliselt jäätmekogumise seotud ressursse. Arvestades tegevuse võimalikku mahtu ja asjaolu, et kompostitakse ainult keskuse enda biolagunevaid jäätmeid, siis sellega kaasnevat olulist keskkonnamõju ei ole oodata.

Vahukari ühepere-elamumaa krundil kogutakse sorteeritud jäätmed omal krundil, jäätmekonteinerite paigutus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Sademetevee ja reovee käitlus

Planeeringualal kanaliseeritakse olmeveed, juhatakse lokaalsetesse omapuhastitesse, mis on kavandatud hajutatult 7 hoonestusala juurde.

Sademeteveed kogutakse sademetevee kraavidesse, immutatakse pinnasesse omal krundil. Olemasolev kraavide süsteem rekonstrueeritakse.

Planeeritava alal maaparandussüsteemid puuduvad, vaid planeeringuala kaguservas ja Siimo tee servas ulatub planeeritava ala piirist sissepoole Manniva Maaparandussüsteemi maa-ala (Maaparandussüsteemide register, tunnus 4031270100040001).

Kaitsealused liigid

Puittaimestiku hinnangu koostamisel välitöödel on leitud III kategooria kaitsealuste taimeliikide kaheleheline käoheel ja balti sõrmkäpp esinemine kaldaastangu pealsel niidul. Keskkonnaregistri andmetel 15.11.2021 on need leiukohad planeeringualal ametlikult registreeritud. Leitud liikidele sobiliku kasvukeskkonna säilitamiseks tuleb edaspidi leiupiirkonna niitudel kasutada traditsioonilisi niitmistehnikaid.

Ranna-ala kaitseabinõud

Looduskaitseseaduse § 40 lõike 1 kohaselt võib Keskkonnaameti nõusolekul ranna ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades looduskaitseseaduse § 34 sätestatust ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asutusest. Vastavalt LKS § 34 on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asutuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna-ala senine kasutamine Tammenõlval on olnud ekstensiivne, piirdudes karjatamise ja üksikute inimeste looduses liikumisega – sarnane rannakasutus on ette nähtud ka tulevikus. Ekstensiivsele rannakasutusele lisaks soovitakse Tammenõlvale rajada maalähedane puhkekeskus, kus pole ette nähtud otseselt merelisi tegevusi ning kus meri on eelkõige vaatlusobjekt.

Supluskoha rajamist planeeringualale ei kavandata, samuti mere süvendamist/täitmist, rannajoone muutmist ei kavandata. Olulisi raideid rannas ei kavandata. Veekaitsevööndis (20 m veepiirist, üle 5m kõrguse kaldaastangu piirkonnas kuni 220 m veepiirist) on edaspidi võimalik taotleda Keskkonnaameti (ühikordset) luba puu- ja põõsariinde eemaldamiseks.

Randa kahjustamata on ka veekaitsevööndisse ehitamine võimalik, kui on võimalik vältida erosiooni ja hajusheidet ning tagatud on looduskaitseseaduse kohase ranna kaitse-eesmärgi järgimine.

Rannale ehitatud (sh pooleliolevad) seadustamata kämpingumajad likvideeritakse, neid teenendavad tehnovõrgud jäetakse kasutusest välja. Külastajatele avatud autoteed randa ei kavandata.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus lähtub soovist fikseerida võimalikult täpselt (piiritletult) nii perspektiivsed ehitusalad kui neid teenindav tehniline taristu. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotluses (joonis DP-07) ongi eraldi välja toodud hoonestusaladega ja neid teenindava taristuga kaasnev ehituskeeluvööndi võimaliku vähendamise ulatus

Tammenõlva planeeringuala eripäraks on seega asjaolu, et ehituskeeluvööndi tavapärase 100 m ulatusega võrreldes on valdaval osal planeeringualast ehituskeeluvöönd kaldaastangu olemasolu tõttu ulatuslikum. Kaldaastangu ees paiknevasse ehituskeeluvööndisse pole Tammenõlva maaüksusel hoonestust kavandatud. Vahukari kinnistul on kavandatud kunagise elamu asemele, millest on tänaseni säilinud osa vundamendist ehitada ühepere-elamu abihoone ning sellest hajutatult maismaa suunas ühepereelamu koos abihoonega.

Ülejäänud osas jääb kogu planeeringualale kavandatud uushoonestus kaldaastangu pealsele alale, mis kaldaastangust tuleneva erisuse tõttu asub samuti ehituskeeluvööndis, sj olemasolevad Siimu talu hooned koos õuealaga jäävad tervikuna kaldaastangu pealsesse ehituskeeluvööndisse, kuna taluhoonete kompleksi kuulunud elamu on ümberehitamiseks lammutatud, uue ehitamine on peatatud ning seetõttu, et hetkel krundil elamu puudub, ei saa olemasoleva elamu ja abihoonete õuealale rakendada ehituskeeluvööndi erisust. Taluhoonete kompleksi edasiseks kasutamiseks ja ümberehitamiseks taodeldakse käesoleva planeeringuga ka senise õueala ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamist, mis eeldatavalt ranna kaitsele negatiivset mõju ei oma. Planeeringuga kavandatud on suunatud kaldaastangusse seadusliku aluseta tekitatud süvendi likvideerimisele ja selle nõlvade edasise varisemisohu peatamisele, st planeeringuga kavandatud realiseerimine aitab kaasa kaldaastangu säilimisele.

Planeeringuga kavandatud ehitustegevus ei kahjusta nõ algseid looduskooslusi, ehitustegevus on ette nähtud poollooduslikele niitudele, kus inimõju on varem avaldunud karjatamise ja/või põlluharimisena. Planeeringualal on tuvastatud kahe kaitsealuse taimeliigi kasvukohad, mis jäävad väljaspoole hoonestusalasid. Hoonestusalade asukohad on valitud looduskoosluste paiknemist arvestaval viisil, säilitades koosluste väärtuslikumaid osasid. Detailplaneeringuga kavandatud tegevust on võimalik ranna ehituskeeluvööndis ellu viia looduskoosluseid oluliselt kahjustamata, planeeritud hoonestusalad on kavandatud hajutatult ja hoonete projekteerimisel tuleb maksimaalselt säilitada looduslikku keskkonda ja kõrghaljastust ning sobitada hooned loodusesse.

Planeeringuala hooldamisel kasutada ranna piiranguvööndis vaid kergeid masinaid, mis ei kahjusta pinnast ning ei tekita rööpaid (samuti tuleb vältida hoolduse läbiviimist vihmase ilmaga, kui maapind on pehme ja niiske). Tuleks vältida sünteetiliste taimekaitsevahendite ja -mürkide kasutamist, kuna neil on nii otsene kui kaudne negatiivne mõju piirkonna taimestikule ja loomastikule. Planeeringuga seatakse eesmärgiks maa-alal väljaspool planeeritud hoonestusalasid loodusliku ilme säilimine õigete hooldusvõtete abil.

Planeeringuga suunatakse inimeste liikumist selleks ettenähtud teedele ja radadele vältimaks metsaaluse risustamist ja kaootilist liikumist metsa all ja teadmatuses väärtuslike koosluste hävitamist. Suunatud ja eesmärgipärane tegevus aitab kaasa olemasolevate koosluste säilimisele ja rikastumisele.

Juurdepääsuks kallasrajale on planeeringuga kavandatud olemasolevale teele jalgsi ja jalgrattaga avalikult kasutatava tee servituudi seadmine. Personalile ja külastajatele on kavandatud sõiduautode parkla puhkekeskuse sissesõidu piirkonnas kaldaastangu pealsel alal. Mootorsõidukitega liiklemine puhkekeskuse maa-alal pole üldjuhul lubatud, vajadusel ainult puhkekeskust teenendav transport ja päästetehnika.

