

## Taaveti maaüksuse detailplaneeringu eskiisi lisad

1. Eskiisi seletuskiri
2. Eskiislahendus

# Seletuskiri

## Sissejuhatus

Planeeritav ala asub Harjumaal, Jõelähtme vallas, Vandjala külas. Taaveti maaüksuse (24501:001:0704) pindala on 10,29 ha ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

## Olemasolev olukord

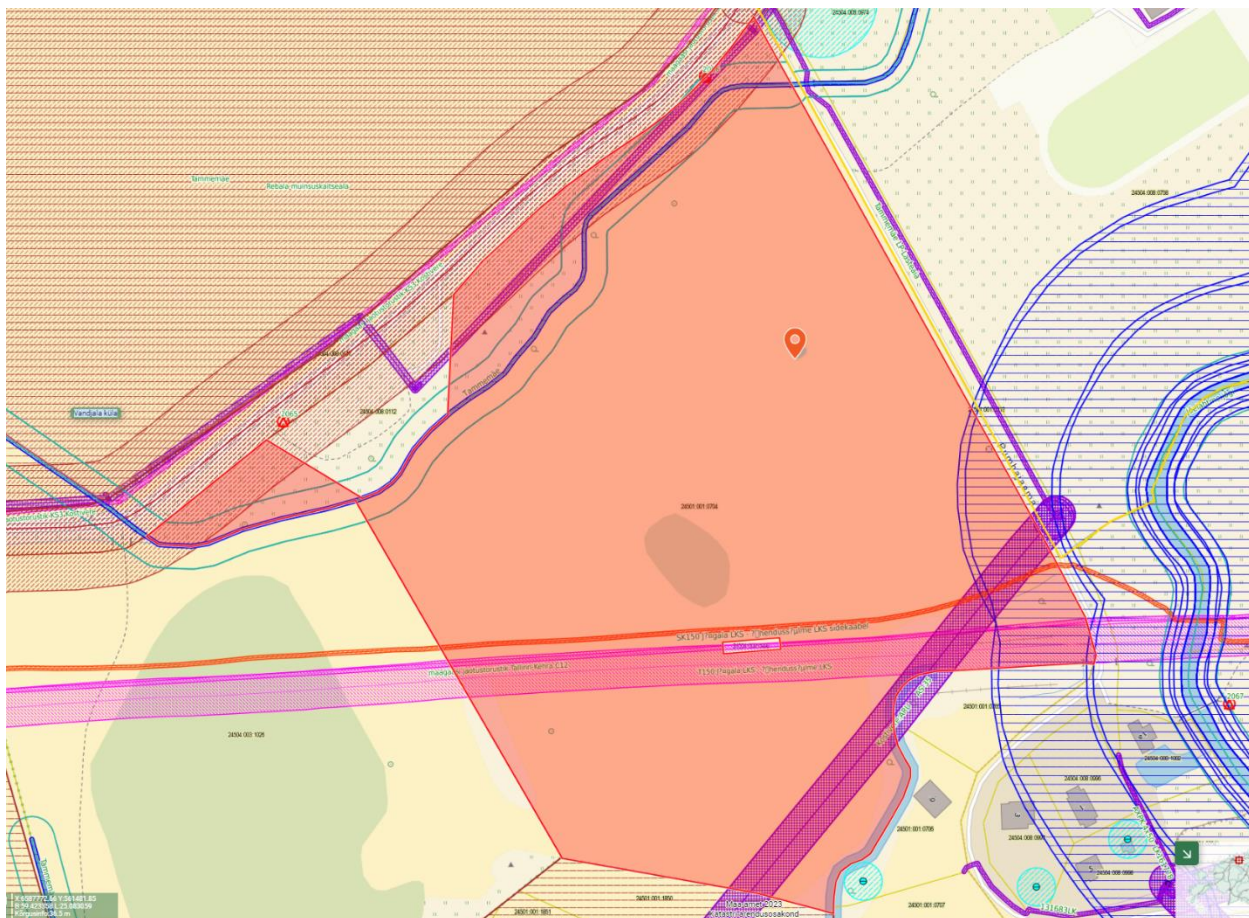
Planeeritav ala külgneb järgmiste kinnistutega:

Aadress	Katastriükskuse tunnus	Sihtotstarve
11307 Kostivere tee	24504:008:0117	Transpordimaa 100%
Taaveti	24504:008:0112	Tootmismaa 100%
Pumbajaama tee lõik 1	24501:001:0312	Transpordimaa 100%
Pumbajaama tee 4	24501:001:0705	Elamumaa 100%
Pumbajaama tee 6	24501:001:0706	Elamumaa 100%
Pumbajaama tee 8	24501:001:0707	Elamumaa 100%
Timo	24501:001:1850	Maatulundusmaa 100%
Tammiku	24504:003:1026	Maatulundusmaa 100%
Vandjala gaasitorustiku lõik 1	24504:008:0990	Transpordimaa 100%

Ehitisregistri andmetel on maaüksus hoonestamata.

