

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	3
1.1.	<i>Detailplaneeringu osaline kehtestamine.....</i>	5
2.	Olemasolev olukord	5
2.1.	Kontaktvöönd	5
2.2.	Asend.....	7
2.3.	Juurdepääs	7
2.4.	Reljeef.....	7
2.5.	Piirnevad kinnistud	8
2.6.	Hoonestus ja rajatised.....	10
2.7.	Haljastus	11
2.8.	Tehnovarustus.....	13
2.9.	Piirangud ja kitsendused	13
2.10.	Muinsuskaitse eritingimused	15
3.	Planeeringuga kavandata	19
3.1.	Üldplaneeringu muutmise põhjendused.....	21
3.2.	Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad	24
3.3.	Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneerimine.....	29
3.4.	Keskkonnakaitse abinõud.....	30
3.5.	Muinsuskaitse tingimuste tagamine	36
3.6.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	37
3.7.	Tehnovõrgud	39
3.7.1.	Elektrivarustus.....	39
3.7.2.	Sidevarustus	40
3.7.3.	Veevarustus.....	40
3.7.4.	Reovee kanalisatsioon.....	42
3.7.5.	Sademevee käitlemine	43
3.7.6.	Tuletõrje veevarustus.....	43
3.7.7.	Küte	45
3.8.	Tuleohutuse tagamine	45
3.9.	Kuritegevuse ennetamine	45
3.10.	Kitsendused	46
3.11.	Planeeringu elluviimise tegevuskava	47
4.	Tehnilised näitajad	49

Joonised

DP-00	Planeeringuala ülevaateskeem (osalise kehtestamise ala piiritlesega)	
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 paiknemise skeem (informatiivne materjal, planeeringu osalise kehtestamise jääd väljapoole ehituskeeluvööndit)	M1:2000
DP-08	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	M1:20000

Lisad

Lisa 1: „Tammenõlva kinnistule kavandatud majutusasutuse rajamisega kaasnevate võimalike keskkonnamõjude eelhindamine“ Keskkonnaagentuur Viridis OÜ töö nr 59, 2017 (planeeringu osalise kehtestamise maa-alal kuulub arvestamisele asjakohases ulatuses)

Lisa 2: „Hinnang Tammenõlva kinnistute kambriumi klindi astangu püsivusele“ Geoekspert OÜ töö nr 015 08.03.2019 (planeeringu osalise kehtestamise maa-alal kuulub arvestamisele asjakohases ulatuses)

Lisa 3: Väljavõte Eesti Radooniriski kaardist (informatiivne materjal)

Lisa 4: Väljavõte Geoloogiakeskuse Radooniriski kaardist (informatiivne materjal)

Lisa 5: Radoonitaseme mõõtmise raport, Radoonitõrjekeskus OÜ, 2016 (informatiivne materjal)

Lisa 6: Veetarbimise prognoos hoonete kaupa (planeeringu osalise kehtestamise maa-alal kuulub arvestamisele asjakohases ulatuses)

Lisa 7 Muinsuskaitse eritingimused, Ekseeder OÜ töö nr 93-19 (koostatud jaan. 2019-nov 2020) (planeeringu osalise kehtestamise maa-alal kuulub arvestamisele asjakohases ulatuses)

Lisa 8 Fotomaterjal: Olemasolev olukord (informatiivne materjal)

- 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 Illustriativne materjal, 3d vaated planeeringualale (informatiivne materjal)

Lisa 10 Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Lemma OÜ töö, KSH juhtekspert: Piret Toonpere (litsents KMH 0153) 20.11.2022 (planeeringu osalise kehtestamise maa-alal kuulub arvestamisele asjakohases ulatuses)

Lisa 11 Puittaimede haljastusväärtuslik hinnang Jöelähtme valla Manniva küla Tammenõlva maaüksustel; Das Lust OÜ töö nr18-10, koostajad Evelyn Hiie, Merle Kares (09.2020) (planeeringu osalise kehtestamise maa-alal kuulub arvestamisele asjakohases ulatuses)

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

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

~~**Lisa 14** Nõlvapealse terrassi ehitusprojekt ja ohutuse eksperthinnang (terrass jääb planeeringu osalise kehtestamise maa-alast väljapoole)~~

Lisa 15 Rohevõrgustik uues koostamisel olevas Jöelähtme valla ÜPs (informatiivne materjal)

Lisa 16 Planeeritud puurkaevu ehitusloa ja kasutusloa materjalid. (informatiivne materjal)

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jöelähtme vallas Manniva küla loodeosas Mäealuse tee ja Jõesuu lahe vahelisel alal paiknevatele Tammenõlva ning Vahukari maaüksustele. Planeeringu osalise kehtestamise ala piiritus vt ptk 1.1 ja joonis DP-00-Planeeringuala ülevaateskeem¹ ning Krundijaotuse Skeem 1 joonistel DP-04a, -04b, -04c. Detailplaneeringu eesmärgiks on Tammenõlva katastriüksuste liitmine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks (sj planeeringu osalise kehtestamise maa-alal moodustatakse ajutised krundid, millega katastritoiminguid ei tehta), majutuasutuste 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 Vahukari katastriüksuse maakasutuse 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.

Jöelähtme 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 Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme 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 Jöelähtme valla üldplaneeringu (vastuvõetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt ei ole käesolevas detailplaneeringus käsitletavale alale maakasutuse juhtotstarvet määratud.

Üldplaneeringuga ei ole planeeringuala asukohas määratud ehituskeeluvööndi asukohta, seetõttu tuleb lähtuda looduskaitseseaduses sätestatud tingimustest. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks hajaasustusalal kavandatavad uued äriüksused. Tammenõlva kinnistule kavandatakse uue äriüksuse rajamist, mis eeldatavasti elavdab piirkonna majandust ning loob uusi elukohalähedasi töökohti Manniva külas. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse seniste maakasutuse sihtotstarvete muutmine ärimaaks.

Planeeringualal tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, seega tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Planeeringu osalise kehtestamise maa-ala jääb väljapoole ehituskeeluvööndit.

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

- Planeerimisseadus
- Muinsuskaitseseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Riigihalduse ministri poolt 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.
- Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40)
- Koostatav Jöelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Jöelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 36, jõustunud 01.03.2015);
- Eesti mereala planeering 12.05. 2022 Vabariigi Valitsuse korraldus nr 146

¹ Sinist tooni tekstiga on seletuskirjas eristatud planeeringu osalist kehtestamisel arvestamisele kuuluv info.

- 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, Linnaplaneerimine 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 tehnovõrkudega, 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), 20.nov. 2022 (vt Lisa 10)

1.1. Detailplaneeringu osaline kehtestamine

Planeeringu osaline kehtestamine on kavandatud Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähialal planeeringualal väljapoole ranna ehituskeeluvööndit jääval maa-alal. Osalise kehtestamise maa-ala hõlmab osaliselt Tammenõlva elumumaa (kü tunnus 24501:001:0543) ja Tammenõlva maatulundusmaa (kü tunnus: 24501:001:0544) maaüksusi ning tervikuna Siimo tee transpordimaa kinnistut (kü tunnus: 24501:001:0576), kokku on planeeringu osalise kehtestamise maa-ala suurus on ca 4,4 ha.

Planeeringu osalisel kehtestamisel moodustatakse kehtestatavas osas ajutised tehnilised krundid (pos. 5,6,7,8 - vt Skeem 1 joonis DP-04A, -04B, 04C), määratakse ajutiste kruntide suurus ja ehitusõigus ning maakasutuse sihtotstarve. Ajutiste tehniliste kruntide andmetega katastritoiminguid ei teostata, katastriüksusi ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta, samuti ei kattu planeeritavad krundid ühegi olemasoleva maaüksusega.

Siimo tee (kü tunnus: 24501:001:0576) maaüksusel maakasutuse sihtotstarvet transpordimaa 100% ei muudeta, maaüksuse piire ega suurust ei muudeta, ehitusõigust ei määrata.

Planeeringu osalist kehtestamist hõlmavale maa-alale on planeeringuga kavandatud hoonestusalad E, F, G - ehitusõigusega kokku 5 kämpinguhoone rajamiseks, hoonestusala C ehitusõigusega ühe aiapaviljoni (teemaja) rajamiseks, hoonestusala N ehitusõigusega 5 kämpinguhoone ja kuni 2 neid teenendava abihoone rajamiseks ning hoonestusala Ü ühe majapidamishoone rajamiseks.

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alale kavandatud läänepoolsetele hoonestusaladele C, E, F ja G on Siimo tee lõpus olevalt Tammenõlva maaüksustele sissesõidust kuni loetletud hoonestusaladeni planeeritud ajutine ehitusaegne juurdepääs, sj parkimiskohti (ka ajutisi parkimiskohti) kavandatud ei ole. Peale ehitiste püstitamist sõidukite liiklust alale kavandatud ei ole, peale ehitustegevuse lõppu tuleb rajada kavandatud kõrghaljastusega puhverala Sootalu 16 ja 17 mü privaatsuse tagamiseks.

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alale kavandatud idapoolsele hoonestusalale N juurdepääsuks rajatakse Siimo tee lõpus olevalt Tammenõlva maaüksustele sissesõidust kuni hoonestusalani N ajutine juurdepääs väljapoole ranna ehituskeeluvööndit jäävale alale. Ajutisele krundile pos 7 on kavandatud ajutised parkimiskohad osalise kehtestamise maa-alale ehitatavate kämpingumajade tarbeks)

2. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Harjumaal Jõelähtme vallas Manniva küla loodeosas Mäealuse tee ja Jõesuu lahe vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on avaliku kasutusega Mäealuse teelt vallale kuuluva avaliku kasutusega Siimo tee kaudu. Planeeringuala asukoht vt jooniselt DP-01. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud kruntide välispiiridest välja. Planeeringu osalise kehtestamise maa-ala on graafiliselt tähistatud joonistel DP-00, DP-02 – DP-08

2.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala kontaktvööndi ulatus on määratud Jõelähtme 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 elumumaa sihtotstarbega katastriüksused, mis on osaliselt ka hoonestatud. Nõmme I DP-ga on kavandatud Aasa tee 1-5 ja 7 elumumaa krundid, mida pole seni hoonestatud. Planeeringualaga külgneb Siimo tee ääres Kaasiku mü – olemasoleva üksikelamuga maatulundusmaa kinnistu. Planeeringuala keskmes on endisaegse Siimu talu hoonestus (õueala koos hoonetega jääb väljapoole planeeringu osalise kehtestamise maa-ala). 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 Jõelähtme Vallavolikogu 26.08.2008 otsusega nr 393);

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

Sootalu 5 maaüksuse DP (kehtestatud Jõelähtme 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 elumumaa 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-korruselist abihoonet kõrgusega kuni 5 m. Igale krundile ehitatavate hoonete lubatud ehitistealune pind krundil kokku on 300 m². Aasa tee äärsetel maaüksustel (detailplaneering on kehtestatud 26.08.2008) pole planeeringu realiseerimist ehitustegevuse näol pole tänaseks veel alustatud.

Kontaktvööndi edelaosas Siimo teest idapoole jääval alal on maatulundusmaad (väljaarvatud Harju mü, mis on olemasolevate hoonetega elumumaa), pikad ja suhteliselt kitsad maaüksused, mille puhul on maastikus loetavana säilinud ribapõllu struktuur. Neist Hõbesalu ja Lahesoo maatulundusmaa maaüksustele on omavoliliselt ehitatud hulgaliselt aiamajakesi ja plankaedu.

Siimo teest läänepoolse jääval maa-alal moodustavad olemasoleva hoonestuse Sootalu tee äärsetel elumumaa maaüksustel paiknevad kuni 2-korruselised ühepereelamud. Sootalu tee äärsete hoonete kõrguseks on kuni 8,7 m ning ehitistealuseks pinnaks 50-325 m², abihoonete kõrguseks on kuni 7,0 m.

Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga ja Manniva küla Sootalu 5 maaüksuse detailplaneeringuga on Sootalu tee äärsete elumumaa katastriüksustele määratud ehitusõigused, mis lubavad igale neist ehitada maksimaalselt kokku kuni 300 m² ehitistealuse pindalaga 1,5-2 korruselise ühepereelamu ja 2 abihoonet. Eri katastriüksustel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vähim vahekaugus on 25 m. Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud 18 Sootalu tee äärse elumumaa katastriüksuse pindalad jäävad vahemikku 2840 m²- 3905 m² ja neid on lubatud hoonestada 8-11% ulatuses.

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

Näiteid olemasolevate elamute ja abihoonete kõrgusest Sootalu tee äärsetel üksikelamu maaüksustel:

Sootalu tee 3 elamu kõrgus EHRi andmetel on h=8,2 m,

Sootalu tee 15 elamu kõrgus EHRi andmetel on 8,7 m,

Sootalu tee 17 elamu kõrgus EHRi andmetel on h=8,2 m ja abihoone kõrgus 6,0 m

Sootalu tee 5 abihoone kõrgus EHRi andmetel on 6,3 m

Sootalu tee 14 abihoone (EHR kood 121324020) kõrgus 7,0 m

Sootalu tee 12 elamu (EHR kood 121354386) kõrgus EHRi andmetel on h=8,5m

Sootalu tee 6 abihoone (EHR kood 120684258) kõrgus EHRi andmetel on h=6,6m

Planeeringualaga piirneb Siimo tee ääres veel hoonestatud Kaasiku maatulundusmaa maaüksus, kus paikneb 1-korruseline 46 m² ehitistealuse 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 rohumaasiilud 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 9-10 m kõrgune klindiaastang (Ülgase klindi alumine astang) jääb Mäealuse tee edelaküljele paiknedes rannajoonest rohkem kui 800 m 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 läänepoole 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 – rohumakõlvikutega, piirinaabriks on Manniva küla Sepa mü. Planeeringualast lõunapoole jäävad lisaks maatulundusmaadele Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga ja Sootalu 5 maaüksuse detailplaneeringuga planeeritud elamumaa krundid pindaladega vahemikus 2838 m² - 3930 m² ning nende juurdesõidutee - eraomandis olev Sootalu tee. Planeeringu koostamise ajal (08.09.2022) on Sootalu tupiktee viimane lõik on liidetud Sootalu 17 maaüksusega. Siimo teest läänepoole jäävad valdavalt maatulundusmaad - rohumaa kõlvikud. Erandi on Siimo teest idapoole jääv elamumaa 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 ehitustegevuse näol alustatud.

Planeeringuala moodustavad maaüksused (edaspidi ka mü):

- Tammenõlva (eraomand); katastritunnus: 24501:001:0543; elamumaa 100%; pindala 2.0 ha) – sellest ca 3,3ha paikneb planeeringu osalise kehtestamise maa-alal, moodustatakse ajutised tehnilised krundid pos 6 ja 8
- Tammenõlva (eraomand); katastritunnus: 24501:001:0544; maatulundusmaa 100%; pindala 19.14 ha - sellest ca 0,5ha paikneb planeeringu osalise kehtestamise maa-alal, moodustatakse ajutised tehnilised krundid pos 5 ja 7
- Vahukari (eraomand); katastritunnus: 24504:004:0260; maatulundusmaa 100%; pindala 13308 m² (jääb väljapoole planeeringu osalise kehtestamise maa-ala)
- Siimo tee (munitsipaalomand); katastritunnus: 24501:001:0576; transpordimaa 100%; pindala 6291 m² .