Rohevõrgustiku koridor K9 ulatub planeeringuala kaldaastangu alusele maa-alale vastavalt praegu kehtivale Jõelähtme valla Üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40), selle asukoht on määratud ja kehtivasse Jõelähtme valla Üldplaneeringusse kantud vastavuses varem kehtinud Harju maakonnaplaneeringule. Kuid Jõelähtme vallas Manniva külas kehtib ka teine rohevõrgustiku struktuur - vastavalt praegu kehtivale Harju maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri poolt 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78), kehtestatud maakondlik rohevõrgustik. Viimasega on täpsustatud maakonna tähtsusega rohevõrgustiku paiknemist ka Tammenõlval, varasem (2003) rohevõrgustiku koridori seal enam ei esine. Uuele Maakonnaplaneeringule vastavat rohevõrgustikku kajastab ka uus koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) – vt Lisa 15.

Vastavalt Tammenõlva DP KSH aruandele (Lemma OÜ töö, 2021, vt Lisa 10) toimib rohevõrgustik planeeringualal eelkõige loomade (sh lindude) rändeteena. Rändetee kasutamine ulukite poolt ei ole kõrge intensiivsusega. Planeeringuala naabruses asuvad ulukite rannikulähedast rännet piiravad olulised rändetõkked (Jägala jõgi ja Muuga sadam), st ka Tammenõlva võimalik (rände)tagamaa kuigi suur. Lindude rände kohta on olemas konkreetsemad vaatlusandmed (A. Jairo kahetunnine loendus oktoobris 2020 fikseeriti 743 isendit 50 liigist - mida võib pidada rannikualale tüüpiliseks, vt KSH aruanne). Lindude rännet ohustaksid peegelpindadega ehitamisel olevad hooned rannikul, mis käesoleva DP-kohaselt kuuluvad olemasolevast asukohast likvideerimisele.

Rohevõrgustiku (rändetee) orientatsioon järgib põhisuunas rannajoont ja aluspõhja astatut. See tähendab, et loomade (sh lindude) liikumist on oodata eelkõige paralleelselt rannajoonega. Üldist rohevõrgu sidusust laiemas piirkonnas on hinnatud madalaks, see tuleneb kultuurmaastiku domineerimisest. Olemasolevale hoonestusele lisanduvast planeeringuga kavandatud territooriumil hajutatult paigutatud suhteliselt väikesemahuliste hoonete grupid ei halvendada Tammenõlva planeeringuala sidususe olukorda, mis (puhtalt looduslikest oludest tingituna) on niigi pigem tagasihoidlik.

Käesolevas planeeringus on arvestatud 2003. a kehtestatud Üldplaneeringukohase rohevõrgustiku koridori toimimisega. Piirdeaedu planeeringualale ei kavandata, väljaarvatud suhteliselt väikesele kaldaastangu pealsele alale puuviljaaia kaitseks. Loomade eelistatav liikumiskoridor jääb ka kohalike elanike vaatluste põhjal kaldaastangu alusele alale. Kaldaastangu alusele alale, väljapoole ehituskeeluvööndit, on planeeringuala loodeosas kavandatud 5-st kämpingumajast koosneva hoonegrupp ning üks alla 20m² suurune abihoone. Selles lõigus säilib loomadele ligi 100 m lai liikumiskoridor.

Vahukari maaüksusele kavandatud ühepereelamu hoonestus jätab ulukite vabaks liikumiseks vabad läbipääsud nii ranna-alal, hoonestusalade vahelisel alal kui ka piki kaldaastangu jalamit. Öuealasid seal ei tarastata.

Kallasrajal liikumist ei tõkestata, piirdeaedu ei rajata. Seega Tammenõlva planeeringuala ulatuses saab rohevõrgustik toimida, selle talitlemist ei takista üksteisest 150-200 m kaugusele rajatavad (hooajalise kasutusega) puhkemajade rühmad ja sama kaugel paiknev Vahukari elamu. Kehtiva Harju Maakonna planeeringuga, kus rohevõrgustiku paigutus on täpsustatud, vastuolu ei teki, sest Maakonnaplaneeringu kohaselt käesoleva planeeringu maa-alale ega selle kontaktvööndisse rohevõrgustik ei ulatu (vt Lisa 15)..

Täiendavad abinõud negatiivsete keskkonnamõjude vähendamiseks vältimiseks planeeringualal

Vastavalt KSH-le ei ole planeeringualal kavandatava tegevusega kaasnevana ei oodata olulise negatiivse keskkonnamõju esinemist. Järgnevalt on esitatud siiski soovituselised nii võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks ja vältimiseks kui ka positiivsete mõjude võimendamiseks.

- Pinnase ettevalmistustööd (nt. koorimine, katmine) teostada pesitsusvälisel ajal (september-märts), vältimaks maas või selle lähedal pesitsevate lindude pesade hävimist. Sihtliigid: lehelinnud, põõsalinnud, roolinnud jms.
- Puude ja põõsaste kõrvaldamisi teostada pesitsusvälisel ajal (augusti teine pool-märts), vältimaks antud biotoopi kasutavate linnuliikide pesade hävimist. Sihtliikideks kõik puudel ja põõsastel ning nende kaitsvas varjus pesitsevad linnuliigid;
- Virnastatud hakkematerjali hakkimist, kui see on plaanis, teostada pesitsusvälisel ajal (september-märts), vältimaks hakkematerjali virnades pesitsevate linnuliikide pesade hävimist;
- Hoonete aknad/klaaspinnad projekteerida ja ehitada selliselt, et antud klaaspinnad oleksid lindudele kergesti märgatavad. Selleks kasutada võimalikult madala peegeldusteguriga klaase. Suure peegeldusteguri puhul ei ole piisav meede UV-valgust peegeldava kile kasutamine, see võib küll vähendada lindude kokkupõrkeid klaaspindadega, kuid ei väldi seda. Suurte klaaspindade puhul tuleb neid teha ka muul viisil nähtavaks (tihedate joonte, punktide kleepimine, läbipaistvate aknasirmide kasutamine väljaspool klaasi ees), vastasel korral mitte planeerida suuri klaaspindu, mis võivad põhjustada rändeperioodil indude massilisi hukkumisi. Raskesti märgatavad klaaspinnad on sageli hukatuslikud ka röövlindudele, sh. kanakullile. Erinevaid võimalusi klaaspindade märgistamiseks leiab järgmiselt veebilehelt: <https://birdsafeca.org/homes-safe-for-birds/#what-can-you-do>
- Uute hoonete planeerimisel ja ehitamisel kasutada soovitatavalt materjale ja meetodeid, mis säilitaksid pesitsusvõimalused suitsu- ja räästapääsukestele (nt. karedad krohvitud seinad aitavad pesamaterjali hoone külge kinnitada, alternatiiv oleks spetsiaalsete pesaaluste tekitamine hoonetele, arvestades sihtliikide vajadusi), piiritajale, kodu- ja põldvarblasele (nt. kinnitada hoonetele spetsiaalsed puhastatavad pesakastid), hallkärbsenäpile ja linavästriku (nt. luua hoone välisseintesse, ca 2-4 m kõrgusele, enam varjatud ning puistule ja haljasaladele avatud kohtadesse, pesitsemiseks sobivaid üksikuid orvukohti, millele puuduks ligipääs vareslastel ja hulkuvatel kassidel (nt. orv kaetud metallisõrestikuga, mille silma läbimõõt võimaldaks sealt läbi minna vaid pisematel lindudel või siis olema sedavõrd varjatud ligipääsuga, et see vareslastele silma ei hakkaks ja, et kassid selleni ronida ei saaks), aga mida oleks võimalik jällegi 1-2 korda aastas puhastada);
- Säilitada täna planeeringualal leiduvaid loodusliku struktuuri ja niiskusraiega metsaelupaiku (eraldis 10 ja 6 ning 7 selle lõikamata osas ja 1 selle oja kaldavööndis). Neis metsaelupaikades, kus täna toimub niitmine ja/või karjatamine, tuleks võimalusel seda jätkata (eraldis 9 ja panga-rannajoone vaheline ala), säilitamiseks maastiku ja elupaikade mosaiiksust planeeringualal.
- Metsa lõikamisel säilitada võimalusel vanu, jämedaid, õõnsustega puid, mis pakuvad lindudele võimalusi pesitsemiseks. Piirkondades, kus peale raie ei leidu õõnsustega puid, on soovitatav püstitada pesakaste. Pesakastid tuleks paigutada hajusalt üle ala piirkondadesse, kus õõnsustega puid pole. Pesakastide enda ja nende lennuavade mõõtmed võiks olla erinevad, et liigiline koosseis oleks mitmekesisem. Muuhulgas tasuks kaaluda püstitada pesakast vaenukäole kusagile põlistamme lähedusse. Täpsem info pesakasti mõõtude ja tüüpide kohta: <https://www.eoy.ee/ET/12/33/pesakastid-lindudele/>.