Planeeritavat alal on järgmised kitsendused ja mõjualad:

Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi, elektripaigaldise kaitsevöönd, elektriõhuliin alla 1kV ja selle kaitsevöönd, Elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin) ja selle kaitsevöönd, sideehitis ja selle kaitsevöönd, D-kategooria gaasitorustik alates 500mm ja suurem ja selle kaitsevöönd, geodeetiline märk (50091) ja selle kaitsevöönd, Jõelähtme jõe piiranguvöönd ja vähesel määral ka ehituskeeluvöönd, maaparandussüsteemi maa-ala (vähesel määral), A ja B kategooria gaasitorustik koos kaitsevööndiga, maaparandussüsteemi eesvool kuni 10 km<sup>2</sup> koos kaitsevööndiga, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.



Skeem 1 Kitsendused. Planeeritav kinnistu on tähistatud punasega. Allikas Maa-ameti geoportaal.

Planeeritaval alal on gleistunud leetjas muld ja leetjas gleimuld.

Teisel pool Aruküla teed (11307 Kostivere tee) paikneb Rebala muinsuskaitseala.

Planeeringualal ei ole kehtestatud ega menetluses olevaid detailplaneeringuid.

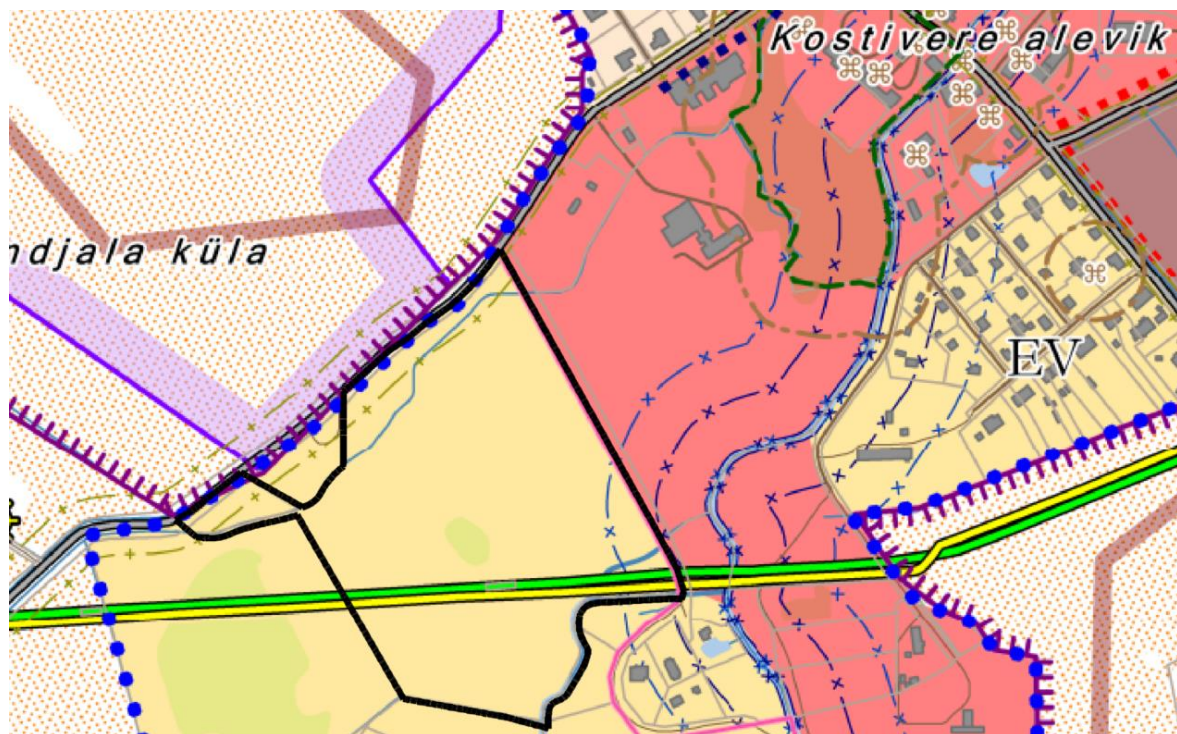


**Kehtiva Jõelähtme üldplaneeringu** (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 40) kohaselt asub planeeringuala looduslikul / metsa alal. Ala läbib perspektiivne transpordikoridor. Ala jääb osaliselt ka Rebala muinsuskaitsealasse.



Skeem 2 Kehtiv üldplaneering. Planeeritav ala on tähistatud musta joonega.

Koostamisel oleva üldplaneeringu põhjal on planeeringuala tulevaseks maakasutuseks määratud väikeelamu maa (EV).