Planeeringuala maaüksuste andmeid on korrigeeritud võrreldes planeeringu algatamisel kehtinud andmetega ning maaüksuste andmed on esitatud vastavalt Maa-ameti geoportaalil 08.sept.2022 registreeritud muudatusele.

Planeeritava ala suuruseks on ca 23 ha. Planeeringu osalise kehtestamise maa-ala suurus on ca 4,4 ha

2.3. Juurdepääs

Planeeringualale juurdesõit toimub planeeringualast lõunasse jäävalt avaliku kasutusega Mäealuse teelt kuni Manniva maaüksuseni kulgeva avalikult kasutatava Siimo tee kaudu. Siimo tee kinnistu on võetud käesoleva planeeringu alasse. Sootalu teelt pole juurdepääsu (sh jalgsi juurdepääsu) kavandatud. Alates 08.09.2022 on Sootalu tee Tammenõlva maaüksusega külgnenud lõik (Sootalu tee lõik 1 kü tunnus 24501:001:1636) liidetud Sootalu tee 17 elamumaa maaüksusega.

2.4. Reljeef

Planeeritav ala asub Jõesuu lahe äärsel alal, rannaäärsel 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
Tiiraja	24504:004:0204	Maatulundusmaa 100%	2771 m ²
Ühtlase	24504:004:0266	Maatulundusmaa 100%	2902 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 46 m²; netop.38,2; maht 96 m³; kaev EHR kood 220411258; EHR-is registreerimata 3 abihoonet)</i>			

Metsaniidu	24504:004:0976	Maatulundusmaa 100%	6387 m ²
Lahesoo	24504:004:1179	Maatulundusmaa 100%	7214 m ²
<i>(Pirdeaed EHR kood221300976 (püstitamisel olev); EHRis registreerimata ehitised)</i>			

Höbesalu	24504:004:1181	Maatulundusmaa 100%	8607 m ²
<i>(EHRis registreerimata ehitised)</i>			

Pikaoja	24504:004:1211	Maatulundusmaa 100%	2.22 ha (riigi omand)
----------------	----------------	---------------------	-----------------------

Harju	24501:001:0547	Elamumaa 100%	19029 m ²
<i>(EHRis registreerimata hooned)</i>			

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%	8713 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 (kavandamisel); 2k; ehit.alune pind 195,2 m²; netopind 275,2 m²; maht 954,4 m³; h=8,2 m)

Sootalu tee 5	24504:004:0226	Elamumaa 100%	3930 m ²
----------------------	----------------	---------------	---------------------

(Abihoone EHR kood 120685827; 2 k; ehit.alunep. 56,2 m²; netopind 73,9 m²; maht 200 m³; h=6,3 m)

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%	2949 m ²
-----------------------	----------------	---------------	---------------------

(Üksikelamu EHR kood 120311222; 2 k; ehit.alunep. 325,4 m²; netopind 280 m²; maht 1258,7 m³; h=8,7 m)

Sootalu tee 17 24501:001:2281 Elamumaa 100% 4712 m²

(Üksikelamu EHR kood 120258415; 2k; ehit.alunep. 250,9m²; netopind 315m²; maht 1407m³; h=8,2m
Abihoone EHR kood 120258414; 2k; ehit.alunep. 50,7 m²; netopind 35,7 m²; maht 220 m³; h=6 m)

Sootalu tee 16 24504:004:0237 Elamumaa 100% 3633 m²

(Üksikelamu EHR kood 120248469; 2 k; ehit.alunep. 167,7m²; netopind 182,6m²; maht 762m³; h=7 m)

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% 2.34 ha (valla omand)

Loetletud kinnistute andmed on toodud vastavalt Maaregistri andmetele (<http://geoportaal.maaamet.ee/>), sj Sootalu tee 17 ja Sootalu tee 16 katastriüksuste andmed on korrigeeritud vastavalt Maa-ameti geoportaalis 08.sept.2022 registreeritud muudatusele. Maaüksustel paikneva olemasoleva hoonestuse andmed on esitatud vastavalt Ehitusregistri andmebaasile 20.10.2022 seisuga.



Tähistus



planeeringuala



kontaktvöönd



planeeringu osalise
kehtestamise maa-ala



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 Ehitusregistri (EHR) koodidega on näidatud tugiplaani joonisel DP-03 ning põhijoonisel DP-04A. Ehitusregistri andmed on esitatud seisuga 20.10.2022.a

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alale olemasolev hoonestus puudub

Pos 01, EHR kood: 120771373, laut (olemasolev)

kasutusotstarve: 12744 Elamu, kooli vms abihoone

ehitisealune pind 122,4 m²

hoone maht: 318 m³

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a

23.09.2016 väljaantud ehitusluba: 1612271/15793, **proj. ehitisealune pind 106,8 m²; hoone maht 544 m³, kõrgus 6,9 m / 2 maapealset korrust**

06.01.2017 Ehitamise alustamise teatis 1711581/00073

14.03.2020 registri paranduskanne 2011522/516742

22.09.2023 (2312922/00306) kehtetuks tunnistatud 23.09.2016 välja antud ehitusluba 1612271/15793

22.09.2023 välja antud ehitusluba 2211271/31379 hoone renoveerimiseks ajutiseks toitlustushooneks

28.03.2024 väljaantud ajutise toitlustushoone kasutusluba 2412371/01520 tähtajaga kuni 30.11.2027.

Pos 02, EHR kood: 116041512, abihoone (olemasolev)

kasutusotstarve: 12744 Elamu, kooli vms abihoone

ehitisealune pind 106,8 m²

hoone maht: 544 m³

maapealsete korruste arv: 2

maa-aluste korruste arv: 0

23.09.2016 väljaantud ehitusluba: 1612271/15784

06.01.2017 Ehitamise alustamise teatis 1711581/00073

01.02.2022 väljaantud kasutusluba 2212371/01956

Pos 03, EHR kood: EHR kood: 121273380, saun (olemasolev)

kasutusotstarve: 12744 Elamu, kooli vms abihoone

ehitisealune pind 58,8 m²

hoone maht 200 m³

hoone kõrgus 4,5 m

maapealsete korruste arv: 1

maa-aluste korruste arv 0

01.04.2019 Ehitusteatist 1911201/00988

03.05.2023 2311371/05542 Kasutusloa taotlus saun 121273380, kasutusluba antud

Planeeringu algatamisel asus samas asukohas palksaun (esmane kasutus: 1925.a), EHR kood: 116041515; Hoone pos 03 kohta esitatud on andmed 15.okt 2023 seisuga (peale ümberehituse tegemist kasutusloa saanud hoone kohta)

Pos 04, EHR kood: 120792800, üksikelamu (püstitamisel)

kasutusotstarve: 11101 Üksikelamu

ehitisealune pind 248,4 m²

hoone maht 1380 m³

hoone maa-pealse osa maht 1948 m³

maapealsete korruste arv: 2

maa-aluste korruste arv:1

hoone kõrgus 8,3 m

hoone sügavus 3,7 m

14.03.2020 registri paranduskanne nr 2011522/526450

23.09.2016 väljaantud ehitusluba: 1612271/15785*,

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

Pos 05, EHR kood: 120771384, kelder (olemasolev)

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 22,1 m²

hoone maht 55 m³

maapealsete korruste arv: 1

maa-aluste korruste arv: 0

esmane kasutus: 1925.a

30.03.2020 registri paranduskanne nr 2011522/562665

Planeeringu koostamise ajal on Tammenõlva maaüksusele rajatud uus puurkaev:

EHR kood 291667870, ehitusluba 2212271/22218, puurkaevu kasutusloa teatis on 17.okt.2023 seisuga menetletud ja luba antud).

Planeeringualal asuvad olemasolevad seadustamata ehitised (jäävad kõik väljapoole planeeringu osalise kehtestamise maa-ala):

Pos 13, paadisild

ajalooline olemasolev randumiskoht

Pos 23, terrass

Õigusliku aluseta nõlva ülaserava rajatud 2-astmeline terrass

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, planeeringuga on kavandatud Tammenõlva maaüksusel rannaalal paiknevad kämpingumajad („klaasmajad“) praeguses asukohas likvideerida). Planeeringu koostamise ajal (15.okt.2023 seisuga) on neist 4 klaasmaja likvideeritud.

2.7. Haljastus

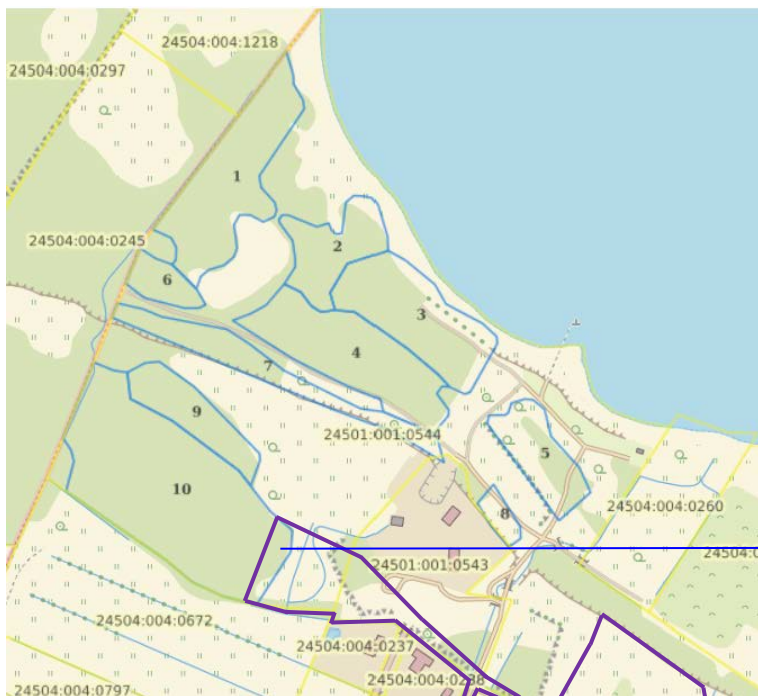
[Planeeringualal on olemasolev ulatuslik kõrghaljastus.](#)

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%. [Planeeringu osalise kehtestamise maa-alele jääb väheses ulatuses metsaeraldid nr 10 – vt skeem 2A, 2B](#)

[Planeeringualal on teostatud 2018-2020 olemasoleva puittaimestiku ja haljastuse dendroloogiline uuring „Puittaimede haljastusväärtuslik hinnang Jöelähtme valla Manniva küla Tammenõlva maaüksustel“, Das Lust OÜ töö nr 18-10, koostajad Evelyn Hiie 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 idapoolsel 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 eraldisi õige käsitleda pigem rohumaa kõlvikuna. Kaldaastangu läänepoolne osa mets on säilinud suhteliselt puutumatu kujul: puistu rindelisus 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 kinnistu kõige väärtuslikum üksikpuu, põlispuu mõõtmetega harilik tamm, mille rinnasdiameeter on üle 2 m, (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 kannuvõsu.

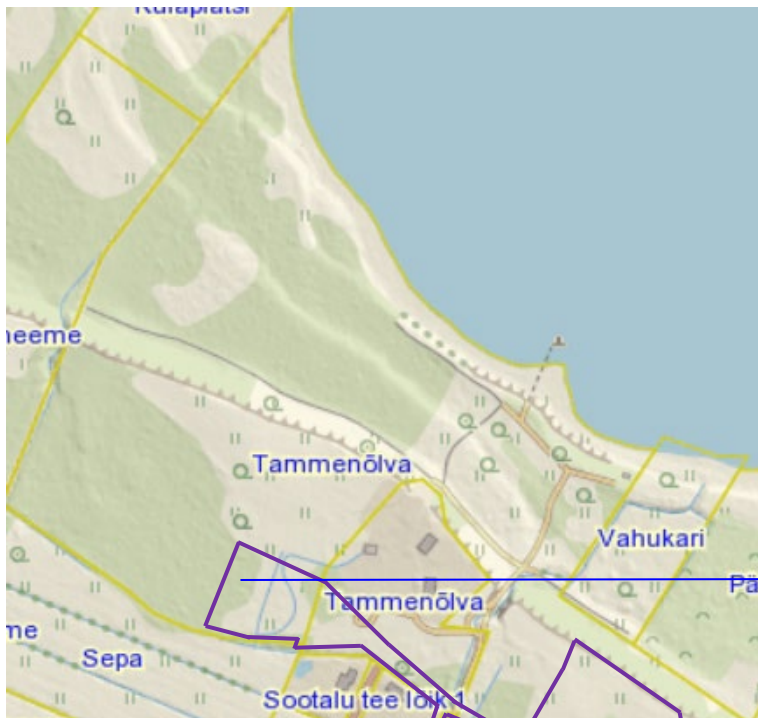


Planeeringu osalise kehtestamise alale jääb osaliselt metsakõlvik pos 10

Planeeringu osalise kehtestamise ala

Skeem 2A Metsaeraldised 1-10 planeeringualal

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



Planeeringu osalise kehtestamise alale jääb osaliselt metsakõlvik

Planeeringu osalise kehtestamise ala

Skeem 2B Planeeringuala kõlvikud põhikaardil

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

Astangupealsetele läänepoolsetele metsakõlvikutele on iseloomulikud mitmed kunagise puis-rohumaa 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 15-22 m ning on koondunud kiviaedade lähedusse. **Idapoolsel astangupealsel on vanade kraavide võsastumisest alguse saanud 0,6 ha suurune pajustik, mille kõrgus jääb vahemikku 5 - 9 m.**

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

2.8. Tehnovarustus

Planeeringualal on olemasolevaid ehitisi teenindavad tehnovõrgud:

- Sootalu tee 17 katastriüksuse servas on olemasolev Tammenõlva mü el. liitumiskilp ja madalpinge kaabelliin;
- Siimo tee servas Kaasiku mü el. varustuse liitumiskilp ja madalpinge kaabelliin;
- **Planeeringu algatamise ajal** oli Tammenõlva kinnistu veevarustus Sootalu teel paiknevast Sootalu Vesi OÜ puurkaevust; **planeeringu koostamise ajal** on Tammenõlva maaüksusele rajatud puurkaev EHR kood 291667870, ehitusluba 2212271/22218, puurkaevule on kasutusluba 17.okt.2023 seisuga antud ning **Tammenõlva maaüksuse veevarustus toimub Tammenõlva maaüksusele rajatud puurkaevust, planeeringu koostamise ajal ühendus Sootalu teel paikneva Sootalu Vesi OÜ veevõrguga suleti, Sootalu Vesi OÜ on praeguseks tegevuse lõpetanud ja Äriregistri andmetel 05.09.2023 on ettevõtte kustutatud.**
- Tammenõlva elumaa katastriüksuse sisesel alal on olemasoleva hoonestuse varustamiseks väljaehitatud madalpinge kaabelliinid, välisvalgustus, veetorustikud, drenaažtorustikud, kanalisatsioonitorustik;
- Hoone pos.02 kaguküljel ja hoone pos.01 idaküljel 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