- Ehitustegevuse käigus maa seest välja tulnud kive on soovitatav kasutada muuhulgas ka haljastuselementidena, nt. rajada kivihunnikuid või -aedu. Suuremad kivid võivad haljastuses ka üksikuna kasutust leida. See ilmestab maastikku ja annab lindudele võimaluse neil istudes saaki (putukaid) valvata. Kivihunnikud ja -aiad võivad olla kombineeritud ka alpmäeks. Kivide paigutamine peab toimuma viisil, mis on ohutu inimesele (vältida varisemisohu), ent samas pakub kividevahelisi tühimikke (ei ole sidusainega kinnitatud), võimaldamaks neis pesitseda.
- Arvestades, et puhkekeskus võib hakata teenindama kohati rohkem kui 50 inimest tuleb puurkaev kavandada asukohta, kus oleks vajadusel tagatud puurkaevule sanitaarkaitseala raadiuse laiendamine 50 meetrini
- Mitte kavandada uusi ehitisi vahetult planeeringuala kaldaastangu nõlvale. Uus ehitustegevus nõlval võib mõjutada habrast hüdrodünaamilist tasakaalu nõlval ja põhjustada nõlva purunemise.
- Poolleliolevad ehitused nõlval, kuhu on süvendid juba rajatud, lõpetada võimalikult kiiresti, et peatada süvendite edasine deformatsioon, mis võib tõsta maalihke ohtu. Nõlvale hoone ehitamiseks rajatud süvendit stabiliseeriv insenertehniline lahendus anda ehitusprojekti koosseisus.

Mürakaitse abinõud

Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.

- Planeeritava ala välisõhus levivad liikluspõhised müra tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud liikluspõhise müra normtasemeid.
- Liikluspõhise müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid

Radooniohutuse tagamise abinõud

Pinnase radoonisisalduse järgi asub planeeritav ala kõrge radooniohuriskiga alal - vt Lisa 3 „Väljavõte Eesti Radooniriski kaardist“, planeeringuala lähistel avanevad uraanirikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega alale ($150 - 250 \text{ kBq/m}^3$) ning Eesti Geoloogiakeskuse veebikaardirakenduse (vt Lisa 4) kohaselt piirkonda, kus Rn sisaldus pinnaseõhus on $>200 \text{ kBq/m}^3$ (punasega märgitud ala) ning radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge. Eluruumide projekteerimisel tuleb arvestada kõrge radoonitasemega, hoonete projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused hoonesse oleksid minimeeritud. Ehitusprojekti koostamisel näha vajadusel ette vastavad radoonitõkke abinõud vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Pinnase kõrge radoonisisalduse korral on nõutavad tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon), sealjuures hoone esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke; radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad.

Ehitusprojektide koostamisele eelnevalt tuleb teostada radooni mõõtmine hoonestusala pinnases konkreetsetes ehitatava hoone asukohas, et täpsustada ehitusprojektiga radooniohutu lahendus vastavalt radoonimõõtmise tulemustele. 2016 aastal on teostatud radoonitaseme mõõtmine planeeritud peahoone asukohas (vt Lisa 5). Teostatud otsemõõtmise kohaselt on pinnaseõhu radoonisisaldus 36-38 kBq/m³, mis vastas standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ alusel normaalsele tasemele ja mille kohaselt on mõõtja soovitanud tavapäraseid meetmeid, näiteks maapinnast kõrgemal asuva pörandaaluse tuulutust. Radoonisisaldus pinnases on Tammenõlval on teostatud mõõdistuse andmetel normaalne, kuid arvestades asjaoluga, et radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud ning võib ajaga muutuda on soovitatav teostada uued radoonitaseme mõõtmised, määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid. Radooniohu ehitusprojekti koostamise aegne kordusmõõtmine on oluline eelkõige kaldaastangu nõlva sisse kavandatud **peahoone puhul** (eeldatavalt tihedam kasutus ja eeldatavalt keerukamad ventilatsiooniolud), mujal võib lugeda piisavaks ühe kontrollmõõtmise teostamist iga ehitusala kohta.

Vahukari krundil teostada ehitusprojektide koostamise eeltööna planeeritud hoonestusalade pinnase radoonisisalduse mõõtmine, sj kindlasti on vajalik mõõta radoonisisaldus kavandatava elamu asukohas. Vastavalt otsemõõtmise tulemusele nähe ehitusprojektis ette radoonitõkkeabinõud EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ kohaselt.

Ventilatsioonisüsteem tuleb projekteerida selliselt, et hoonealuse kõrge radoonisisaldusega pinnase õhk ei satuks eluruumidesse.

Olmevee radooni sisaldus ei tohi olla suurem, kui on joogiveele kehtestatud normiga lubatav. Kõrgema radoonisisaldusega olmevee tarbimise korral tuleb kasutada eriseadmeid veest õhu eemaldamiseks.

3.5. Muinsuskaitse tingimuste tagamine

Planeeringuala maismaaosa jääb tervikuna Rebala muinsuskaitseala (*registri nr 27015*) kaitsevööndisse, kus ehitamine toimub Muinsuskaitseameti nõusolekul ja tingimustel. Kõik koostatavad ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga

Vastavalt Rebala muinsuskaitseala põhimäärusele tuleb kogu planeeringuala, mis kuulub Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndi ossa 1, ehitamisel vältida järske kontraste ehitiste mastaapsuses ja tiheduses, et tagada sujuv üleminek muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuurile. Planeeringualal ei ole Muinsuskaitseameti kirjaliku loata lubatud püstitada välismõõtmetelt ja ehitusmahult (üle 5 meetri kõrguseid või üle 60-ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga) või hoonestustiheduselt muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuuri sobimatuid ehitisi.

Planeeringu realiseerimisel arvestada Muinsuskaitse eritingimustega (vt ptk 2.10), vastavalt eritingimustele on esitatud kavandatavatele hoonetele arhitektuurinõuded - vt ptk. 3.2 ning määratud lubatavad hoonestusmahud hoonestusala kaupa planeeritud üksikehitistele- vt.DP-04D Planeeritud ehitusõiguste koondtabel (väljavõte põhijoonisest).

3.6. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdesõit planeeringuala kinnistutele toimub vallale kuuluva Siimo tee kaudu (pos 3).

Sootalu teelt pole juurdepääsu (sh ka jalgsi juurdepääsu) planeeringualale kavandatud.

Olemasolevate teede skeem vt Lisa 8-5a.