Skeem 3 Planeeringuala on tähistatud musta joonega

Elamu maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused :

1. korter- ja ridaelamud paigutatakse (soovituslikult) tee äärde, et vähendada autoliiklust elamuala sees;
2. korterelamute kavandamisel tuleb olemasolev väärtuslik haljastus säilitada ja alast 25% kavandada üldkasutatavaks haljasalaks, parkmetsa või puhke- ja virgestusalaks, et tagada avalike vabaõhu puhkealade olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Ridaelamute ja väikeelamute alal määratakse üldkasutatavate haljasalade osakaal detailplaneeringuga;
3. korterelamu suurim lubatud maapealne kõrgus on Loo alevikus 20 m, mujal 10 m. Uue krundi vähim suurus ja hoonete suurim lubatud ehitisealne pind määratakse detailplaneeringuga;
4. uute väikeelamukruntide vähim suurus 1500 m<sup>2</sup>;
5. ridaelamul lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m<sup>2</sup> (valdav väikeelamu krundi suurus) x ridaelamu bokside arv x 0,3. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine. Alternatiivina võib ühele krundile rajada kaks väiksemat ridaelamut (nt kaks 4 korteriga või üks 3 ja üks 5 korteriga);
6. põhjendatud juhtudel võib elamumaa krundi suurus olla erinev eelnevalt sätestatust, arvestades kinnistut vahetult ümbritsevate ja nendega külgnevate kruntide struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jms;
7. üldjuhul korterelamute ja ridaelamute ümber piirdeaedu ei rajata. Erandjuhul on lubatud, kui piirkonnas on väljakujunenud piirdeaiad korterelamute ja ridaelamute ümber. Tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali, kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%;
8. uute korterelamute ja ridaelamute kavandamisel detailplaneeringutega tuleb kaaluda nõuetekohase varjumiskoha planeerimise vajadust, et tagada kriisiolukorras inimese elu ja tervise kaitse.

Tagada elanike turvalisus ning kaitse nende julgeolekut ohustavate riskide eest.

## Planeeringuga kavandata

Detailplaneeringuga soovitakse maaüksus jagada kruntideks: 26 elumumaa, 2 transpordimaa ja 1 üldmaa krunt. Lahendusega kavandatakse elurajoon kuni kolmekorruseliste korterelamute ja kahekorruseliste ridaelamutega. Võimalusena on jäetud ka kaupluse rajamise võimalus krundile pos 1. Piirkonna lähiumbruses (alla 1 km) on elamiskeskonnale sobivad funktsioonid: põhikool, lasteaed, pood, park jmt.

Tegemist on maa sihtotstarbe suhtes kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Kehtiv üldplaneering on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 40, 29.04.2003 ja on seega 20 aastat vana ning ei arvesta enam tänaste arengusuundade ja eesmärkidega. Menetluses olev üldplaneering järgib kaasaegseid arengusuundi ja annab võimaluse kujundada keskkonda, mis on kooskõlas omavalitsuse arengu eesmärkidega. Detailplaneeringu eskiisi lahendus on kooskõlas menetletava üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu eskiisi ruumilise lahenduse on koostanud LUMIA OÜ arhitektid: T. Adrikorn, M. Aule, C.D. Jõekallas.

Hoonete paigutuse aluseks on võetud kaks telge. Üks paralleelne Pumbajaama teega ja teine põhja-lõuna suunaline, et aastaringselt tagada elamutesse võimalikult palju loomulikku valgust.

Pumbajaama tee äärde on kavandatud 3-korruselised korterelamud, ülejäänud alal on ette nähtud 2-korruselised ridaelamud.

Kokku on elamisühikuid kavandatud maksimaalselt 226 (15 kahekorruselist ridaelamut ja 10-11 kolmekorruselist korterelamut). Parkimiskohti on kavandatud kokku 458 (ridaelamutele 188 ja korterelamutele 264, juhul kui ühe korterelamu asemele rajatakse pood, siis lisandub 2 parkimiskohta). Ehitisalune pind planeeritaval alal on kokku kuni 9350 m<sup>2</sup>.

Lahenduse koostamisel on arvestatud olemasoleva puistu, maaparandussüsteemide eelvoolude ja rohealadega, et moodustuks terviklik rohevõrgustik, mis säilitab tasakaalu loodusliku ja kunstliku keskkonna vahel.

Autoliikluse rahustamiseks on sõiduteed planeeritud looklevatena ja parklad on liigendatud kõrghaljastusega kuni 12-kohalisteks osadeks. Liiklusohutuse ja sõidumugavuse suurendamiseks on ette nähtud krunt pos 29, et Aruküla ja Pumbajaamatee ristumine oleks võimalik rekonstrueerida täisnurga alla. Kergliikluse kavandamisel on lähtutud kahest teljest – üks neist ühendab elurajooni sisesed kogukondlikud funktsioonid ja teine telg ühendab elurajooni laiemasse kergliikluse võrgustikku Tallinna ja Kostivere suunal. Lisaks loob kavandatud kergliiklustee mugavama juurdepääsu Vandjala raba ja järvedeni, mis annab kavandatavale piirkonnale täiendava rekreatsioonilise väärtuse. Rekreatsioonivõimalustena on alale kavandatud spordiväljakud, mänguväljakud (lisaks ala keskele suuremale mänguväljakule ka väiksemad mänguväljakud), virgestus- ja puhkealad ning lõkkekoht.