Planeeringuala kitsendused ja piirangud (sh sinist värvi tekstiga on eristatud planeeringu osalise kehtestamise maa-alale jäävad kitsendused ja piirangud) :

- **ranna veekaitsevöönd** (vastavalt Veeseaduse § 118) ulatusega 20 m tavalisest veepiirist ja (vastavalt LKS § 38) korduva üleujutusega alal 20 m üleujutusala piirist ning üle viie meetri kõrguse ja põhikaardile kantud veekogu veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastanguga alal 20 m kaldaastangust (LKS § 38 lg 2)²
- **kallasrada** rannal 10 m tavalisest veepiirist ja korduvalt üleujutataval ranna-alal ajutine kallasrada 2 m üleujutusala piirist (vastavalt Keskkonnaseadustiku Üldosa seadus § 38);
- **ranna ehituskeeluvöönd** 100 m tavalisest veepiirist või ranna ehituskeeluvöönd korduva üleujutusega ranna-alal 100 m üleujutusala piirist või ranna ehituskeeluvöönd kuni 200 m kaugusele tavalisest veepiirist jääval üle 5 m kõrguse kaldaastanguga alal 100 m kaldaastangu ülemisest servast; ranna ehituskeeluvöönd metsamaa kõlvikuga alal - võrdne piiranguvööndi ulatusega,
- **ranna piiranguvöönd** 200 m tavalisest veepiirist või ranna piiranguvöönd korduva üleujutusega ranna-alal 200 m üleujutusala piirist või

² Nimetatud seadustes esineb vastuolu, mida on kinnitanud ka õiguskantsler. Vastuolu puudutab nii veekaitse-, ehituskeelu- kui ranna piiranguvööndi lähtejoont ehk kas kalda-astangu ülaserv on veekaitsevööndi, ranna ehituskeeluvööndi ning ranna piiranguvööndi lähtejoon või mitte

ranna piiranguvöönd kuni 200 m kaugusele tavalisest veepiirist jääval üle 5 m kõrguse kaldaastanguga alal 200 m kaldaastangu ülemisest servast

- **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 Jöelähtme 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 Jöelähtme valla Üldplaneeringule (kehtestatud Jöelähtme 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 Jöelähtme valla üldplaneeringule (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) planeeringualal ega selle kontaktvööndis rohevõrgustiku koridori pole (vt Skeem 3 ja Lisa 15).

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

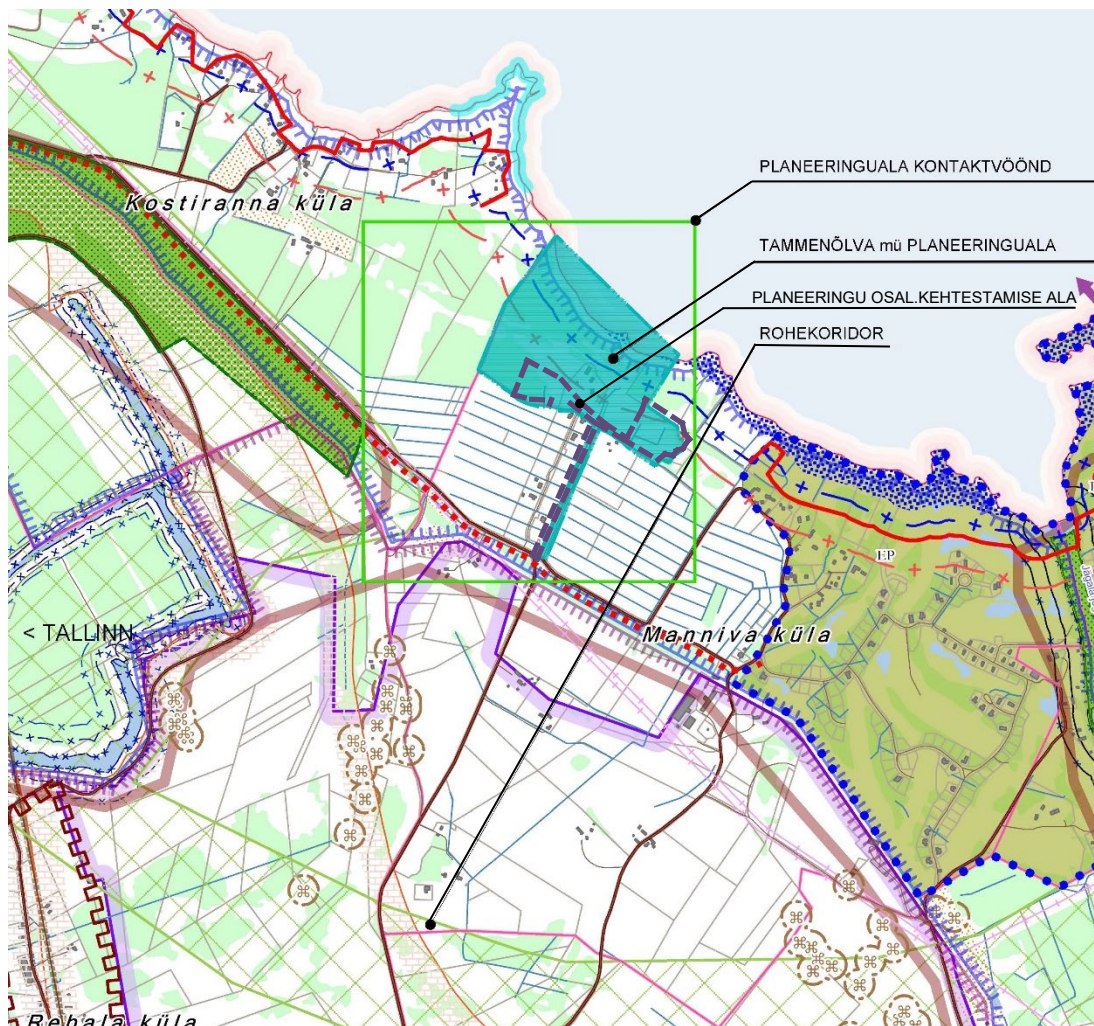
Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal.

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 (<https://register.keskkonnaportaal.ee/>) andmetel (15.11.2021) on planeeringualal nüüdseks ametlikult registreeritud kaitsealuste taimeliikide (LK-III) - kahelehise käokeele (*Platanthera bifolia*) ja Balti sõrmkäpa (*Dactylorhiza baltica*) kasvukohad KLO9344183 ja KLO9344182. Eesti looduse infosüsteem EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 15.11.2021) planeeringualal teisi kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku ei asu, samuti puuduvad planeeringu mõjualal Natura 2000 võrgustiku alad.

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alal kehtivad järgnevalt loetletud piirangud ja kitsendused:

- planeeringuala maismaaosa jääb tervikuna **Rebala muinsuskaitseala (registri nr 27015) kaitsevööndisse Osa 1**
- **ranna piiranguvöönd** 200 m tavalisest veepiirist või ranna piiranguvöönd korduva üleujutusega ranna-alal 200 m üleujutusala piirist või ranna piiranguvöönd kuni 200 m kaugusele tavalisest veepiirist jääval üle 5 m kõrguse kaldaastanguga alal 200 m kaldaastangu ülemisest servast
- 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;
- **sademetevee kogumiskraavid** truupide ja sildadega
- maa-alal on registreeritud **kaitsealuse taimeliigi (LK-III) - kahelehise käokeele (*Platanthera bifolia*) kasvukoht KLO9344183**



Skeem 3 Rohevõrgustiku koridori paiknemine koostamisel olevas Jõelähtme valla üldplaneeringus (vastuvõetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) – väljavõte ÜP-st vt Lisa 15

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 alla, 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.

Vabariigi Valitsuse määrus
„Rebala muinsuskaitseala põhimäärus“
Lisa 2

Rebala muinsuskaitseala



○ Tammenõlva kinnistu ja lähiümbruse DP planeeringuala

Skeem 4

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

Rebala muinsuskaitseala piir ja selle kaitsevööndi ulatus on kajastatud käesolevas Seletuskirjas Skeemil 1 ja planeeringu Kontaktala joonisel DP-02.

Planeeringuala kontaktvööndisse jääval alal moodustavad olemasoleva hoonestuse kuni 2-korruselised ühepereelamud Sootalu tee äärsel elumumaa katastriüksustel. Sootalu tee äärsete hoonete kõrguseks on 6-8,7 m ning ehitistealuseks pinnaks 50-325 m².

Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga ja Manniva küla Sootalu 5 maaüksuse detailplaneeringuga on Sootalu tee äärsete elumumaa kruntidele määratud ehitusõigused, mis lubavad igale krundile ehitada maksimaalselt kokku kuni 300 m² ehitisealuse pindalaga 1,5 - 2 korruselise ühepereelamu ja 2 abihoonet. Eri kinnistutel 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 katastriüksusest 10.

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

Planeeringuala kontaktvööndis asuvale alale (asukoht vt Kontaktvööndi joonis DP-02 detailplaneeringute skeem) on Manniva küla Nõmme I maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on endise Nõmmiku maatulundusmaa territooriumile moodustatud 5 uut elumumaa 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-

korruselist abihoonet kõrgusega kuni 5 m. Igale krundile ehitatavate hoonete lubatud ehitistealune pind krundil kokku on 300 m². Nõmme I detailplaneering on kehtestatud 26.08.2008, 2022 oktoobri seisuga pole nimetatud planeeringualal ehitustegevust alustatud).

Planeeringuala kontaktal Siimo tee äärsetele Hõbesalu ja Lahesoo maatulundusmaa katastriüksustele on ehitatud hulgaliselt miljöölale sobimatuid aiamajakesi ja plankaedu.

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 või kasutusloa). Planeeringuga kavandada, et endise Siimu talu hoonestusgrupp säiliks samas asukohas ning ligikaudselt samas mahus endise talusüdame hoonestusega. Endise elamuhuone 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 katastriüksusele 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 8,7 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 elamumaa maaüksustega külgnevatele välispiiridel Sootalu tee 16, 17 ning Kaasiku ja Aasa tee 7 kinnistutega külgnevatele lõikudele. Neis lõikudes on lubatud kuni 1,5 m kõrgune looduslikust puidust (roigasaed) või puitlippaad 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 planeeringuala siseselt lubatud.

Planeeritava alale iseloomulik avatud ja poolavatud alade vaheldumine, mida tuleb planeeringu-lahenduses säilitada. Tammenõlva maaüksuse idapoolse kaldaastangu pealselt alalt avanevad lõiguti

vaated mere suunas, mida tuleks jätkuvalt hoida avatuna vältides vaatesektori võssa kasvamist. 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):

Planeeringu osalisel kehtestamisel arvestada muinsuskaitse eritingimustes osalise kehtestamise maa-alal asjakohaste nõuetega:

- 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 endise talusüdame hoonestusega samas asukohas ning ligikaudselt samas mahus säilivana, mitte oluliselt 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 maaüksusele rannal paiknenud endise Ristimäe talu elamu ja paadikuuri asukohta kavandada endisaegsena samas mahus hoonestus.

- Planeeritav uus hoonestus hajutada väiksemate gruppidega suuremale territooriumile.

- Uushoonestuse mahtude kavandamisel jälgida, et ei tekiks järske kontraste piirkonnas väljakujunenud hoonestusega, milleks on 1 - 2 korruselised kuni 8,7 m kõrgused üksikhooned.

- Uued hooned on soovitatav kavandada 10 - 45 kraadise kaldega katustega, kuni 2 maa-pealse korrusega olemasolevatest hoonetest mahult ja mõõtmetelt samas suurusjärgus või siis ka väiksematena. Erandina on lubatud 0-kraadine katusekalle olemasolevate ehitusjärgus olevate rannäärsete lamekatusega klaasmajadel, seda ka nende ümbertöstmise 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 laus-sillutisega alasid.

- Tehnorajatised kavandada võimaluse korral pinnasesse süvistatult - mitte rajada uusi elektri õhuliine. Sademetevee kogumiskraavid rekonstrueerida, eelistada sademetevee käitlemiseks looduslähedasi maastikujundus võtteid.

- Piirdeaedu krundi piiridele pole üldjuhul lubatud planeeringualal rajada, lubatud on piirdeaedu ehitada vaid planeeringuala elamumaa kinnistutega külgnevatele välispiiridel Sootalu tee 16, 17 ning Kaasiku ja Aasa tee 7 maaüksustega 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 köisaeda 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 kavandatud

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal, looduslikul alal osaliselt metsa-alal. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks hajaasustusalal kavandatud uued äriüksused. Planeeringuga kavandatakse äriüksuse (majutusasutus ja seda teenendavad ehitised) rajamist Tammenõlva kinnistule;

Planeeringuga on kavandatud Tammenõlva katastriüksuste liitmine 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 Vahukari krundile ning selle varustamine tehnovõrkudega on planeeritud läbi Tammenõlva kinnistu.

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

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

Planeeringu osalisel kehtestamisel moodustatakse ajutised tehnilised krundid (pos. 5,6,7,8). Ajutiste tehniliste kruntide andmetega katastritoiminguid ei teostata, katastriüksusi ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta, samuti ei kattu planeeritavad krundid ühegi olemasoleva maaüksusega.

Ajutiste tehniliste kruntide pos 5 ja 7 maakasutus muudetakse segaotstarbeliseks: Maatulundusmaa 95% Ärimaa 5% (senine maakasutuse sihtotstarve ajutiste kruntide maa-alal on 100% Maatulundusmaa). Krundile pos 5 kavandatakse hoonestusalad E, F, G ja ehitusõigused 5 kämpingumaja rajamiseks. Krundile pos 7 kavandatakse hoonestusala N ja ehitusõigused 5 kämpingumaja ja kuni 2 neid teenendava abihoone rajamiseks ning hoonestusala Ü ja ehitusõigus ühe majapidamishoone rajamiseks.

Ajutise tehnilise krundi pos 6 maakasutus muudetakse segaotstarbeliseks: Elamumaa 40% Ärimaa 60% (senine maakasutuse sihtotstarve ajutise krundi maa-alal on 100% Elamumaa). Krundile pos. 6 on kavandatud hoonestusala C ja ehitusõigus ühe aiapaviljoni (teemaja) rajamiseks.

Ajutisele krundile pos 8 ehitusõigust ei kavandata, maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta.

Siimo tee katastriüksuse (pos 3) piire, suurust ega sihtotstarvet ei muudeta, ehitusõigust ei kavandata.

Vahukari mü jääb osalise kehtestamise maa-alast väljapoole

Planeeringuga ei ole kavandatud uue tiheasustusala 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 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 ehitised loodusesse säilitades maa-alal maksimaalselt olemasolevat looduslikku keskkonda, väärtuslikku kõrghaljastust ja väärtuslikku alustaimestikku. Teede struktuur planeeringualal on valdavalt olemasolev. Vahukari elamumaa krundisisesse planeeritud perspektiivse tee asukoha valikul on arvestatud nii olemasoleva kõrghaljastuse kui ka olemasolevate kraavide säilitamisega.