Olemasoleva Siimo tee laius on 3,2-3,9m, liikluskoormus on väga väike ning seetõttu pole vajadust teed laiendada sõidukite kahesuunalise liikluse vajadustele vastavaks. Arvestades, et Siimo tee on ühiselt kasutatav nii jalakäijate, jalgratturite kui ka sõidukitele, tuleb perspektiivselt rekonstrueerida tee minimaalselt 4m laiuseks ning rajada möödasõitu võimaldavad teelaiendid (vähemalt iga 150m pikkuse teelõigu kohta). Tee rekonstrueerimiseks koostada teeprojekt, säilitada maksimaalselt olemasolevat teeäärset kõrghaljastust. Nõuetekohase nähtavuse tagamiseks Siimo tee – Mäealuse tee ristmikul likvideerida vajadusel ristmiku nähtavuskolmurgas kasvav haljastus. Kergliiklejate ja sõidukite

ühiskasutatav teele seada kiiruspiirang 30km/h, liikluskorraldusvahendid projekteerida tee projekti koosseisus. Müratasemed ei tohi elamualadel ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud II kategooria liikluse müra piirtaset – elamumaal päeval 60dB ja öösel 55dB ning elamu teepoolsel küljel päeval 65dB ja öösel 60dB. Kõrgema liikluse müra taseme ilmnemisel rajada tee äärde müratõkkepiire. Autotulede valgusest põhjustatava häiringu ilmnemisel rajada tee serva teekatendist 0,7 m kõrgem piire või tihe hekk. Planeeringualale sissesõiduvärava avamine helisignaali andmise abil on keelatud, värava avamine toimub mobiiltelefonilt helistades või kaugjuhtimispuldi abil. Sissesõiduvärava ees pole lubatud töötava mootoriga sõidukiga pikemalt seista, hiljemalt 3 minuti möödumisel tuleb mootor seisata. Teemaale parkimist pole ette nähtud. Väravale paigaldada vastavad juhised.

Planeeringuala siseselt kasutatakse juurdesõidu ehitistele olemasolevat teedevõrku. Juurdesõidu Vahukari kinnistule (pos 2) läbi Tammenõlva kinnistu (pos 1) seatakse juurdesõidutee servituudid.

Olemasolevate teede laiused on valdavalt 3m, kuna väljaspool olemasoleva Tammenõlva õuema hoonestust ülejäänud territooriumil igapäevaselt liiklust ei toimu, siis väikest liiklustihedust arvestades ei ole otstarbekas olemasolevat teedevõrku laiendada kahe suunalise tee vajadustele vastavaks. Eesmärgiks on kasutada teede-alusena võimalikult minimaalselt maa-ala, et kinnistul säiliks maksimaalselt looduslik ilme, vajadusel lisatakse teeserva möödasõitu võimaldavad murukärjega tugevdatud möödasõidutaskud (mis on looduslikku keskkonda sobivalt tähistatud ja leitavad ka lumekatte korral).

Juurdesõidud hoonestusaladele peavad vastama päästetehnikaga juurdesõidu nõuetele.

Kämpingumajade jt hoonete juurde külastajate juurdesõitu pole kavandatud, sõiduautode parkla on paigutatud klindipealsele alale (kaldaastangu pealsele alale) territooriumile sissesõidu piirkonda.

Parkimiskohtade kavandamisel pos 1 Ärimaa krundile on arvestatud iga planeeritud majutusruumi kohta üks parkimiskoht, kokku 35 kohta. Ärimaa teiste hoonete kohta on maksimaalseks parkimisvajaduseks arvestatud 1 parkimiskoht 70 m² hoonete planeeritava suletud brutopinna kohta, seega on arvestuslik parkimiskohtade vajadus Tammenõlva krundil maksimaalselt 42 kohta. Parkimiskohtade arvestuslik vajadus hoonete kaupa on esitatud Kruntide planeeritud ehitusõiguse tabelis lk 28

Jalgrataste parkimine hoonestusaladel lahendatakse ehitusprojektiga.

Prügimaja on samuti planeeringualale sissesõidu juures, et vältida prügiveokiga planeeritaval territooriumil ringisõitmise vajadus.

Vahukari elamumaa kinnistul on arvestatud 3 parkimiskoha rajamisega. Parkimiskohad võivad paikneda ka hoones.

Ehitustööde teostamise ajal on lubatud rajada täiendavaid ajutisi teid, tingimusel, et ehitustööde lõpetamisel teed likvideeritakse ning ajutise ehitusaegsete juurdesõiduteede asukohtades taastatakse endine looduslik olukord.

Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sõelmetega (graniitsõelmetega, tellissõelmetega) või kasutatakse teekattena freespuru ja pindamist. Harva kasutatavatele liiklusaladele võib rajada geokärjega ja killustikuga tugevdatud alusega murukate, et maa-alal säiliks looduslik ilme. Sama lahendust on lubatud kasutada parkimiskohtade alal ning möödasõidutaskute rajamisel tee serva. Murukärjega tugevdatud liiklusaladel on kavandatud eristava geotekstiili kasutus (välistab liiva ja killustiku segunemise). Nähakse ette 10 cm seinakõrguse ja 20...30 cm ruuduküljega geokärje kasutus, paekillustik 2/63. Konkreetne lahendus oleneb kasutatava geokärje tootja spetsifikatsioonist. Suurema seinapaksuga geokärje puhul, millega on tagatud eelnevalt nimetatud geokärje kasutusega sama kandevõime, on lubatud ka 10cm võrgusilma kasutamine, millega koos sobib killustik 16/32 või ka 2/32. Konstruktsiooni lahendus antakse ehitusprojektiga. Killustikukihi paksus kokku min 15 cm. Selline konstruktsioon tagab ühelt poolt maksimaalse loodusläheduse ja teiselt poolt vajaliku kandevõime, mis arvestab 10-tonnise teljekoormusega veoauto liikumisega. Eeldatav maksimaalne läbivajumine veoauto koormuse all ei ületa 3 cm

3.7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala kruntide tehnovarustuse põhimõttelised lahendused, ning planeeringuala tulekustutusveega varustamine. Planeeringulahendusega on kavandatud

Tammenõlva krundile uue puurkaevu rajamine, mis varustab planeeringuala veega ning tagab Tammenõlva krundile kavandatud tulekustutusvee mahutite täitmise. Planeeringulahendus ei näe ette Sootalu Vesi OÜ veevärgist vee saamist ega Sootalu teel paiknevate tuletõrjevee hüdrantide kasutamist.

3.7.1. Elektrivarustus

Üldist

Planeeritav ala hõlmab Harju maakonnas, Jöelähtme vallas, Tammenõlva maaüksust, millele on planeeritud mitmed hooned-ehitised ja nendele mitmeotstarbeline kasutus ning Vahukari maaüksust, millele on kavandatud rajada ühepereelamu koos abihoonetega. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Tammenõlva ja Vahukari krundile planeeritud objektide elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Siimo tee, mis on juurdesõiduteeks planeeringuala kruntidele, pole elektrivarustuse rajamist käesoleva detailplaneeringuga kavandatud.

Tammenõlva maaüksuse elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud Tammenõlva krundile planeeritud objektide elektrivarustuse põhimõtteline lahendus ja võrguettevõtjalt soovitud liitumise 3-f 250A jaotumine ehitiste tarbijateni

Planeeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 361196 Koostatud kuupäevaga 12. oktoober .2020. kehtivusega kuni: 12. oktoober. 2021, milles on määratud kinnistu perspektiivne peakaitse -3x250 A, ja liitumispunkti asukoht

Elektrilevi paigaldab liitumiskilbi kinnistu piirile, olemasoleva liitumiskilbi lähedusse. Liitumiskilbi täpse asukoha valikul arvestada olemasoleva kaabli servituudialaga, seda võimalikult vähe suurendades.

Olemasoleva liitumiskilbi lähedusse Tammenõlva kinnistule on kavandatud kinnistu peajaotuskilp PJK, millest jaotatakse kaabelliinidega toited kinnistu ehitistele ja tarbijatele, sh olemasolevale kinnistu jaotuskilbile.

Põhiprojekti staadiumis projekteerida kilpide ja väljundi-liinide jaoks liigpingepiirikud, liigvoolukaitsed ja rikkevoolukaitsed vastavalt kehtivatele nõuetele ja standarditele. Planeeringu lahenduses on eeldatud, et kinnistul olemasolevad jaotlad, kaabelliinid on korrektselt välja ehitatud ja tulevikus kasutatavad.. Kui kontrolli või auditi tulemused on ebarahuldavad, tuleb puuduliku osa asemele kavandada korrektne elektrivarustuse lahendus, kinni pidada tehnovõrkude paigutamise nõuetest (sj tehnovõrkude omavahelisest vahekaugusest rööpkulgemisel, kujadest ristumisel, ja kaugusest rajatistest) vastavalt EVS 843:2016 ptk.10.

Vahukari kinnistu elektrivarustus

Elektrilevi olemasoleva magistraalkaabliga ühendatava uue haru kaudu on tehniliselt kõige optimaalsem lahendada Vahukari kinnistu liitumisel Elektrilevi kliendiks-tarbijaks.

Vahukari kinnistu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 361192, koostatud kuupäevaga 21. oktoober .2020. kehtivusega kuni: 12. oktoober. 2021, milles on määratud kinnistu perspektiivne peakaitse 3x32 A, ja liitumispunkti põhimõtteline asukoht. Selleks on planeeringus ette nähtud trassikoridor Siimo teelt läbi Tammenõlva kinnistu ning Tammenõlva maaüksusele jääv trassikoridor on käesoleva planeeringu kohaselt servituudivajadusega ala.

Tänavavalgustus Tammenõlva ja Vahukari kinnistutele planeeritud hoonestusalade välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel. Hoonestusalade vaheliste teedele tänavavalgustust ei ole kavandatud. Tammenõlva kinnistule planeeritud parklale projekteerida ehitusprojekti koostamisel (põhiprojekti staadiumis) välisvalgustus, mille automaatne töösse lülitamine lahendada hämaralüliti või astronoomilise kellaga.

Siimo tee pole käesoleva detailplaneeringu mahus tänavavalgustust kavandatud.

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

3.7.2.Sidevarustus

Planeeringuala kinnistute omanikud sidekanalisatsioonitrassi kavandamist ei soovi, sidevajadused lahendatakse mobiilioperaatorite internetiühendusi ja Wifi, Hotspot jms. traadita internetiühenduse rakendusi kasutades.

3.7.3.Veevarustus

Detailplaneeringuala veevarustuse lahendamisel juhinduda asjakohastest õigusaktidest, s.h. Jöelähtme valla ÜVK kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks.

Liitumist Loo Vee OÜ veetorustikuga pole kavandatud, lähipiirkonnas puuduvad Loo Vee ÜVK võrgud.

Kogu detailplaneeringuga haaratud maa-ala asub suhteliselt kaitstud põhjavee alal (Maa ameti geoloogiline baaskaart, põhjavee kaitstus 1:50 000).

Detailplaneeringuga haaratud maa-ala veevarustus (nii Tammenõlva krundi kui ka Vahukari krundi veevarustus) hakkab toimima Tammenõlva krundile rajatava uue puurkaevu põhjal, (puurkaevu planeeritud asukoht ja sanitaarkaitseala (R=30m) paiknemine vt joonis DP-05 tehnovõrgud). Planeeritava puurkaevu kaitseala raadius, arvestades põhja kaitstust ja prognoositavat veetarbimist on 30 m (Veeseadus, vastu võetud 22.02.2019, §149 „Põhjaveehaarde sanitaarkaitseala ulatus“. Puurkaevu täpsed karakteristikud määratakse projekteerimistööde järgmises staadiumis.

Puurkaevu rajamine peab vastama keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.

Senine Tammenõlva maaüksuse hoonestuse veetarbimine toimib olemasoleva, Sootalu Vesi OÜ kaevu baasil. Planeeringualale rajatava uue puurkaevu kasutuselevõtmisel suletakse olemasoleva Sootalu Vesi OÜ veevarustusühenduse maakraan. Tammenõlva kinnistul olemasolev salvkaev jääb käesoleva detailplaneeringulahenduse realiseerimisel kasutusele vaid kastmisvee saamise allikana. Osaliselt jäävad olemasolevad veetorustiku lõigud planeeringulahenduse realiseerimisel kasutusele uue rajatava veevarustussüsteemi osana ja rekonstrueeritakse (vt joonis DP-05 rekonstrueeritavad veetorustikud väliköögist pos. 12 kuni rannaäärsete kämpingumajadeni pos 17), konkreetne lahendus tehakse ehitusprojektiga. Uute ja rekonstrueeritavate veetorustike projekteerimisel kinni pidada tehnovõrkude paigutamise nõuetest vastavalt EVS 843:2016 ptk 10.

Ülejäänud ulatuses võib olemasolevaid veetorustikke võimaluse korral kasutada kastmisvee süsteemi rajamisel, lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga

Jaotustorustik on planeeritud üldjuhul sõiduteede serva. Veetorustiku paiknemine igal hoonestusalal, selle läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonestusalale hoonete projekteerimisel ehitusprojektiga.

Tammenõlva krundile planeeritavate hoonete liitumispunktidesse tuleb paigaldada soovitavalt sulgarmatuur.

Igale tarbijale paigaldada veemõõdusõlm, sj Vahukari kinnistu tarbijatele tuleb paigaldada krundi piirile nii sulgurarmatuur kui ka veemõõdusõlm. Joonisel DP-05 on näidatud Vahukari kinnistu liitumispunkti asukoht.

Veetorustik näha ette PE materjalist, kasutades torude omavaheliseks ühendamiseks pökk- või muhvkeevitust, vältida mehaanilisi liitmikke. Maakraanide spindlipikendused projekteerida külmakindlad.

Planeeritud veetorustikule tuleb paigaldada asukoha määramiseks min 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga „Ettevaatust veetorustik“.

Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8 m toru peale

Lubatud maksimaalne ööpäevane veetarbimine iga planeeritaval hoonestuskompleksil on eraldi väljatoodud tabelis Lisa 6. Veeluba on vajalik, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 m³ kuus või rohkem kui 10 m³ ööpäevas (veeseaduse(edaspidi VeeS) § 187 p 2).

3.7.4.Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub võimalus liituda ühiskanalisatsioonitaristuga, planeeringualal lahendatakse reovee käitlemine lokaalselt.

Detailplaneeringuala kanalisatsioonisüsteemi lahendamiseks juhinduda asjakohastest õigusaktidest, s.h. Jöelähtme valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistutelt reovee ärajuhtimiseks.

Olemasolev olukord - olemasolevate nõlvapealsete hoonete reoveed kanaliseeritakse planeeringuala keskosas paiknevasse kahekambrilisse biopuhastisse ja juhatakse sealt edasi nõlva peal paiknevale imbväljakule. Olemasolev biopuhasti koos imbväljakuga kuuluvad planeeringulahenduse realiseerimisel likvideerimisele.

Planeeringuala reoveekanalisatsioon lahendatakse igale hoonestuskompleksile (igale planeeritud hoonestusalale või hoonete grupile) paigaldatava biopuhasti ja imb- või filterväljaku abil. Kanaliseeritavate hooned on grupeeritud arvestusega, et ühe biopuhasti reostuskoormus ei ületaks 49 ie-d, st et liigituselt oleks tegemist omapuhastiga.

Eeldatavalt jääb veetarbimine vahemikku keskmiselt 3-4 m³ ööpäevas ning ei ületa 10 m³ ööpäevas, st samasse suurusjärku jääb ka tekkiva heitvee kogus. Heitvee juhtimisel pinnasesse või veekokku koguses üle 10 m³ ööpäevas, on vajalik taotleda veeluba.

Täpne biopuhasti tüübivalik ning imb- või filterväljaku lahendus tehakse igal hoonestusalal ehitusprojekti koostamise staadiumis. Toitlustusasutuse rajamisel tuleb kõõgi tehnoloogiline reovesi puhastada enne mehhaanilist puhastust rasvapüüduris.