Vahukari katastriüksuse piire (planeeritud krunt pos. 2) ei muudeta, maaüksuse senine maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100% on kavandatud muuta elamumaaks ning krundile on määratud ehitusõigus üksikelamu ja seda teenendava kahe abihoone rajamiseks. Planeeritud rannapoolsem eraldiseisev hoonestusala elamu 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 praeguseni säilinud hoone varemed. Kavandatav hoone on planeeritud endise ajaloolise Ristimäe talu elamu hoonega analoogselt mahus, kuna tänapäevaseks elamuks jääks see maht väikseks, siis on selles asukohas planeeritud rajada elamut teenendav abihoone. Elamu ja teine seda teenendav abihoone on kavandatud maaüksuse looduslikku olukorda arvestades maaüksuse keskossa hoonestusalale X.

Vahukari mü jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse, sj ka endise Ristimäe talu elamu asukoht. 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 omavahel liita üheks 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“, 5 tk) 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 maaüksuste 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 ka 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 ega 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 tuleneda võivad 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

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alale on kavandatud rajada :

läänepoolsele alale 5 kämpingumaja ja 1 aiapaviljon, idapoolsele alale 5 kämpingumaja ja kuni 2 neid teenendavat abihoonet. Kaldaastangu jalamile on kavandatud üks majapidamishoone (loomade varjualune)

3.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendused

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks määraes looduslikule alale (ja osaliselt elamumaa alale) ärimaa sihtotstarbe. Detailplaneeringuga tehakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Joonisel DP- 07 on esitatud graafiliselt ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ning selgitav ülevaatejoonis kõigist planeeringualal kehtivasse ehituskeeluvööndisse jäävatest üksikobjektidest - olemasolevatest ja kavandatavatest hoonestusaladest, samuti ka teede- ja tehnovõrkude- maa-aladest, mille puhul on planeeritud terviklahenduse realiseerimiseks eelduseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringu osalise kehtestamise maa-ala jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit ning planeeringu osalisel kehtestamisel ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotleta. Joonisel DP-07 on näidatud ehituskeeluvööndi ulatus ning osalise kehtestamise maa-ala.

Planeeringu osalisel kehtestamisel muudetakse moodustatavate ajutiste tehniliste kruntide maakasutuse sihtotstarve segaotstarbeliseks:

Ajutise tehnilise krundi pos 5 ja 7 maa-alal muudetakse senine Maatulundusmaa 100% sihtotstarbega krundi maakasutus segaotstarbeliseks: Maatulundusmaa 95% Ärimaa 5%

Ajutise tehnilise krundi pos.6 maa-alal muudetakse senine Elamumaa 100% sihtotstarbega krundi maakasutus muudetakse segaotstarbeliseks: Elamumaa 40% Ärimaa 60%

Ajutise tehnilise krundi pos 8 maakasutuse sihtotstarvet (Elamumaa 100%) ei muudeta

Siimo tee katastriüksuse piire ega sihtotstarvet (Transpordimaa 100%) ei muudeta; Vahukari mü jääb väljapoole osalise kehtestamise maa-ala

Tammenõlva maaüksusel on tehnovõrgud on osaliselt olemasolevad, osaliselt kavandatud planeeritud hoonestuse tehnovarustuseks (vt joonis DP-05). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks ehituskeeluvööndisse jäävate olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude trassikoridoride ulatuses. Planeeritaval ärimaal on ühtse infrastruktuuri rajamine (sj maksimaalselt ära kasutades juba olemasolevaid teid ja tehnovõrke) kavandatud puhkekeskuse loodusolusid arvestavalt hajutatult paigutatud struktuuriüksuste tervikuna toimimise eelduseks. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse summeeritult arvestades nii olemasolevate kui kavandatavate teede- ja tehnovõrkude trassikoridoride paiknemist, olemasolevate hoonete jätkuvaks kasutamiseks vajalikku ning kavandatud hoonestuse rajamiseks täiendavalt planeeritud hoonestusalasid.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut ei tehta ehituskeeluvööndis paiknevale kallasrajale pääsuks avalikult kasutatavale teelõigule, sellele teele seatakse servituut. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekus ei arvestata olemasolevate ehituskeeluvööndis paiknevate kuid likvideerimisele kuuluvate tehnovõrkude trassikoridoride ulatust, kasutusest välja jäetavad tehnovõrkude ühendused katkestatakse.

Planeeringualal ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on esitatud joonisel DP-07 joonisel tähistatud punktide 1-9 vahelise joonena

Käesoleva planeeringuga tehtud ettepaneku kohaselt vähendatud ehituskeeluvööndi piirjoone paiknemise kirjeldus:

Tammenõlva maaüksusel:

Punktide 1 – 2 vahelisel lõigul olemasoleva tee ja planeeritud tehnovõrkude koridori maa-ala rannapoolse servani (159,6m – 110,2m kauguseni tavalisest veepiirist)

Punktide 2 – 3 vahelisel lõigul planeeritud tehnovõrkude koridorist olemasoleva tee servani (110,2m - 90,0m kauguseni tavalisest veepiirist)

Punktide 3 – 4 vahelisel lõigul piki rannaäärse olemasoleva tee rannapoolset serva (90,0m kauguselt tavalisest veepiirist kuni minimaalselt 26,2m korduva üleujutusohuga alast)

Punktide 5 – 6 vahelisel lõigul piki kaldaastangu jalamil paikneva olemasoleva tee rannapoolset serva (118,4m korduva üleujutusohuga alast - 133,7m tavalisest veepiirist)

Punktide 7 – 8 vahelisel lõigul rannaäärse olemasoleva tee rannapoolset serva (minimaalselt 31,5m korduva üleujutusohuga alast)

Vahukari maaüksusel

Punktide 8 – 9 vahelisel lõigul tehakse ehituskeelu vähendamise ettepanek kuni olemasoleva rannaäärse tee servani (25,5 m – 36,5 m kaugusele m korduva üleujutusohuga alast)

Järgnevalt loetletud ranna ehituskeeluvööndisse planeeritud hoonestusalade puhul on kavandatud ehitusõiguste realiseerimise eelduseks ehituskeeluvööndi vähendamine.

Tammenõlva maaüksus

- Olemasolevate Siimu talu hoonete vahelisele alale kavandatud **hoonestusala A**; Ümberehitamiseks lammutatud Siimu talu elamu asemele kavandatud puhkekeskuse peahoone rajamiseks **hoonestusala L** ja sellega vahetult külgnevale **hoonestusala M** (vt joonis DP-07) Senisel Siimu talu 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 süvendatud nõlva osaliseks taastamiseks ja tugikonstruktsioonide rajamiseks vajalik olemasolevale õuealale lisaks täiendavalt kasutusele võtta kavandatud **hoonestusala M**, kuhu endisest kaldaastangu nõlva tasapinnast kõrgemaleulatuvaid ehitisi ei rajata. Hoonestusalal M on lubatud ehitada tugimüüre, maastikutreppe, nõlvasiseseid ehitisi. Kavandatud hoonestusala M jääb minimaalselt 121,5 m kaugusele üleujutusohuga ranna-alast.
- Kavandatud **hoonestusalad D, J, H, K** asuvad üle 5m kõrguse kaldaastangu pealses ehituskeeluvööndis, kuid jäävad kaldaastangu ülaservast servast maismaa suunas kaugemale kui olemasolevad taluhooned, kavandatud hoonestusalad paiknevad minimaalselt 31,4 m kaugusel kaldaastangu ülaservast.
- Hoonestusalad P, R, S, Z ja T** on kavandatud üle 5 m kõrguse kaldaastangu pealsele alale, selle ülaservast min 5 m kaugusele. 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 hoonestusaladele P, R, S, Z ja T ehitatakse uued kämpinguhooned. Kavandatud kaldaastangu pealsed hoonestusalad P, R, S, Z ja T jäävad põhikaardile kantud tavalisest ranna veepiirist 147,1 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.
- Hoonestusala Q** on kavandatud katusealuse (väliköögi) rajamiseks senise Siimu talu elumumaa õuemaa kõlvikule moodustades ühe kompleksi rekonstrueeritud olemasolevate hoonetega.

Kavandatud katusealuse asukoht jääb ≥ 3 m kaugusele kaldaastangu ülaservast ning st kavandatava katusealuse asukoht jääb kaldaastangu ülaservast sisemaa suunas kaugemale kui seda on ehitusloa saanud elamu või selle asemele käesoleva planeeringuga kavandatud peahoone (pos 04) merepoolne hoonets.

- **Hoonestusala Õ** on kavandatud olemasoleva seadusliku aluseta nõlvale rajatud maastikutrepi ja katmata lahtise terrassi asukohas. Nõlva taastamine selle rajatise likvideerimisel ei ole reaalne, planeeritud hoonestusala Õ asukohas on keskkonda säästvam on olemasoleva olukorra säilitamine. Täiendavaid ehitustöid pole sellel alal kavandatud.

Vahukari maaüksus

- Vahukari maaüksusel 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 elamuhuone asukohas elamut teenendava abihoone rajamiseks, endise elamu asukohta kavandatud hoonestusala jääb ranna ehituskeeluvööndisse paiknedes tavalisest veepiirist minimaalselt 37,6 m kaugusel ning üleujutusohuga ala piirist 33,6 m kaugusele. Vahukari maaüksus jääb valdavas osas (u 3/4) ehituskeeluvööndisse, kuna maaüksusest maismaa suunas paikneb üle 5m kõrgune kaldaastang, mis on suures osa Vahukari maaüksuse piirkonnas veepiirist 140-200 m kaugusel.
- Vahukari maaüksusele on kavandatud üksikelamu ja seda teenendava abihoone püstitamiseks **hoonestusala X**, mis jääb endisest maaüksusel paiknenud elamust vähemalt 45 m maismaa suunas, tavalisest veepiirist ja üleujutusohuga ala piirist vähemalt 81,1 m kaugusele,

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal (nii Vahukari kui ka Tammenõlva maaüksusel) ehituskeeluvööndi vähendamiseks arvestades ka vajadusega säilitada ja hooldada olemasolevaid ning nii planeeritava puhkekeskuse ja samuti ka ühepereelamu tarbeks rajada täiendavaid teid ja tehnovõrke (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 seatakse 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) teekoridoride ulatuses.

Jöelähtme 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 vallal 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. Jöelähtme 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 töökohade 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 katastriüksuse, mis on elanikele liigselt koormav. Avalikult kasutatav kallasrada jääb planeeringualal avatuks.

Planeeringu osalise kehtestamisega seonduvalt :

- ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotleta, maa-ala jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit
- moodustatakse ajutised tehnilised krundid pos 5, 6, 7, 8, millele määratakse suurus, ehitusõigus ja maakasutuse sihtotstarve.
- tehniliste kruntide andmetega katastritoiminguid ei teostata, katastriüksusi ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta, samuti ei kattu planeeritavad krundid ühegi olemasoleva maaüksusega.
- Siimo tee (kü tunnus: 24501:001:0576) maaüksusel maakasutuse sihtotstarvet transpordimaa 100% ei muudeta, katastriüksuse suurust ega piire ei muudeta, ehitusõigust ei määrata.

3.2. Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad

Planeeringulahenduses uus hoonestus kavandatud hõredalt paiknevate üksikhoonete ja hoonegruppidega 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 hoonestusala kaupade. Planeeringu osalise kehtestamise maa-alal olemasolevad hooned puuduvad. Kavandatud ehitusõigused on esitatud koondtabelis - vt tabel lk 24.

Hoonestusala tähisted ja planeeritud ehitusõigused hoonestusala kaupade on näidatud joonise DP-04B, kogu planeeringuala ehitusõiguste koontabel vt joonise DP-04D. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on graafiliselt kujutatud joonisel DP-07

1) Planeeringuala olemasolev hoonestus Tammenõlva kinnistul

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

Pos 01 Planeeritav seminari- ja kontorihoone

olemasolev hoone EHR-is laut

kasutusotstarve: 12744 Elamu, kooli vms abihoone

EHR kood: 120771373

ehitisealune pind 122,4 m²

hoone maht: 514,7 m³

maapealsete korruste arv: 2 k

esmane kasutus: 1925.a

23.09.2016 väljaantud ehitisluba: 1612271/15793, proj. ehitisealune pind 106,8 m²; hoone maht 544 m³, kõrgus 6,9 m / 2 maapealset korrust ; 06.01.2017 Ehitamise alustamise teatis 1711581/00073

22.09.2023 (2312922/00306) kehtetuks tunnistatud 23.09.2016 välja antud ehitisluba 1612271/15793

22.09.2023 välja antud ehitisluba 2211271/31379 hoone renoveerimiseks ajutiseks toilitlustushooneks proj. ehitisealune pind 146,6 m²; hoone maht 520 m³, kõrgus 6,8 m / 2 maapealset korrust

28.03.2024 välja antud ajutise toilitlustushoone kasutusluba 2412371/01520 tähtajaga kuni 30.11.2027

Pos 02 planeeritav majutushoone

Olemasolev hoone EHR-is ait-laut

kasutusotstarve: 12744 Elamu, kooli vms abihoone

EHR kood: 116041512

ehitisealune pind 106,8 m²

hoone maht: 544 m³

maapealsete korruste arv: 2

esmane kasutus: 1905.a

23.09.2016 väljaantud ehitusluba: 1612271/15784

06.01.2017 Ehitamise alustamise teatis 1711581/00073

01.02.2022 väljaantud kasutusluba 2212371/01956

Pos 03 ol.olev saun, planeeritud abihoone (saun)

kasutusotstarve: 12744 Elamu, kooli vms abihoone

EHR kood: 116041515

kasutusotstarve: 12744 Elamu, kooli vms abihoone

ehitisealune pind 58,8 m²

hoone maht 200 m³

hoone kõrgus 4,5 m

maapealsete korruste arv: 1

maa-aluste korruste arv 0

01.04.2019 Ehitusteatis 1911201/00988

03.05.2023 2311371/05542 Kasutusloa taotlus saun 121273380, kasutusluba antud

Planeeringu algatamisel asus samas asukohas palksaun (esmane kasutus: 1925.a), EHR kood: 116041515; Hoone pos 03 kohta esitatud on andmed 15.okt 2023 seisuga (peale ümberehituse tegemist kasutusloa saanud hoone kohta)

Pos 05 olemasolev kelder, planeeringuga ei muudeta

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

EHR kood: 120771384

ehitisealune pind 22,1 m²

hoone maht 55 m³

maapealsete korruste arv: 1

maa-aluste korruste arv: 0

esmane kasutus: 1925.a

Planeeritud hoonestusala L (ol.oleva Tammenõlva kinnistu õuemaa kõlvikul asunud elamu EHR kood 116041507 – hoone on ümberehituseks likvideeritud)

Pos 04 planeeritav peahoone (majutus- ja toitlustushoone)

Olemasolevad andmed EHR is Üksikelamu (koostatud ümberehitusprojekt, püstitamisel)

kasutusotstarve: 11101 Üksikelamu

EHR kood: 120792800

ehitisealune pind 248,4 m²

hoone maht 1380 m³

hoone maa-pealse osa maht 1948 m³

maapealsete korruste arv: 2 k

maa-aluste korruste arv:1

hoone kõrgus 8,3 m

hoone sügavus 3,7 m

23.09.2016 väljaantud ehitusluba: 1612271/15785*,

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

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 5 tk; 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 õuema kõlvikul olemasolevate EHR-is registreeritud hoonete vahelisel alal.
- **Planeeritud hoonestusala L**
Pos 04 peahoone (endise elamahoone asukohas, laiendamine üle 30% endise samas asukohas paiknenud hoone mahust)
Maaüksusel paiknenud elamu (EHR kood 116041507) ümberehitamiseks on koostatud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba: 1612271/15785* (ehitusluba 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 (ehitusluba on peatatud); planeeringuga on kavandatud elamu asemel puhkekeskuse peahoone rajamine
- **Planeeritud hoonestusala M**
ehitustöödega seondult hävinud kaldaastangu endise ülaserva joonest mere suunas jääv ala (vt DP-07), tugikonstruktsioonide, maastikutreppide ja nõlvasiseste planeeritud peahoonega külgnevate maa-aluste hooneosade ehitamiseks
Pos 21 maastikutrepid, tugimüürid ja nõlvasisesed ehitised
- **Planeeritud hoonestusala Q**
Pos 12 väliköök (varikatus),
- **Planeeritud hoonestusala B** (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit)
Pos 07 katusealune
- **Planeeritud hoonestusala C** (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit, õuema kõlvikust maismaa suunas)
Pos 20 (teemaja)
- **Planeeritud hoonestusala D**
Pos 10 prügimaja (katusealune)
- **Planeeritud hoonestusala E** (veepiirile lähemale kui 200 m jääva üle 5 m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndist kaugemal kui 100 m, kaldaastangu pealsel rohumaakõlvikul)
Pos 15 kämpingumajad 3 tk

- **Planeeritud hoonestusala F** (veepiirile lähemale kui 200 m jääva üle 5 m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndist kaugemal kui 100 m, kaldaastangu pealsel rohumaakõlvikul)
Pos 15 kämpingumaja 1 tk
- **Planeeritud hoonestusala G** (veepiirile lähemale kui 200 m jääva üle 5 m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndist kaugemal kui 100 m, kaldaastangu pealsel rohumaakõlvikul)
Pos 16 kämpingumaja 1 tk
- **Planeeritud hoonestusala H**
Pos 09 admin. hoone ja kasvuhoone
- **Planeeritud hoonestusala J**
Pos 08 majandushoone
- **Planeeritud hoonestusala K**
Pos 11 katusealune
- **Planeeritud hoonestusalad P, R, S, Z, T**
Pos 17 kämpingumajad (5 tk), sj on hoonestusaladele P, R, S, Z ja T lubatud Tammenõlva maaüksusel rannal olevate seadustamata ning likvideerimisele kuuluvate ehitusjärgus „klaasmajade“ (5 tk) ümbertõstmise või uute kämpingumajade ehitamine; lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga
- **Planeeritud hoonestusala Ä** (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit)
pos 22 – kuni 20 m² ja 5 m kõrguse abihoone
- **Planeeritud hoonestusala Ö**
pos 23 – olemasolev seadustamata terrass kaldaastangul
- **Planeeritud hoonestusalad N** (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit ja metsa kõlvikuid)
Pos 14 kämpingumajad kuni 5 tk + 2 neid teenendavad abihoonet. Lubatud on ehitada uued kämpingumajad või ümber tõsta rannal olemasolevad likvideerimisele kuuluvad seadustamata kämpingumajad
- **Planeeritud hoonestusala V** (metsaeraldiste vahelises häilukohas kaugemal kui 100 m tavalisest veepiirist - väljaspool ranna ehituskeeluvööndit)
Pos 19 kämpingumaja 5 tk (2. ehit jrk)
- **Planeeritud hoonestusala Ä** (metsaeraldiste vahelises häilukohas kaugemal kui 100m tavalisest veepiirist - väljaspool ranna ehituskeeluvööndit)
Pos 22 - kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgune abihoone
- **Planeeritud hoonestusala Ü** (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit)
pos 24 – kuni 100 m² ja 7 m kõrgune majapidamishoone (lammaste varjualune vms)
- **Planeeritud ala W**
Pos 18 viljapuuaed, maa-ala „W“ ei hoonestata

Planeeringu osaline kehtestamine hõlmab planeeritud hoonestusalasid C, E, F, G, N, Ü ning nendele hoonestusaladele kavandatud ehitusõigusi

4) Planeeritavad hoonestusalad kustutusvee tiikide rajamiseks Tammenõlva krundil:

Planeeritud tiikide hoonestusaladele on lubatud rajada kustutusvee tiigid, tiigi rajamiseks kavandatud hoonestusaladele on lubatud rajada alla 20 m² ja kuni 5 m kõrgusi väikeehitisi – kuni 2 tk ühele kavandatud tiigi hoonestusalale.

- **Planeeritud ala „tiik 1“** (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit, piiranguvööndis)
- **Planeeritud ala „tiik 2“** (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit ja piiranguvööndit)
- **Planeeritud ala „tiik 3“**

- **Planeeringu osalise kehtestamise maa-alale on planeeritud kustutusvee „tiik 2“ rajamine**

5) Planeeritavad ehitised Vahukari krundil:

- **Planeeritud hoonestusala X** (osaliselt veepiirile või üleujutusohuga ala piirile lähemale kui 200 m jääva üle 5 m kõrguse kalda-astanguga ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid),
Pos. 30 elamu
Pos. 31 elamut teenendav abihoone
- **Planeeritud hoonestusala Y** (Vahukari kinnistul ajaloolise Otsa (end Ristimäe) elamahoone endises asukohas (vt Lisa 7 lk 9 Skeem 9), säilinud vundament
Pos 32 planeeritav elamut teenendav abihoone

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, abihoonetel esineb ka ühekaldelisi pultkatuseid. Kavandatavad hooned peavad hästi haakuma miljöoga ning järgima piirkonnale iseloomulikku arhitektuuri kui kultuuripärandi kandjat. Mitte kasutada imiteerivaid materjale.

Katused

Katusetüüp: elamul on lubatud viilkatus, kelpkatus, poolkelpkatus; väiksematel hoonetel (hooned alla 100 m² 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 (5 tk) ümbertöstmisel nõlvapealsele alale (hoonestusalad P, R, S, Z, T,N) 0°

Eelistatuiimateks 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 8,5 m planeeritud ümbritsevast maapinnast. Peahoonele on lisaks maapealsetele korrustele lubatud ehitada kuni 2 maa-alust korrust sügavusega kuni 8,5 m nõlvapealsest plan. 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 tulepüsivusklassiks TP3, sealjuures tuleb arvestada hoonete kasutamise iseloomust ning hoonestuse paigutusest tulenevaid nõudeid hoonete tulepüsivusele – hoonete tulepüsivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele.

Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Kõiki ehitusloa või ehitusteatise kohustusega hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Ka ehitusloa kohustuseta alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrguseid hooneid ning samuti võib ehitada ainult hoonestusalale. Hoonestusala maksimaalse ehitisealuse pinna sisse ei ole arvestatud ehitusloakohustuseta väikeehitiste alust pinda.

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

Planeeringu osalisel kehtestamisel tuleb arvestada planeeritud hoonete arhitektuursete nõuetega

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 ärimaa maakasutuse sihtotstarbega krundi vahelisele alale rajatakse 20m laiune kõrghaljastusega puhvertsoon, mille täpne kulgumine täpsustatakse ehitusprojektiga. Puhverala eesmärk on tagada naaberkinnistute (Sootalu tee 16 ja 17) privaatsus. 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 tehnovõrkude 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 elamumaa katastriüksustega külgnevatele välispiiridel Sootalu tee 16, 17 ning Kaasiku ja

Aasa tee 7 katastriüksustega 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 kivisaedu. Võib kasutada ka köisaeda või hekki.

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

Vertikaalplaneerimine

Maapinna kõrguste oluline muutmine pole otstarbekas ja seda pole kavandatud. Kruuntide 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 rohealadid, 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.

Planeeringu osalisel kehtestamisel tuleb täita ptk 3.3 esitatud nõudeid

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) 20.november 2022. Detailplaneering arvestab KSH aruandes väljatoodud võimalikku keskkonnamõju leevendavate meetmetega.

KSH aruandes on esitatud järgnevalt loetletud keskkonnaseirena käsitletavat meetmed, mis on planeeringu elluviimisel kohustuslikud jälgida.

- 1.) Detailplaneering näeb ette alale puurkaevu rajamist. Planeeringu koostamise ajal on Tammenõlva maaüksusele rajatud puurkaev EHR kood 291667870, ehitusluba 2212271/22218, puurkaevu kasutusloa teatis on 17.okt.2023 seisuga menetletud ja luba antud). Puurkaev tagab esmase veevajaduse kuni piirkonda teenendavate ÜVK trasside väljaehitamiseni ja liitumiseni ÜVK-ga.
Puurkaevu prognoositav veevõtt on alla 10 m³ ööpäevas, kuid kompleksi täituvuse korral võib vett kasutada 50-100 inimest, sealjuures võidakse alale rajada toitlustusasutus. Puhkemajanduslike teenuste pakkumisel on seega asjakohane joogivee kvaliteediseire vastavalt sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ tingimustele (määrus 61). Puurkaevu vee kvaliteedinäitajad tuleb määrata kaevu rajamise järgselt vastavalt keskkonnaministri määrus 43 nõuetele. Tulemused esitatakse Keskkonnaregistrisse. Analüüsitulemuste alusel tuleb vajadusel kavandada vee puhastusseadmed ning seejärel tuleb jätkata kord aastas joogivee kvaliteediseirega vastavalt määruse 61 tingimustele. Tulemused esitatakse Terviseametile. Tähelepanu tuleb pöörata raua ja kloriidide kontsentratsioonile joogivees, kuna piirkonna kaevude andmete alusel võib nimetatud näitajate osas esineda kõrgendatud kontsentratsioone.
- 2.) Pinnase radoonisisalduse uuringu alusel on planeeringualal tegu normaalse radoonisisaldusega pinnasega mistõttu ei ole oodata ka siseruumides kõrgendatud radoonitaset. Veendumaks siseruumide nõuetekohases radoonitasemes tuleb teostada peahoones selle valmimise järgsel talveperioodil radoonitaseme mõõtmine vastavalt standardile EVS-ISO 11665-4:2014. Mõõtmine tuleb teostada akrediteeritud mõõtja poolt ja tulemused esitada kohalikule omavalitsusele

Jäätmekäitlus

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

Jöelähtme 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 ehitusobjektile tööd tegemiseks ei kasutata. Kui ehitusjäätmekogus tekib üle 1 m³ päevas või üle 10 m³ aastas, tuleb nende käitlemine enne ehitamise alustamist kooskõlastada Jöelähtme Vallavalitsusega.

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

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki tehnoloogilisi võimalusi jäätmete liigiti kogumiseks 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 maaüksusel segaolmejäätmed.

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

Jäätmekäitlus lahendatakse maaüksustel vastavalt Jöelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele. (Jöelähtme Vallavolikogu 28.02.2013 määrus nr 112).

Jäätmekogumiseks sorteerimiseks on planeeringualale Tammenõlva puhkekeskuse krundile osalise kehtestamise maa-alale kavandatud sorteeritud jäätmekogumiskohad, 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. Tervikplaneeringuga on kavandatud sorteeritud jäätmekogumiseks prügimaja, mis jääb väljapoole osalise kehtestamise maa-alale.

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

Planeeringu osalise kehtestamise paigaldamiseks ajutised sorteeritud jäätmekonteinerid Siimo tee lõpus oleva sissesõiduvärva piirkonda (vt joonis DP-04A,-04B,-04C), et minimeerida prügiveoki liikumist territooriumil. Planeeringualale prügimaja ehitamisel ajutised konteinerid likvideeritakse.

Sademetevee ja reovee käitlus

Planeeringuala liitub ÜVK kanalisatsioonisüsteemiga ning olme-reoveed juhitakse rajatavasse ÜVK võrku. Kuni piirkonna ÜVK trasside väljaehitamiseni on planeeringualal olme-reovee käitlemiseks kasutusel olemasolev varemrajatud lokaalne omapuhasti, hoonestusalal n tarbeks on kavandatud ajutine biopuhasti BP-7. Planeeringuala ÜVK-ga liitumisel biopuhastid likvideeritakse ning olme-reoveed juhitakse ÜVK kanalisatsioonivõrku.

Planeeringu osalisel kehtestamise maa-alal olme-reovee kanaliseerimiseks rajatakse hoonestusalade C, E, F ja G tarbeks ajutine biopuhasti BP-6 ning hoonestusala N tarbeks ajutine biopuhasti BP-7. Täpne lahendus tehakse hoonestusalade ehitusprojektiga. Arvestada ptk 3.7.4 tehnovõrkude rajamise nõudeid. Planeeringuala ÜVK-ga liitumisel lahendatakse kogu planeeringuala kanalisatsioon tervikuna kanalisatsiooniprojektiga. Veekasutuse tabelis Lisa 6 on eraldi väljatoodud planeeringu osalise kehtestamise maa-alal tarbitavad veekogused

Sademeteveed kogutakse kraavidesse, immutatakse pinnasesse omal krundil. Olemasolev kraavide süsteem rekonstrueeritakse. Sademeteveet on soovitatav taaskasutada kastmisveena ning nt tualettide loputusveena.

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 kahelehhine 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 asustusest. Vastavalt LKS § 34 on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse 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 5 m kõrguse kaldaastangu piirkonnas kuni 220 m veepiirist) on edaspidi võimalik taotleda Keskkonnaameti (ühikordset) luba puu- ja põõsarinde 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. Küllastajatele 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) on eraldi välja toodud planeeritud hoonestusaladest ja neid teenindava taristu rajamisega kaasneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus, sj eraldi skeemil on analüüsitud ehituskeeluvööndi vähendamise vajaduse ulatust kõigist üksikobjektidest tulenevalt ning ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku koondjoonisel on kirjeldatud vähendatud ehituskeeluvööndi joone asukoht lõikude kaupa.

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 krundil 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 katastriüksusel 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 kaitseliselt 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 kavandatav 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 ning teadmatusest tulenevalt väärtuslike koosluste hävitamist. Suunatud ja eesmärgipärane tegevus aitab kaasa olemasolevate koosluste säilimisele ja rikastumisele.

Juurdepääsuks kallasrajale on planeeringuga kavandatud olemasolevale teeale jalgsi ja jalgrattaga avalikult kasutatava tee servituudi seadmine. Personalile ja külastajatele on kavandatud sõiduautode parkla puhkekeskuse sissesõidu piirkonnas kaldaastangu peasel alal. Mootorsõidukitega liikumine 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 Jöelähtme valla Üldplaneeringule (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40), selle asukoht on määratud ja kehtivasse Jöelähtme valla Üldplaneeringusse kantud vastavuses varem kehtinud Harju maakonnaplaneeringule. Kuid Jöelähtme 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 Jöelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) – vt Skeem 3 ja Lisa 15.