Nõlva servale kavandatud hoonestusaladele P, R, S, Z ja T rajatava viie kämpingumaja (pos.17) reovesi tuleb koguda ühte punkti ja ja pumbata (reoveepumpla, tähis RP) üle tee planeeritavasse reoveepuhastisse (vt joonis DP-05).

Vahukari kinnistule planeeritud eraldiseisva abihoonel (pos 32) on soovitatav kasutada minimaalsete hoolduskuludega kompostkäimlat ning hallvesi juhatakse Vahukari krundile rajatavasse biopuhastisse.

Torustikud projekteerida võimalusel piki teid, kuid mitte sõidutee alla.

Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett, vältida tuleb sademe- ja pinnavee sattumine reovee-kanalisatsioonisüsteemi.

Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb ette näha kaevus sees. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. (Kaevu väliselt ei tohi kasutada põlvi).

Ette näha lubatud maksimaalne ovaalsus plasttorudel 8% peale paigaldamist.

Hoone kanalisatsiooni ühendustorustiku minimaalne läbimõõt peatorustikust liitumispunktini on 110 mm.

Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstus mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest.

Kaped ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tüübikatsed, märgistus, kvaliteedikontroll".

Haljasaladel näha ette paigaldada kapede ja kaevu luukide alla betoonist tugirõngas.

Asfalteeritud pindadel tuleb kasutada ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema ette nähtud tihendada liivaga.

Projekteerimisel näha ette ainult PE või PP keeviskaevude kasutamine .

Kanalisatsioonitrasside projekteerimisel kinni pidada tehnovõrkude paigutamise nõuetest vastavalt EVS 843:2016 ptk 10.

Lubatud maksimaalne kanaliseeritav kogus planeeritaval hoonetel on määratud nende veekasutuste järgi – vt tabel Lisa 6. Veeluba pole vajalik kuni 5m³ heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas, kui see tegevus vastab VeeS § 128 lg 7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele (VeeS § 188 lg 1 p 6).

3.7.5.Sademevee käitlemine

Sademeveest vabanemiseks on soovitatav eelistatult kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, haljaskanaleid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Planeeringualal on olemasolevate sademevee kogumiskraavide võrgustik.

Detailplaneeringu alal on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite osakaal vähene, seega maksimaalne kogumist ja ärajuhtimist vajav sademevee kogus planeeringuala territooriumil on minimaalne. Planeeringualal on olemasolevad sademevee kogumiskraavid, mis säilitatakse, vajadusel rekonstrueeritakse. Planeeringuala lääneosas on olemasoleva sademevee kraavide süsteemi parema funktsioneerimise tagamiseks kavandatud ühenduse rajamine kahe olemasoleva kraavi vahele.

Planeeritud teedelt ja platsidelt on kavandatud sademevee immutamine külgnevatel haljasaladel.

Hoonestusaladel immutatakse sademeveesi pinnasesse hoonestuse lähialal. Soovitatav on koguda hoonete katustelt sademeveesi ja taaskasutada kastmisveena, tualettide loputusveena jms. Hoonestusalade sademevee käitlemise lahendused tehakse hoonestamise ehitusprojektiga.

Sademeveett ei tohi juhtida planeeringuala naaberkinnistutele.

3.7.6.Tuletõrje veevarustus

Planeeringualal puudub olemasolev tuletõrjeevarustus. Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus. /Tuleohutuse seadus § 23./ Tuletõrje veevõtukoht on aastaringelt kasutatav tuletõrjehüdrant või muu rajatis veemahuti, loodusliku või tehisveekogu juures, mille kaudu saab auto- või mootorpumpade abil kustutusvett. Tuletõrje veevõtukohale peab olema tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus, tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ja tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile. /Tuleohutuse seadus § 24./

Planeeringuala tuletõrje veevarustus rajada Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja EVS 812-6:2012 nõuete kohaselt.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud paigaldada Tammenõlva krundi keskossa tuletõrjeveemahuti ja veevõtuhüdrant TH1. Kustutusveemahutite täitmine toimub Tammenõlva krundile rajatavast uuest puurkaevust, mahuti tuleb taastäita 72 tunni jooksul. Planeeringu realiseerimisel võib kustutusvee saamise lahendada Päästeameti nõusolekul ka mõnel alternatiivsel viisil, mis tagab hoonestusalal nõuetekohasel välise kustutusvee varustuse. Konkreetne lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel ja kooskõlastatakse Päästeametiga.

Veevõtukohtadele tagada päästeauto juurdepääs, sj juurdesõiduteed veevõtukohtadele rajada päästeauto nõuetele vastava kandevõimega - so vähemalt 25t (EVS 812:6:2012) ning tagada nõuetekohane manöövervusala.

Tammenõlva krundile kavandatud puhkekeskuse ehitised on II kasutusviisiga, Vahukari krundile planeeritud hooned on I kasutusviisiga

Vastavalt EVS 812-6:2012 ptk. 5.3 on Tammenõlva kinnistul vajalik kustutusvee normvooluhulk on arvestuslikult 10 l/s x kestusega 3 tundi= 108000 liitrit=108m³

II kasutusviigiga ehitised, alla 800m² tuletokekeseksiooni piirpindalaga, alla 8 korruselised ning põlemiskoormusega alla 600MJ/m² hoonete puhul on ühe tulekahju normvooluhulk on 10l/s, arvestuslik tulekahju kestus on 3 tundi ja tinglik tulekahjude samaaegsus planeeringualal on 1

Tammenõlva krundi keskossa rajatavast kustutusvee võtukohast jäävad kaugemale kui 200m:

- Planeeringuala loodeosas hoonestusalale „V“ planeeritud kämpingumajade grupp (5 hoonet)
- Planeeringu loodeosas hoonestusalale „Ä“ planeeritud kuni 20m² suurune ja kuni 5m kõrgune üksik abihoone;
- Planeeringuala lääneserva hoonestusalale „B“ kavandatud katusealune;
- Nõlvapealsele alale kavandatud kämpingumajad hoonestusaladel „T“ ja „Z“.
- Planeeringuala kagunurgas hoonestusalale „N“ planeeritud kämpingumajade grupp (5 hoonet);
- Vahukari kinnistule planeeritud elamu ja abihooned;

Täiendavaks kustutusvee saamiseks planeeringuala loodeosas hoonestusalale „V“ planeeritud kämpingumajade, hoonestusalale „Ä“ kavandatud alla 20m² abihoone ja hoonestusalale „B“ kavandatud katusealuse tarbeks ning hoonestusaladele „T“ ja „Z“ kavandatud kämpingumajadele pos 17 (mis jäävad kesksest veevõtukohast TH1 kaugemale kui 200m) on hoonestusala „V“ piirkonda planeeritud rajada kustutusvee tiik 1 ja veevõtukoht TH2. Tiigi rajamise asemel võib lahendada kustutusvee saamise ka mõnel alternatiivsel viisil, mis tagab hoonestusalal nõuetekohasel välise kustutusvee varustuse. Konkreetne lahendus täpsustatakse hoonestusala „V“, „T“, „Z“, „B“ ehitusprojektide koostamisel ja kooskõlastatakse Päästeametiga.

Täiendavaks kustutusvee saamiseks planeeringuala kaguosas hoonestusalale „N“ planeeritud kämpingumajade tarbeks on hoonestusala „N“ piirkonda planeeritud rajada kustutusvee tiik 2 ning veevõtukoht TH3. Tiigi rajamise asemel võib lahendada kustutusvee saamise ka mõnel alternatiivsel viisil, mis tagab hoonestusalal nõuetekohasel välise kustutusvee varustuse. Konkreetne lahendus täpsustatakse hoonestusala „N“ ehitusprojekti koostamisel ja kooskõlastatakse Päästeametiga.

Vahukari krundile kavandatud ühepereelamu koos abihoonetega on I kasutusviisiga. Vastavalt EVS 812-6:2012 ptk. 5.2.3. haja-asustusega piirkonna üksikelamule koos abihoonetega ei nähta ette eraldi välist kustutusvee saamise kohta. Vahukari kinnistu elamu ja abihoonete jaoks on kustutusvee saamise kohaks Tammenõlva kinnistule kavandatud kustutusvee hüdrant, maksimaalne kaugus nimetatud hüdrantini TH1 on <280m.

Planeeringuala hoonestamine on kavandatud järk-järgult etapiviisiliselt. Kõige esimeses ehitusetapis rajatakse Tammenõlva krundi keskossa tuletoorjeveemahuti ja veevõtuhüdrant TH1. Planeeringuala servaaladele (mis jäävad kesksest tuletoorjeveemahutist kaugemale kui 200m) jäävate hoonestusalade kustutusveega varustamine peab olema tagatud nende hoonestusalade väljaehitamisel hoonete kasutuselevõtu ajaks.

3.7.7.Küte

Tammenõlva kinnistu olemasolevate hoonete küte on maaküte, olemasolevad kütetorustiku paigaldusalad on näidatud joonisel DP-05.

Uue rajatava hoonestuse kütte kavandamisel on soovitatav valida keskkonda vähem saastav ja ökonoomne küttesüsteem. Planeeritud uute hoonete väljaehitamisel lahendatakse konkreetsete hoonete küttesüsteemid ehitusprojektide koostamisel. Soovitatav on küttesüsteemid lahendada päikesekütte kollektorite, õhksoojuspumpade või maasoojuspumpade abil.

3.8. Tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendatakse ehitusprojektiga.

Nimetatud hoonete vahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3 ja selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest nimetatud arvvaartustest. Planeeritavatel kruntidel on arvestatud, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP3, hoonete tulepüsivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Tuletõrje veevarustus projekteerida vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning EVS-812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Hoonete sisesed tuletõrjeevarustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Tuletõrje veevõtukohale peab olema tagatud aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus, tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ja tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale.

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on > 4,0 m, hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutuse normatiividest, sh Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded.

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

3.9. Kuritegevuse ennetamine

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis kehtib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a., mis puudutab linnalise keskkonna probleeme ja annab soovitusi. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil viia planeerimislahenduste abil miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Korrashoid.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

Nähtavus.

Planeeringuga pole kavandatud kõrgeid mitteläbinähtavatest piirdeaedu. Sissekäigud hoonetesse peaks olema hästi nähtavad, pole soovitatav varjata neid ka haljastusega. Pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsioonidega – kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja piiretele eelistada läbinähtavaid konstruktsioone.

Välisvalgustus.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvel, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid.

Muud meetmed.

Lukustatavate tõkkepuude kasutamine teedel tekitab probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvauksed ja –aknad tagavad parema tulemuse. Alati annavad häid tulemusi ka mitmesuguste valvesüsteemide ja videojälgimise rakendamine.

3.10. Kitsendused

Piirangud:

- krundil pos. 1, 2, 3, 4: Rebala muinsuskaitseala (*registri nr 27015*) kaitsevööndi Osa 1
- krundil pos 1, 2: ranna veekaitsevöönd 20m tavalisest veepiirist või üleujutusohuga ala piirist
- krundil pos 1, 2: üle viie meetri kõrguse ja põhikaardile kantud veekogu veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastanguga alal põhikaardile kantud tavalisest veepiirist kuni kaldastanguni ja 20m kaldaastangu ülaservast (LKS §38 lg 2)
- krundil pos 1, 2: kallasrada rannal 10 m tavalisest veepiirist
- krundil pos 1: ajutine kallasrada üleujutusohuga rannal 2 m üleujutusala piirist
- krundil pos. 1, 2, 3: ranna ehituskeeluvöönd
- krundil pos 1, 2, 3, 4: ranna piiranguvöönd
- krundil pos 1: kalda-astang, mis on kõrgem kui 5 m;
- krundil pos. 1,3: Manniva Maaparandussüsteemi maa-ala (*Maaparandussüsteemide register, tunnus 4031270100040001*):
- krundil pos 1 vastavalt koostatavale Jöelähtme valla üldplaneeringule korduva üleujutusega ala rannikul
- krundil pos 1, 2, 3, 4: sademetevee kogumiskraavid truupide ja sildadega
- krundil pos 1, 2, 3 4: rohevõrgustiku koridor K9 vastavalt praegu kehtivale Jöelähtme valla Üldplaneeringule (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40), mis on määratud ja kehtivasse Jöelähtme valla Üldplaneeringusse kantud vastavuses varem kehtinud Harju maakonnaplaneeringule, kuid vastavalt praegu kehtivale Harju maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri poolt 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78), millega on täpsustatud rohevõrgustiku paiknemist, planeeringualal seda rohevõrgustiku koridori enam pole)
- krundil pos 1 -väärtuslikud liigid alustaimestik, looduskaitsealuste liikide LK-III kasvukohad KLO9344183 ja KLO9344182

Servituudivajadused:

- krundil pos 1: juurdepääsutee servituudivajadus Vahukari kinnistule juurdesõiduks.
- Krundil pos 1: tehnovõrgu servituudivajadus Tammenõlva maaüksust läbivale Vahukari kinnistu elektrivarustuse kaabelliinile tehnovõrgu valdaja kasuks
- krundil pos 1, pos.3, pos.4
olemasoleva Kaasiku mü el.varustuse maakaabelliin MKL57665426, tunnus TK1 (*Elektrilevi OÜ*) servituudivajadusega ala tehnovõrgu valdaja kasuks
- krundil pos 1: jalgsi ja jalgrattaga avalikult kasutatava kallasrajale juurdepääsutee servituudivajadus valla kasuks

3.11. Planeeringu realiseerimise etapid

Detailplaneeringu realiseerimine on jagatud etappideks.

Planeeringu realiseerimine algab maakorralduslikest toimingutest.

Rakendatakse nõlvale kaevatud süvendi edasise varisemisohu peatamiseks vastavad ehitustehnilised meetmed pädeva spetsialisti poolt koostatud projekti alusel. Likvideerimisele kuuluvad objektid lammutatakse või teisaldatakse, ranna-alalt likvideeritavad tehnovõrgud jäetakse kasutusest välja.

Planeeringu realiseerimise esimeses etapis ehitatakse välja infrastruktuur ja seatakse vajalikud servituudid.

Hoonestuse teede ja tehnovõrkude rajamiseks koostatakse vastavad ehitusprojektid.

Tammenõlva krundile planeeritud 1.ehitusjärjekorras rajatava hoonestuse rajamine võib toimuda samaaegselt või järk-järgult, kuid 1. ehitusetapis rajatava(te) hoone(te) kasutuselevõtuks peab olema rajatud puurkaev, rajatud 1. ehitusetapis ehitatava hoonestuse jaoks veevarustuse- ja kanalisatsiooni

taristu, uuendatud elektrivarustussüsteem, rajatud juurdesõiduteed koos parkimisega, välja ehitatud sorteeritud jäätmete kogumise rajatis, rajatud nõuetekohane tuletõrjeveevõtu koht.

Kõigi esimeses tööetapis nimetatata detailplaneeringus kavandatud ehitiste, teede ja tehnovõrkude ehitamine võib toimuda teises ehitusetapis kas samaaegselt või siis eraldiseisvalt järk-järgult. Teises planeeringu realiseerimise etapis ehitatakse planeeritud kruntidele hooned ja need rajatised, mis ei kuulu 1. planeeringu realiseerimise etapis väljaehitamisele.