Vastavalt Tammenõlva DP KSH aruandele (Lemma OÜ töö, 2022, 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 ei ole 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 astangut. 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 lisanduvalt planeeringuga kavandatud territooriumil hajutatult paigutatud suhteliselt väikesemahuliste hoonete grupid ei halvenda 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 üldjuhul 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 20 m² 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 150m-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 skeem 3 ja 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 soovitusel 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://birds safe.ca/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 niiskusrežiimiga 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), säilitamaks maastiku ja elupaikade mosaiiksust planeeringualal.
- Metsa lõikamisel säilitada võimalusel vanu, jämedaid, õõnsustega puid, mis pakuvad lindudele võimalusi pesitsemiseks. Piirkondades, kus peale raiet 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 kivihiidrad või -aedu. Suuremad kivid võivad haljastuses ka üksikuna kasutust leida. See ilmestab maastikku ja annab lindudele võimaluse neil istudes saaki (putukaid) valvata. Kivihiidrad 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 30 või 50 meetrini
- Mitte kavandada uusi ehitisi vahetult planeeringuala kaldaastangu nõlvale kuna uus ehitustegevus nõlval võib mõjutada habrast hüdrodünaamilist tasakaalu nõlval ja põhjustada nõlva purunemise. Majapidamishoone (lammaste varjualune vms ehitisi) pos.24 ehitamisel nõlva jalamile vältida ehitustehniliste võtetega nõlva kahjustamist, soovitatav on rajada nõlvapoolne ehitise osa konsoolselt nõlvale mittetoetuvana.
- 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 inseneritehniline 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 tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud liikluspõhiseid normtasemeid.
- Liikluspõhise 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 heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Tehnosedmetega paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnosedmetega 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 tööpäevadel kella 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 oleks minimiseeritud. 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 konkreetse 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 $36-38 \text{ kBq/m}^3$, mis vastas standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ alusel normaalsele tasemele ja mille kohaselt on mõõtja soovitanud tavapäraseid meetmeid, näiteks maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse 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 radoontaseme 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 maaüksusel teostada ehitusprojektide koostamise eeltööna planeeritud hoonestusala 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.

Planeeringu osalisel kehtestamisel tuleb arvestada ptk 3.4 esitatud Keskkonnakaitse abinõusid ja täita esitatud nõudeid

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 välismõõtmelt 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 hoonestusalade kaupa planeeritud üksikehitistele- vt.DP-04D Planeeritud ehitusõiguste koondtabel (väljavõte põhijoonisest).

Planeeringu osalisel kehtestamisel tuleb arvestada ptk 3.5 nõuetega

3.6. Liikluskorraldus ja parkimine

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

Sootalu teelt pole juurdepääsu (sh ka jalgsi juurdepääsu) planeeringualale kavandatud, *planeeringu koostamise ajal on Sootalu tupiktee viimane lõik on liidetud Sootalu 17 maaüksusega ning Sootalu tee ei ulatu enam Tammenõlva mü piirini*. Olemasolevate teede skeem vt Lisa 8-5a.

Olemasoleva Siimo tee laius on 3,2 - 3,9 m, liikluskorraldus 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 4 m laiuseks ning rajada möödasõitu võimaldavad teelaiendid (vähemalt iga 150 m 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 kiirusepiirang 30 km/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 piirataseme – elumumaal päeval 60 dB ja öösel 55 dB ning elamu teepoolse küljel päeval 65 dB ja öösel 60 dB. 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.*

Siimo tee väljaehitamine ja isikliku kasutusõiguse seadmine toimuvad vastavalt detailplaneeringu järgsete teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise lepingule.

Planeeringuala siseselt kasutatakse juurdesõidu ehitistele olemasolevat teedevõrku. Planeeringu osalise kehtestamise maa-alale rajatakse väljaspoole ehituskeeluvööndit ajutised ehitusaegsed juurdepääsud.

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alale kavandatud läänepoolsetele hoonestusaladele C, E, F ja G on Siimo tee lõpus olevalt Tammenõlva maaüksustele sissesõidust kuni loetletud hoonestusaladeni planeeritud ajutine ehitusaegne juurdepääs, sj parkimiskohti (ka ajutisi parkimiskohti) kavandatud ei ole..Peale ehitiste püstitamist sõidukite liiklust alale kavandatud ei ole, peale ehitustegevuse lõppu tuleb rajada kavandatud kõrghaljastusega puhverala Sootalu 16 ja 17 mü privaatsuse tagamiseks.

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alale kavandatud idapoolsele hoonestusalale N juurdepääsuks rajatakse Siimo tee lõpus olevalt Tammenõlva maaüksustele sissesõidust kuni hoonestusalani N ajutine juurdepääs väljapoole ranna ehituskeeluvööndit jäävale alale.

Planeeringu osalisel kehtestamisel rajatakse planeeringu osalise kehtestamise maa-ala hoonete tarbeks ajutised parkimiskohad ajutisele krundile 7 (jääb väljapoole ehituskeeluvööndit), lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Juurdesõiduks Vahukari krundile (pos 2) läbi Tammenõlva krundi (pos 1) seatakse juurdesõidutee servituudid.

Olemasolevate teede laiused on valdavalt 3 m, 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 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 44.

Hajaasustusega alade puhkekeskuste kohta vastav parkimisnormatiiv puudub. Loodusturismi puhkekeskuse puhul on lähtutud, et iga kavandatud majutusruumi kohta on arvestatud 1 parkimiskoht kuna üks majutusruum on kavandatud ühe sõiduautoga saabujatele. Ülejäänud hoonestuse puhul on analoogiks võetud EVS 843:2016 Linnatänavad parkimisnormatiiv Koolituskeskuste kohta, mille puhul väljaspool linnakeskust väike-elamute alal (kohaldatav ka linna äärealal) on parkimisnormatiiv 1 sõiduauto parkimiskoht/70 m² brutopinna kohta.

Tegelik parkimiskohtade vajadus võib osutuda väiksemaks, kuna puhkekeskuse personal kasutab sõidujagamist ning liikleb organiseeritult ökonoomset transporti kasutades tööle tulles ja lahkudes võimalikult maksimaalse täituvusega sõiduautodega.

Jalgrataste liiklejate tarbeks lahendatakse parkimine hoonestusaladel ehitusprojektide koostamisel.

Busside parklat pole ette nähtud, bussidega puhkeala territooriumile sõitmist ei ole kavandatud.

Sorteeritud jäätmete konteinerite asukoht on kavandatud planeeringualale sissesõidu piirkonda, et vältida prügiveokiga planeeritaval territooriumil ringisõitmise vajadus.

Vahukari elamumaa krundil on arvestatud 3 parkimiskoha rajamisega. Parkimiskohad võivad paikneda ka hoones (vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad eramute parkimisnormatiivile väikeelamute alal nähakse ette 3 parkimiskohta 1 eramu kohta).

Ehitustööde teostamise ajal on lubatud rajada täiendavaid ajutisi ehitusaegseid iurdepääse, tingimusel, et ehitustööde lõpetamisel teed likvideeritakse ning ajutise ehitusaegsete juurdepääsude 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 10 cm võrgusilma kasutamine, millega koos sobib killustik 16/32 või ka 2/32. Konstruktiooni 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

Planeeringu osalisel kehtestamisel tuleb arvestada ptk 3.6 esitatud nõudeid

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alale kavandatud läänepoolsetele hoonestusaladele C, E, F ja G on Siimo tee lõpus olevalt Tammenõlva maaüksustele sissesõidust kuni loetletud hoonestusaladeni planeeritud ajutine ehitusaegne juurdepääs väljapoole ranna ehituskeeluvööndit jäävale alale. Parkimiskohti (ka mitte ajutisi parkimiskohti) kavandatud ei ole. Peale ehitiste püstitamist sõidukite liiklust alale kavandatud ei ole, peale ehitustegevuse lõppu tuleb rajada kavandatud kõrghaljastusega puhverala Sootalu 16 ja 17 mü privaatsuse tagamiseks.

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alale kavandatud idapoolsele hoonestusalale N juurdepääsuks rajatakse Siimo tee lõpus olevalt Tammenõlva maaüksustele sissesõidust kuni hoonestusalani N ajutine juurdepääs väljapoole ranna ehituskeeluvööndit jäävale alale.

Planeeringu osalisel kehtestamisel rajatakse planeeringu osalise kehtestamise maa-ala hoonete tarbeks ajutised parkimiskohad ajutisele krundile 7 (jääb väljapoole ehituskeeluvööndit) ajutised parkimiskohad arvestusega iga rajatava kämpingumaja kohta 1 sõiduauto parkimiskoht). Konkreetne parkimiskohtade lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Jalgrataste parkimine lahendatakse ehitusprojektiga.

3.7. Tehnovõrgud

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

Hetkel varustab planeeringuala veega ning tagab Tammenõlva krundile kavandatud tulekustutusvee mahuti täitmise Tammenõlva maaüksusele rajatud suurkaev (EHR kood 291667870, ehitusluba 2212271/22218, suurkaevu kasutusloa teatis on 17.okt.2023 seisuga menetletud ja luba antud). Detailplaneeringuga hõlmatud piirkonna muutumisel seadusest või valla õigusaktidest tulenevalt ÜVK-ga kaetavaks alaks kohustub Tammenõlva mü omanik liituma ÜVK-ga Eelduslikult toimub see peamaja kasutuselevõtuga (so 50 tarbija tekkimisel). Selleks ajaks peab olema rajatud koostöös ÜVK ala haldaja Loo Vesi OÜ-ga vee- ja kanalisüsteem ning krundisisesed ühendused peamaja ÜVK taristuga sidumiseks. Planeeringulahendus ei näe ette Sootalu teel paiknevast veevärgist vee saamist ega Sootalu teel paiknevate tuletõrjevee hüdrantide kasutamist.

Planeeringu osalisel kehtestamise maa-alal tagatakse hoonestusaladele C, E, F ja G, N kavandatud hoonete elektrivarustus, vee- ja kanalisatsioonivarustus ning lahendatakse kustutusvee saamine.

3.7.1. ElektrivarustusÜldist.

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

Tammenõlva krundi elektrivarustus

Detailplaneeringuga on kavandatud Tammenõlva krundile planeeritud objektide elektrivarustuse põhimõtteline lahendus ja võrguettevõtjalt soovitud liitumise 3-f 250A jaotumine ehitiste tarbijateni. Planeeringu osalise kehtestamise maa-alal tagatakse hoonestusaladele C, E, F ja G, N elektrivarustus, lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 361196, milles on määratud krundi perspektiivne peakaitse -3x250 A, ja liitumispunkti asukoht.

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

Olemasoleva liitumiskilbi lähedusse Tammenõlva krundile 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 krundi elektrivarustus

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

Vahukari krundi 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 krundi ning Tammenõlva krundile jääv trassikoridor on käesoleva planeeringu kohaselt servituudivajadusega ala.

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

Siimo teele pole käesoleva detailplaneeringu mahus tänavavalgustust kavandatud.

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

Planeeritud on el.varustuse liitumiskilp LK-3 ÜVK- pumpla tarbeks, lahendus täpsustatakse ÜVK trasside projekteerimisel. Pumpla elektrivarustuse kilbini on trassikoridor läbi Tammenõlva krundi on sama Vahukari krundi elektrivarustusega trassikoridoriga, Elektrivõrgu koridorile planeerida servituudivajadusega ala

Planeeringu osalisel kehtestamise maa-alal rajada elektrivarustus hoonestusaladele C, E, F ja G, N varustamiseks kavandatud mahus.

Täita ptk 3.7.1 nõudeid. Hoonestusalade välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

3.7.2.Sidevarustus

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

3.7.3.Veevarustus

Detailplaneeringuala veevarustuse lahendamisel juhendada asjakohastest õigusaktidest, s.h. Jõelähtme valla ÜVK kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks. Juhul kui perspektiivselt detailplaneeringuga hõlmatud piirkond muutub seadusest või valla õigusaktidest tulenevalt ÜVK-ga kaetavaks alaks, siis kohustub Tammenõlva mü omanik liituma ÜVK-ga.

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

Planeeringu algatamisel toimus Tammenõlva maaüksuse hoonestuse veetarbimine toimus Sootalu Vesi OÜ kaevu baasil. Sootalu Vesi OÜ on praeguseks tegevuse lõpetanud ja Äriregistri andmetel kustutatud 05.09.2023.

Planeeringu koostamise ajal on Tammenõlva maaüksusele rajatud puurkaev EHR kood 291667870 (28.10. 2022 väljastatud ehitusluba 2212271/22218, vt Lisa 16, kasutusloa teatis on 17.10.2023 seisuga menetletud ja kasutusluba antud).

Planeeringualale rajatud uue puurkaevu kasutuselevõtmisel on suletud olemasolev Sootalu tee 17 maaüksuse piiril paiknev veevarustusühenduse maakraan ning planeeringulahendus ei näe ette Sootalu teel paiknevast veevärgist vee saamist ega Sootalu teel paiknevate tuletõrjeveree hüdrantide kasutamist.

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, need rekonstrueeritakse, konkreetne lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Planeeringu koostamise ajal rajatud puurkaev EHR kood 291667870 rahuldab Tammenõlva maaüksuse lähiaastate esialgse veevajaduse. Puhkekompleksi järkjärgulise realiseerumisega seondult peab olema jätkuvalt tagatud ka lisanduva hoonestuse tarbeks piisavas mahus veevarustus. Planeeritud hoonele või ühel hoonestusalal paiknevale hoonete grupile ehitusloa taotlemiseks peab olema tagatud ka lisanduva hoone või hoonete grupi veetarbimise vajaduse katmine. Lubatud maksimaalne ööpäevane veetarbimine iga planeeritava hoonestuskompleksi on eraldi väljatoodud tabelis Lisa 6. Veeluba on vajalik, kui võetakse põhjaveest rohkem kui 150m³ kuus või rohkem kui 10m³ ööpäevas (Veeseadus § 187 p 2).

Peamaja (ehituslad L ja M) ehitamisega muutub planeeringuala eelduslikult ÜVK-ga kaetavaks alaks ja sõlmitakse vastavas mahus liitumisleping ühisveevärgi teenuse pakkujaga (liitumisavaldus selleks on juba esitatud) ja planeeritud veetorustik ühendatakse piirkonna ühisveevärgi trassidega.

Tammenõlva maaüksuse liitumispunkt ÜVK veetrassiga on kavandatud Siimo tee ja Tammenõlva mü piirile või alternatiivina Tammenõlva maaüksusele Sootalu tee 17 piirneval alal (Sootalu tee mõttelisele pikendusele), kui Siimo tee ühendus ei ole tehniliselt võimalik või otstarbekas. Konkreetne lahendus, liitumispunkti täpne asukoht ja servituutide vajadus täpsustub ÜVK-trasside projekteerimisel.

Vahukari maaüksuse ÜVK veevarustusvõrguga liitumispunkt on planeeritud Vahukari krundi piirile, selle edelnurka.

Tammenõlva maaüksusele on kavandatud Vahukari maaüksust varustavate ÜVK trasside rajamiseks servituudivajadusega ala ÜVK tehnovõrgu rajamiseks ja haldamiseks. Servituudivajadusega ala asukoht täpsustub ÜVK-trasside projekteerimisel.

Krundisistest uute ja ka 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 liitumispunktidest tuleb paigaldada soovitatult sulgarmatuur. Igale tarbijale paigaldada veemõõdusõlm, sj Vahukari krundi tarbijatele tuleb paigaldada krundi piirile nii sulgurarmatuur kui ka veemõõdusõlm. Joonisel DP-05 on näidatud Vahukari krundi 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 1,5mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad näha ette tuua tänaval kape alla. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldadasinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik". Veetorustiku minimaalne projekteeritud rajamissügavus on 1,8m toru peale.

Planeeringu osalisel kehtestamise maa-alal rajada veevarustus hoonestusaladele C, E, F ja G, N Tammenõlva maaüksusele rajatud puurkaevust (EHR kood 291667870), lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Arvestada ptk 3.7.3 tehnovõrkude rajamise nõudeid.

Planeeringuala ÜVK-ga liitumisel lahendatakse kogu planeeringuala veevarustus tervikuna veevarustusprojektiga.

3.7.4.Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub praegusel ajal võimalus liituda ühiskanalisatsioonitaristuga, senine reovee käitlemine Tammenõlva maaüksusel on lahendatud lokaalselt -- olemasolevate nõlvapealsete hoonete reoveed kanaliseeritakse planeeringuala keskosas paiknevasse kahekambrilisse biopuhastisse ja juhitakse sealt edasi nõlva peal paiknevale imbväljakule. Ehitusalale N rajatakse ajutise lahendusena lokaalne biopuhasti BP-7, mis võimaldab hoonestusala välja ehitada ja ajutiselt kasutada kuni ÜVK kanalisatsioonitaristu rajamiseni.

Detailplaneeringuga hõlmatud piirkonna muutumisel ÜVK-ga kaetavaks alaks tekib võimalus ühiskanalisatsiooniga liitumiseks (liitumistaotlus on esitatud) ühendatakse planeeringuala kanalisatsioonitrassid ühiskanalisatsiooniga, konkreetne lahendus tehakse ehitusprojektiga.

Tammenõlva maaüksuse liitumispunkt ÜVK kanalisatsioonitrassiga on kavandatud Siimo tee ja Tammenõlva mü piirile või alternatiivina Tammenõlva maaüksusele Sootalu tee 17 piirneval alal (Sootalu tee mõttelisele pikendusele), kui Siimo tee ühendus ei ole tehniliselt võimalik või otstarbekas. Konkreetne lahendus, liitumispunkti täpne asukoht ja servituutide vajadus täpsustub ÜVK-trasside projekteerimisel.

Detailplaneeringuala kanalisatsioonisüsteemi lahendamiseks juhinduda asjakohastest õigusaktidest, s.h. Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjast Ühiskanalisatsioonitaristuga liitumisel likvideeritakse olemasolevad biopuhastid koos imbväljakutega ning planeeringuala reoveekanalisatsioon juhitakse ühiskanalisatsiooni

Valdav osa Tammenõlva maaüksusele kavandatud hoonestusest asub nõlvapealsel alal ning neist hoonetest kanaliseeritavat reovett pole otstarbekas juhtida nõlvast alla, et seda siis uuesti nõlva peale pumbata ning ÜVK liitumispunkti suunata. Nõlvaalusel alal paikneb krundi loodeosas väike hoonetegrupp V. Kuna see piirkond jääb ülejäänud taristust suhteliselt kaugele, siis on sealt kogutav reovesi vajalik pumbata ning rajada survekanalisatsiooni lõik kuni nõlvapealse alani.

Planeeritud peahoone jääb ainult osaliselt nõlvapealsest tasapinnast madalamale, seega on võimalik ülemiste korruste reoveed kanaliseerida nõlvapealsel alal ning ainult peahoone maa-aluste korruste reovesi tuleks nõlvapealsele alale pumbata.

Vahukari maaüksuse liitumiseks ÜVK kanalisatsioonitaristuga on selle maaüksuse liitumispunkt kavandatud Vahukari maaüksuse loodenurga krundipiirile. Tammenõlva maaüksusele on kavandatud Vahukari maaüksust varustavate ÜVK trasside rajamiseks servituudivajadusega ala ÜVK tehnovõrgu rajamiseks ja haldamiseks. Servituudivajadusega ala asukoht täpsustub ÜVK-trasside projekteerimisel.

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

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

Toitlustusasutuse rajamisel tuleb kõogi tehnoloogiline reovesi puhastada enne mehaanilist puhastust rasvapüüduris. Torustikud projekteerida võimalusel piki teid. Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb ette näha kaevu 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 liitumispunkti on 110 mm. Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstud mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest. Kaped ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemis piirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tüübikatsetus, märgistus, kvaliteedikontroll". Haljasaladel näha ette paigaldada kapede ja kaevu luukide alla betoonist tugirõngas. Üldjuhul tuleb kõva kattega pindadel kasutada ainult teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema ette nähtud tihendada liivaga. Projekteerimisel näha ette ainult PE või PP keeviskaevude kasutamine.

Lubatud maksimaalne kanaliseeritav kogus planeeritavatel 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).

Planeeringu osalisel kehtestamise maa-alal olme-reovee kanaliseerimiseks rajatakse hoonestusalade C, E, F ja G tarbeks ajutine biopuhasti BP-6 ning hoonestusala N tarbeks ajutine biopuhasti BP-7. Täpne lahendus tehakse hoonestusalade ehitusprojektiga. Arvestada ptk 3.7.4 tehnovõrkude rajamise nõudeid. Planeeringuala ÜVK-ga liitumisel lahendatakse kogu planeeringuala kanalisatsioon tervikuna kanalisatsiooniprojektiga. Veekasutuse tabelis Lisa 6 on eraldi väljatoodud planeeringu osalise kehtestamise maa-alal tarbitavad veekogused

3.7.5.Sademevee käitlemine

Sademeveest vabanemiseks on soovitatav eelistatult kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, haljaskanaleid, imbakraave 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 sademetevee kogumiskraavid, mis säilitatakse, vajadusel rekonstrueeritakse. Planeeringuala lääneosas on olemasoleva sademetevee kraavide süsteemi parema funktsioneerimise tagamiseks kavandatud ühenduse rajamine kahe olemasoleva kraavi vahele. Tammenõlva maaüksusele on planeeritud tiigid, kuhu saab täiendavalt suunata liigsed sademeteveed.

Planeeritud teedelt ja platsidelt on kavandatud sademetevee immutamine külgnevatel haljasaladel.

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

Sademeteveett ei tohi juhtida planeeringuala naaberkinnistutele.

Planeeringu osalisel kehtestamisel tuleb arvestada ptk 3.7.5 nõuetega

3.7.6.Tuletõrje veevarustus

Planeeringualal puudub olemasolev tuletõrjeveevarustus. Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus. /Tuleohutuse seadus § 23./ Tuletõrje veevõtukoht on aastaringselt 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.

Detailplaneeringuga on kavandatud paigaldada Tammenõlva krundi keskossa tuletõrjeveemahuti ja veevõtuhüdrant TH1. Kustutusveemahuti täitmine toimub Tammenõlva krundile planeeringu koostamise ajal rajatud uuest puurkaevust, mahuti tuleb taastäita 72 tunni jooksul. Planeeringu realiseerimisel võib kustutusvee saamise lahendada Päästeameti nõusolekul ka mõnel alternatiivsel viisil (nt TH1 rajada kustutusvee tiigi 3 baasil), 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 krundil vajalik kustutusvee normvooluhulk on arvestuslikult 10 l/s x kestusega 3 tundi = 108000 liitrit = 108 m³

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

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

- Planeeringuala loodeosas hoonestusalale „V“ planeeritud kämpingumajade grupp (5 hoonet)
- Planeeringu loodeosas hoonestusalale „Ä“ planeeritud kuni 20 m² suurune ja kuni 5 m 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 krundile planeeritud elamu ja abihooned;

Täiendavaks kustutusvee saamiseks planeeringuala loodeosas hoonestusalale „V“ planeeritud kämpingumajade, hoonestusalale „Ä“ kavandatud alla 20 m² abihoone ja hoonestusalale „B“ kavandatud katusealuse tarbeks ning hoonestusaladele „T“ ja „Z“ kavandatud kämpingumajadele pos 17 (mis jäävad kesksest veevõtukohast TH1 kaugemale kui 200 m) 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 krundi elamu ja abihoonete jaoks on kustutusvee saamise kohaks Tammenõlva krundile kavandatud kustutusvee hüdrant, maksimaalne kaugus nimetatud hüdrandini TH1 on <280 m.

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

Planeeringu osalisel kehtestamise maa-alal rajada hoonestusala N kustutusveega varustamiseks planeeringus kavandatud tiik 2.

Kuna hoonestusala C, E, F ja G jäävad tiigist 2 ca 400m kaugusele, siis läänepoolse ala kustutusveega varustamiseks on kavandatud paigaldada kustutusvee mahuti, mida taastäidetakse puurkaevust.

Hoonestusalale G kavandatud aiapaviljoni/teemaja puhul arvestada kogunemishoone puhul vajaliku normatiivse kustutusvee tagavaraga. Lahendus koostada ehitusprojektiga. Juhul kui planeeringu osalise kehtestamise maa-alale hoonestuse rajamise ajaks on olemas mõni alternatiivne nõuetekohane kustutusveega varustamise võimalus, siis täiendava kustutusvee mahuti paigaldamine pole nõutav. Lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Tuletõrjeveevarustuse rajamisel arvestada ptk 3.7.6 nõuetega

3.7.7.Küte

Tammenõlva kinnistul 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, öhksoojuspumpade või maasoojuspumpade abil.

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alal lahendada hoonestuse küte (vajadusel ka jahutus) ehitusprojektiga. Küttesüsteemi valikul arvestada ptk 3.7.7. toodud soovitustega.

3.8. Tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitiselt 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 tuletõkkeseksiooni 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.

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alal arvestada ptk 3.8 nõuetega. Planeeringu osalisel kehtestamisel moodustatavate ajutiste tehniliste kruntide pos.5 ja pos.6 vahelise piiri piirkonnas võib ehitada hoone hoonestusalal G kuni krundi piirini.

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 minimeerimine, 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 valvele, 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.

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alal arvestada ptk 3.9 meetmetega

3.10. Kitsendused

Piirangud:

- krundil pos. 1, 2, 3, 4: Rebala muinsuskaitseala (*registri nr 27015*) kaitsevööndi Osa 1
- krundil pos 1, 2: ranna veekaitsevöönd 20 m 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 20 m kaldaastangu ülaservast (LKS § 38 lg 2)³
- 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)

³ Veeseaduse ja Looduskaitseaduses esineb vastuolu, mida on kinnitanud ka õiguskantsler. Vastuolu puudutab nii veekaitse-, ehituskeelu- kui ranna piiranguvööndi lähtejoont ehk kas kalda-astangu ülaser või veekaitsevööndi, ranna ehituskeeluvööndi ning ranna piiranguvööndi lähtejoon või mitte. Käesolevas planeeringus on arvestatud nimetatud kitsenduste puhul Keskkonnaameti poolset Looduskaitseaduse tõlgendust, mis on Veeseadusele vastavast piirangute alast oluliselt ulatuslikum.

- krundil pos 1 -väärtuslikud liigid alustaimestik, looduskaitsealuste liikide LK-III kasvukohad KLO9344183 ja KLO9344182

Servituudivajadused:

- krundil pos 1: juurdepääsutee servituudivajadus Vahukari maaüksusele juurdesõiduks.
- krundil pos 1: tehnovõrgu servituudivajadus Tammenõlva maaüksust läbivale Vahukari maaüksuse ja ÜVK pumpa elektrivarustuse kaabelliinile tehnovõrgu valdaja kasuks
- krundil pos 2: tehnovõrgu servituudivajadus ÜVK pumpa elektrivarustuse kaabelliinile tehnovõrgu valdaja kasuks
- krundil pos 1: tehnovõrgu servituudivajadus ÜVK trassikoridorile 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

Piirangud planeeringu osalise kehtestamisega hõlmataval maa-alal:

- ajutisel tehn. krundil pos.5,6,7,8 ja krundil pos.3: Rebala muinsuskaitseala (*registri nr 27015*) kaitsevööndi Osa 1
- ajutisel tehn. krundil pos.5,6,7,8 ja krundil pos.3: ranna piiranguvöönd
- ajutisel tehn. krundil pos.7 ja krundil pos.3: Manniva Maaparandussüsteemi maa-ala (*Maaparandussüsteemide register, tunnus 4031270100040001*)
- ajutisel tehn. krundil pos.6, 8 ja krundil pos.3: elektripaigaldise kaitsevöönd
- ajutisel tehn. krundil pos.5,6,7,8 ja krundil pos.3: sademetevee kogumiskraavid truupide ja sildadega
- ajutisel tehn. krundil pos.7: väärtuslikud liigid alustaimestik, looduskaitsealuse liigi LK-III kasvukoht KLO9344183

Servituudivajadused planeeringu osalise kehtestamisega hõlmataval alal:

- ajutisel tehn. krundil pos.6: juurdepääsutee servituudivajadus Vahukari krundile juurdesõiduks.
- ajutisel tehn. krundil pos.6, 8 ja krundil pos.3 olemasoleva Kaasiku mü el.varustuse maakaabelliin MKL57665426, tunnus TK1 (*Elektrilevi OÜ*) servituudivajadusega ala tehnovõrgu valdaja kasuks

3.11. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu elluviimine on jagatud etappideks.

- 1.) Planeeringu realiseerimine algab maakorralduslikest toimingutest. Planeeringu osalisel kehtestamisel moodustatavate ajutiste tehniliste kruntide andmetega katastritoiminguid ei teostata, katastriüksusi ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta.
- 2.) Planeeringu realiseerimise teises etapis ehitatakse välja infrastruktuur ja seatakse vajalikud servituudid. Juhul kui detailplaneeringuga hõlmatud piirkond muutub seadusest või valla õigusaktidest tulenevalt ÜVK-ga kaetavaks alaks, siis kohustub Tammenõlva mü omanik liituma ÜVK-ga ning maaüksusele planeeritud torustikud ühendatakse piirkonna ÜVK-trassidega, lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.
- 3.) Siimo tee väljaehitamine ja isikliku kasutusõiguse seadmine toimuvad vastavalt detailplaneeringu järgsete teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise lepingule. Siimo tee peab olema väljaehitatud esmajärjekorras kolme aasta jooksul peale planeeringu kehtestamisest.
- 4.) 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.