Teises järjekorras kavandatud ehitustöid võib igal krundil teostada eraldiseisvalt omaniku poolt valitud teostamise järjekorras või ka samaaegselt. Teises ehitusjärjekorras rajatavate ehitiste kasutuselevõtuks peavad olema valmis ehitatud neid varustavad tehnovõrgud sh tuletõrje veevõtukohad ning juurdesõiduteed

Vahukari krundile planeeritud hoonestuse rajamine võib toimuda samaaegselt või etapiviisiliselt omaniku poolt valitud järjekorras. Hoone(te) kasutuselevõtuks peavad olema välja ehitatud tehnovõrgud ja juurdesõiduteed.

Detailplaneeringu alal ehitustööde teostamisel teha koostööd piirkonnas elavate inimestega ning teavitada neid eelnevalt mürarikaste töödega alustamisest ja tööde kestusest, et vältida teadmatusest tingitud kaebusi. Kavandatud tegevusest mõjutatud elanikele tuleb tagada terviseohutu elukeskkond.

4. Tehnilised näitajad

PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

planeeringuala suurus	ca 23 ha
kruntide arv	4
maa-ala bilanss:	
Ärimaa 100%	91,2% 212433 m ²
Elamumaa 100%	5,9% 13691 m ²
Maatulundusmaa 100%	0,2% 365m ²
Transpordimaa 100%	2,7% 6334 m ²
ehitiste alune pind	4212m ²
kavandatud ehitiste arv (sh (4 eraldiseisvat katusealust ja 1 terrass)*)	40
parkimiskohtade arv	45

* sh hoonestusalale M lubatud ehitada tugimüürid ja maaalused rajatised (1) ja hoonestusala "Ö" paiknev terrass (1) ning olemasolev paadisild (1) "U"/ pos13

OLEMASOLEVAD KRUNDID PLANEERINGUALAL

pos	pindala (m ²)	krundi sihtotstarve	kinnistu katastriüksuse nr
A	192794*	M 100%	Tammenõlva 24501:001:0544
B	13691	M 100%	Vahukari 24504:004:0260
C	20004*	E 100%	Tammenõlva 24501:001:0543
D	6334	T 100%	Siimo tee 24501:001:0576

* krundi pindala vastavalt geodeetilisele mõõdistusele: Geodeesiatööde OÜ töö nr T-0808 09.2019.a.

KRUNTIDE MOODUSTAMINE					
pos nr	plan. krundi pindala (m ²)	plan. krundi sihtotstarve (katastriüksuse liigi järgi)	moodustatakse kinnistust (katastriüksuse nr)	liidetavate - lahutatavate osade suurused	osade senine sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile
1	212433	Ä100%	Tammenõlva 24501:001:0544 Tammenõlva 24501:001:0543	192794 + 20004 - 365	M100% E100%
2	13691	E 100%	Vahukari 24504:004:0260	13691**	M100%;
3	6334	L 100%	Siimo tee	6334**	L100%
4	365	M 100%	Tammenõlva 24501:001:0543	20004 - 19639	E100%

**Kruntide pos 2 ja 3 suurus ja piire ei muudeta; Krundi pos 3 sihtotstarvet ei muudeta

KRUNTIDE PLANEERITUD EHTUSÕIGUS

pos nr	krundi aadress/ nimetuse ette-pane	plan. hoonestus-ala tähis	plan ehitise pos. nr põhijoonisel DP-04		plan. krundi pindala (m²)	lubat.max ehitiste-alune pind (m²)	hoonete lubat.max kõrgus plan. maa-pinnast (m)	lubat. max korruselisus	max hoonete (v rajatiste) arv plan. hoonestusalal	nõutav min. tulepüsivus	lubat.suurim krundi täisehitus %	planeeritud maa sihtots-tarve ja osa-kaalu % (katastrilise liigiti)	plan.parkimis-kohtade arv krundil	märkused	piirangud
1	Tammenõlva				212433						1,7%	Ä100%			
		A	01	seminari- ja kontorihoone		150	7	2	1	TP3			4		
			02	majutushoone		110	7	2	1	TP3			3		
			03	saun		60	5	1	1	TP3			1		
			05	kelder		25	3	1	1	TP3					
		B	07	katusealune		200	7	1	1	TP3				(joogaplatsi varikatus)	
		C	20	aiapaviljon		150	7	1	1	TP3				teemaja	
		D	10	prügimaja		36	5	1	1	TP3					
		E	15	kämpingumaja		360	7	1,5*	3	TP3			3		
		F	15	kämpingumaja		120	7	1,5*	1	TP3			1	* lubatud ehitada katusealune	
		G	16	kämpingumaja		80	7	1,5*	1	TP3			1	2. korrus	
		H	09	admin.hoone		200	7	1,5*	1	TP3			4		
		J	08	majandushoone		220	7	2	1	TP3			4		
		K	11	katusealune		100	5	1	1	TP3				varikatus, 2. ehitusjrk	
		L	04	peahoone (majutus ja toitlustushoone)		400	8,5**	2***	1	TP3			6	**kõrgus katuseharjani pangapealsest maapinnast ***lubatud on ehitada 2 maapealset korrust + 2 keldrikorrust nõlva sisse)	
			06	abihoone (talveaed)		60	5	1	1	TP3					
		M	21	tugimüürid, maa-alused rajatised, maastikutrepid peahoone põhjapoolses otsas		120	5	-1	(1)	TP3				lubatud ehitada maa-aluseid rajatise, tugimüüre ja maastikutrepe	
						600	7	1,5*	5	TP3			5	*lubatud ehitada katusealune 2. korrus; sj hoonestusalale N võib ümber tõsta rannalt likvideeritavad seadustamata „kämpingumajad“ või ehitada uued hooned	
		N	14	kämpingumaja		36	5	1	1	TP3			1	lubatud on uute kämpingu-majade rajamine või rannal paiknevate seadustamata ning likvideerimisele kuuluvate ehitusjärgus olevate "klaasmajade" ümbertõstmise nõlvale	
		Q	12	katusealune (väliköök)		60	5	1	1	TP3			1	ol.olev rekonstrueeritav	
		P	17	kämpingumaja		60	5	1	1	TP3			1	2. ehitusjrk	
		R	17	kämpingumaja		60	5	1	1	TP3			1		
		S	17	kämpingumaja		60	5	1	1	TP3			1		
		Z	17	kämpingumaja		60	5	1	1	TP3			1		
		T	17	kämpingumaja		60	5	1	1	TP3			1		
		U	13	paadisild					(1)						
		V	19	kämpingumaja		400	5	1,5*	5	TP3			5		
		Ä	22	abihoone		20	5	1	1						
						125	1,2****	-	(1)					**** hoonestusalale "Ö" on lubatud ehitada 1 katmata terrass ja selle piirde (kõrgusega kuni 1,2m) ja maastikutrepp nõlva pealt terrassini, rajatiste alune pindala kokku max125m²	
		Ö	23	terrass										ei hoonestata, 1100m²	
		W	18	viljapuuad											
krundi planeeritud hoonestusaladel kokku:					212433	3872		37			1,7%	Ä100%	42	sh katusealused kokku 370m²	
2	Vahukari				13691						2,4%	E100%			
		X	30	elamu		200	8,5	2	1	TP3			3		
			31	abihoone		100	7	1,5*	1	TP3				2. korrus lubatud ehitada katusealuse korrusena	
		Y	32	abihoone (end.elamu)		40	5	1	1	TP3					
krundi planeeritud hoonestusaladel kokku:					13691	340		3			2,4%	E100%	3		
3	Siimo tee				6334							L100%	0		
4	Sootalu tee19				365							M100%	0		

Märkus: parkimisnormatiiv: krundil pos 1. arvestatud on 1 parkimiskoht iga majutusruumi kohta (kokku 35 kohta) + ülejäänud hoonestusmahtude puhul on parkimiskohtade arvu määramisel arvestuslikult üks parkimiskoht 70m² brutopinna kohta, kokku on arvestuslik parkimiskohtade vajadus Tammenõlva krundil maksimaalselt 42 kohta ; pereelamumaa krundil pos 2 on 3 parkimiskohta