- 5.) Tammenõlva maaüksusele planeeritud puhkekeskuse hoonestuse rajamine toimub hoonestusalade kaupa järk-järgult ehitusprojektide alusel. Hoone kasutuselevõtuks peab olema rajatud seda hoonet teenendav veevarustuse- ja kanalisatsiooni taristu, rajatud (või uuendatud) elektrivarustussüsteem, rajatud krundisisene juurdesõidutee hoonestusalale ning rajatud parkimiskohad, välja ehitatud sorteeritud jäätmete kogumise rajatis, rajatud nõuetekohane tuletõrjeveevõtu koht.
- 6.) Juhul kui detailplaneeringu realiseerimine eeldab ehitustegevuse perioodil ajutise tee rajamist ehitustranspordiga juurdepääsuks läbi kavandatud rohepuhvri, siis rajatakse ajutine juurdepääs peale ehitusteatise registreerimist või ehitusloa väljastamist ja vahetult enne ehitustegevusega alustamist ning ajutine juurdepääs likvideeritakse hiljemalt kahe nädala jooksul peale hoonete kasutusteatise registreerimist või kasutuslubade väljastamist eeldatavalt 2025. aasta lõpuks. Juhul kui eeltoodud ehitustegevust ei saa alustada planeeringu kehtestamise otsuse ja/või ehitusteatise ja/või ehituslubade vaidlustamise tõttu pikeneb eeltoodud tähtaeg proportsionaalselt vaide või kohtumenetluse kestvuse võrra.
- 7.) Planeeringualale kavandatud puurkaevu asukohta on planeeringu koostamise ajal rajatud puurkaev vastavalt väljastatud ehitusloale nr 2212271/22218 (tootlikkus kuni 10 m³ ööpäevas), mis rahuldab planeeringuala lähiaastate esialgse veevajaduse. Puurkaevule on väljastatud seisuga 15.10.2023 kasutusluba. Puhkekompleksi järkjärgulise realiseerimisega seondult peab olema jätkuvalt tagatud ka lisanduva hoonestuse tarbeks piisavas mahus veevarustus. Planeeritud hoonetele või ühel hoonestusalal paiknevale hoonete grupele ehitusloa taotlemiseks peab olema tagatud ka lisanduva hoone või hoonete grupi veetarbimise vajaduse katmine ning juhul kui planeeringuala piirkond on muutunud ÜVK-ga kaetud alaks, sõlmitakse vastavas mahus liitumisleping ühisveevärgi teenuse pakkujaga ja planeeritud veetorustik ühendatakse piirkonna ühisveevärgi trassidega, kuni ÜVK-ga liitumise võimalus puudub tagatakse nõutavas mahus veevarustus oma maaüksusel asuvast puurkaevust, konkreetne lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. ÜVK-ga liitumise võimaluse tekkimisel sõlmitakse leping ning liidetakse planeeringuala olme-reovee kanalisatsioonisüsteem ÜVK kanalisatsioonivõrguga.
- 8.) Hoonestuse rajamist alustatakse planeeringu osalise kehtestamise maa-alale jäävatest hoonestusaladest.

Planeeringu osalise kehtestamise maa-alal hoonestuse rajamine toimub hoonestusalade kaupa järk-järgult ehitusprojektide alusel maaomaniku poolt valitud järjekorras. Hoone kasutuselevõtuks peab olema rajatud seda hoonet teenendav veevarustuse- ja kanalisatsiooni taristu, rajatud (või uuendatud) elektrivarustussüsteem, rajatud krundisisene juurdesõidutee hoonestusalale ning rajatud (ajutised) parkimiskohad, välja ehitatud sorteeritud jäätmete kogumise rajatis, rajatud nõuetekohane tuletõrjeveevõtu koht.

- 9.) Hoonestuse rajamise 2. etapis ehitatakse välja ka puhkekeskuse peahoone (pos. 04) planeeritud hoonestusaladel A, L, M.
- 10.)3. hoonestuse rajamise etapis on kavas järk-järgult (eeldatavalt igal aastal üks ala) maaomaniku poolt valitud järjekorras välja ehitada ülejäänud Tammenõlva maaüksusele planeeritud hoonestusalad. Erinevate hoonestusalade väljaehitamine võib toimuda ka mitmel hoonestusalal samaaegselt. Teises hoonestuse rajamise ehitusetapis rajatavate ehitiste kasutuselevõtuks peavad olema valmis ehitatud kogu konkreetne hoonestusala tervikuna ja sellele rajatud hooneid varustavad tehnovõrgud sh tuletõrje veevõtukohad ning juurdesõiduteed.
- 11.)Enne olemasoleva paadisilla (pos.13) rekonstrueerimist Tammenõlva krundil tuleb planeeritavate tööde projekt esitada Transpordiametile kooskõlastamiseks (vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 06. detsembri 2002 a määrusele nr 26 „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“ § 2 lg 1).
- 12.)Vahukari maaüksusele planeeritud hoonestuse rajamine võib toimuda samaaegselt Tammenõlva maaüksuse väljaehitamisega. Vahukari maaüksusele kavandatud hoone(te) kasutuselevõtuks peavad olema eelnevalt välja ehitatud tehnovõrgud ja juurdesõidutee.

Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele. Detailplaneeringu alal ehitustööde teostamisel teha koostööd piirkonnas elavate inimestega ning teavitada neid eelnevalt määrarikaste töödega alustamisest ja tööde kestusest, et vältida teadmatusest tingitud kaebusi. Kavandatud tegevusest mõjutatud elanikele tuleb tagada terviseohutu elukeskkond.

4. Tehnilised näitajad

OLEMASOLEVAD KATASTRÜKSUSED PLANEERINGUALAL

pos	pindala (m ²)	Kü sihtotstarve	kinnistu katastrüksuse nr
A	191382*	M 100%	Tammenõlva 24501:001:0544
B	13308*	M 100%	Vahukari 24504:004:0260
C	20003**	E 100%	Tammenõlva 24501:001:0543
D	6291	T 100%	Siimo tee 24501:001:0576

Katastrüksuste A, B ja C pindalad on korrigeeritud vastavalt Maaameti geoportaali andmetele 08.sept 2022

* Katastrüksuse A pindala vastavalt Maa-ameti geoportaali katastripiiride graafiliselt kujule; Maa-ameti geoportaali andmetel on Tammenõlva kü pindala 19,14ha; Vahukari kü (B) pindala on 13308*m2

**Katastrüksuse C pindala vastavalt Maa-ameti geoportaali katastripiiride graafiliselt kujule; Maa-ameti geoportaali andmetel on Tammenõlva kü pindala 2,0ha

PLANEERINGU OSALISEL KEHTESTAMISE MAA-ALA

Osalist kehtestamist hõlmavale alale jääb tervikuna Siimo tee katastrüksus (24501:001:0576), selle piire, suurus, sihtotstarvet ei muudeta, ehitusõigust ei määrata

Tammenõlva kü 24501:001:0544 jääb planeeringu osalise kehtestamise maa-alale osaliselt moodustatavate ajutiste tehniliste kruntide pos kruntide 5 (suurusega 9502 m²) ja pos 7 (suurusega 22911 m²) ulatuses

Tammenõlva kü 24501:001:0543 jääb planeeringu osalise kehtestamise maa-alale osaliselt moodustatavate ajutiste tehniliste kruntide pos kruntide 6 (suurusega 4965 m²) ja pos 8 (suurusega 365 m²) ulatuses

Ajutiste tehniliste kruntide andmetega katastritoiminguid ei teostata, katastrüksusi ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta.

Vahukari kü 24504:004:0260 jääb tervikuna väljapoole planeeringu osalise kehtestamise maa-ala

PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

planeeringuala suurus	ca 23 ha
kruntide arv	4
maa-ala bilanss:	
Ärimaa 100%	91,4% 212433 m ²
Elamumaa 100%	5,9% 13673 m ²
Transpordimaa 100%	2,7% 6291 m ²
ehitiste alune pind	4372m ²
kavandatud ehitiste arv (sh (4 eraldiseisvat katusealust ja 1 terrass)	42
parkimiskohtade arv	45

PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD PLANEERINGU OSALISE KEHTESTAMISE MAA-ALAL*:

Planeeringu osalise kehtestamise ala suurus	ca 4,4 ha
kruntide arv (sh ajutiste tehniliste kruntide arv)	
maa-ala bilanss:	
Elamumaa 40% + Ärimaa 60%	11.3% 4965 m ²
Maatulundusmaa 95% + Ärimaa 5%	73.6% 32413 m ²
Elamumaa 100%	0.8% 365 m ²
Transpordimaa 100%	14.3% 6291 m ²
ehitistealune pind	1410m ²
kavandatud ehitiste arv	14
parkimiskohtade arv	10

* kõik andmed on esitatud planeeringu osalist kehtestamist hõlmava ala kohta

KRUNTIDE MOODUSTAMINE					
pos nr	plan. krundi pindala (m ²)	plan. krundi sihtotstarve (katastriüksuse liigi järgi)	moodustatakse kinnistust (katastriüksuse nr)	liidetavate - lahutatavate osade suurus	osade senine sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile
1	211020	Ä100%	Tammenõlva 24501:001:0544 Tammenõlva 24501:001:0543	191382 + 20003 - 365	M100% E100%
2	13308	E 100%	Vahukari 24504:004:0260	13308**	M100%;
3	6291	L 100%	Siimo tee	6291**	L100%
4	365	E 100%	Tammenõlva 24501:001:0543	20003 - 19638	E100%

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

AJUTISTE TEHNILISTE KRUNTIDE* MOODUSTAMINE PLANEERINGU OSALISE KEHTESTAMISE MAA-ALAL				
tehnil. krundi pos nr	ajutise tehnilise krundi pindala (m ²)	ajutise tehnilise krundi sihtotstarve (katastri-üksuse liigi järgi)	ajutine krunt moodustatakse katastriüksusest nr	senine sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile
5	9502	M 95% + Ä 5%	24501:001:0544	M100%
6	4965	Ä 60% + E 40%	24501:001:0543	E100%
7	22911	M 95% + Ä 5%	24501:001:0544	M100%
8	365	E 100%	24501:001:0543	E100%

*Ajutiste tehniliste kruntide andmetega katastritoiminguid ei teostata, uusi katastriüksusi ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta

PLANEERINGU OSALISEL KEHTESTAMISEL

kehtestatakse hoonestusaladele **C, E, F, G, N ja Ü** kavandatud ehitusõigused – vt Ehitusõiguste tabel lk 51

KRUNTIDE PLANEERITUD EHTISÕIGUS

	krundi aadress/ nimetuse eite-panek	plan. hoonestus-ala tähtis	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 % (katastrirüksuse 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	4		
			02	majutushoone		110	7	2	1	TP3						
			03	saun		60	5	1	1	TP3						
			05	kelder		25	3	1	1	TP3						
			B	07		katusealune	200	7	1	1						
joogaplatsi varikatus																
6	ajutine tehniline krunt	C	20	aiapaviljon		150	7	1	1	TP3					teemaja	
		D	10	prügimaja		36	5	1	1	TP3						
5	ajutine tehniline krunt	E	15	kämpingumaja		360	7	1,5*	3	TP3			3		* lubatud ehitada katusealune 2. korrus	
		F	15	kämpingumaja		120	7	1,5*	1	TP3			1		* lubatud ehitada katusealune 2. korrus	
		G	16	kämpingumaja		80	7	1,5*	1	TP3			1		* lubatud ehitada katusealune 2. korrus	
		H	09	admin.hoone		200	7	1,5*	1	TP3			3	3	* lubatud ehitada katusealune 2. korrus	
		J	08	majandushoone		220	7	2	1	TP3					* lubatud ehitada katusealune 2. korrus	
		K	11	katusealune		220	5	1	1	TP3					varikatus, 2. ehitusjrk	
		L	04	peahoone (majutus ja toitlustushoone)		400	kõrgus 8,5m**, sügavus - 8,5 m	2 ja- 2***	1	TP3					**kõrgus on antud pangapealsest hoonet ümbritsevast maapinnast ***lubatud on ehitada 2 maapealset korrust + 2 maa-alust korrust)	
		M	21	tugimüürid, maastiku- trepid ja nõlvasisesed ehitised**** peahoone põhja-poolses otsas		120	5****	1****	1	TP3					****lubatud on ehitada kaldaastangu jalamil ehitisega külgneva maapinna planeeritud tasapinnast maksimaalselt kuni 5 m kõrgune maht ning kaldaastangu jalami maapinna tasapinnast arvestatuna 1 maapealne korrus, sj hoonestusalale M ei ole lubatud rajada hoonestusalaga M selle loode- ja kaguservas külgneva kaldaastangu nõlva mõttelisest tasapinnast väljaulatuvaid ehitisi	
7	ajutine tehniline krunt	N	14	kämpingumajad ja neid teenendavad abihooned		600	7	1,5*	7	TP3			5	*lubatud ehitada katusealune 2. korrus; sj hoonestusalale N võib ümber tõsta rannalt likvideeritavad seadustamata "klaasmajad" või ehitada uued hooned; hoonestusalale võib ehitada kuni 5 kämpingumaja + neid teenendavad abihooned		
		Q	12	katusealune (väliköök)		36	5	1	1	TP3			1	1		
		P	17	kämpingumaja		60	5	1	1	TP3						
		R	17	kämpingumaja		60	5	1	1	TP3						
		S	17	kämpingumaja		60	5	1	1	TP3						
		Z	17	kämpingumaja		60	5	1	1	TP3						
		T	17	kämpingumaja		60	5	1	1	TP3						
		U	13	paadisild					1							
		V	19	kämpingumaja		400	5	1,5*	5	TP3						
		Ä	22	abihoone		20	5	1	1	TP3						
		Ö	23	terrass		125	1,2*****	-	1							
7	ajutine tehniline krunt	Ü	24	majapidamishoone		100	7*****	1	1	TP3				***** hoone maksimaalne kõrgus arvestatuna hoone väliseinaga külgnevast planeeritud maapinna madalaimast punkst , sj<14.00 ABS		
krundi planeeritud hoonestusaladel kokku:					212433	4032			39		1,7%	Ä100%	42	sh katusealused kokku 456m²		
2 Vahukari				13691						2,4%	E100%					
		X	30	elamu		200	8.5	2	1	TP3			3		2. korrus lubatud ehitada katusealuse korrusena	
			31	abihoone		100	7	1,5*	1	TP3						
		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							L 100%	0				
8	ajutine tehniline krunt				365							E 100%	0		planeeringu terviklahenduses on krundi tähtis pos 4	

arhitektuurinõuded - vt Seletuskiri ptk 3.2 kitsendused vt. Tabel 5 "Kitsendused"

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 70 m² brutopinna kohta, kokku on arvestuslik parkimiskohtade vajadus Tammenõlva krundil maksimaalselt 42 kohta ; pereelamumaa krundil pos 2 on 3 parkimiskohta Planeeringu osalisel kehtestamisel moodustatakse kehtestamist hõlmaval maa-alal ajutised tehnilised krundid pos 5,6,7,8. Ajutiste tehniliste kruntide andmetega katastritoiminguid ei teostata