

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	2
II SELETUSKIRI.....	3
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	3
1.1. Kehtiv üldplaneering ja selle muutmise põhjendus	3
1.2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne.....	13
1.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused.....	14
1.4. Teostatud uuringud	14
1.5. Maakasutust kitsendavad tingimused	14
2. Eesmärk	15
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas.....	17
4. Olemasoleva olukorra analüüs	18
5. Lahenduse idee kirjeldus	20
5.1. Krundi jaotus.....	22
5.2. Kruntide ehitusõigus	24
5.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	24
5.4. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	25
5.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	25
5.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus.....	26
5.7. Tuleohutuse tagamine	29
5.8. Keskkonnakaitse abinõud	29
5.8.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus	31
5.9. Kuritegevuse ennetamine.....	34
5.10. Servituutide vajadus	35
5.11. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused ja realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	35
III LISAD	36
IV JOONISED.....	37
V KOOSKÕLASTUSED	38

I Menetlusedokumentid

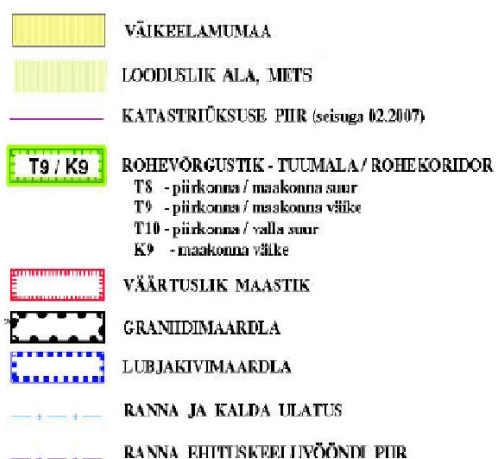
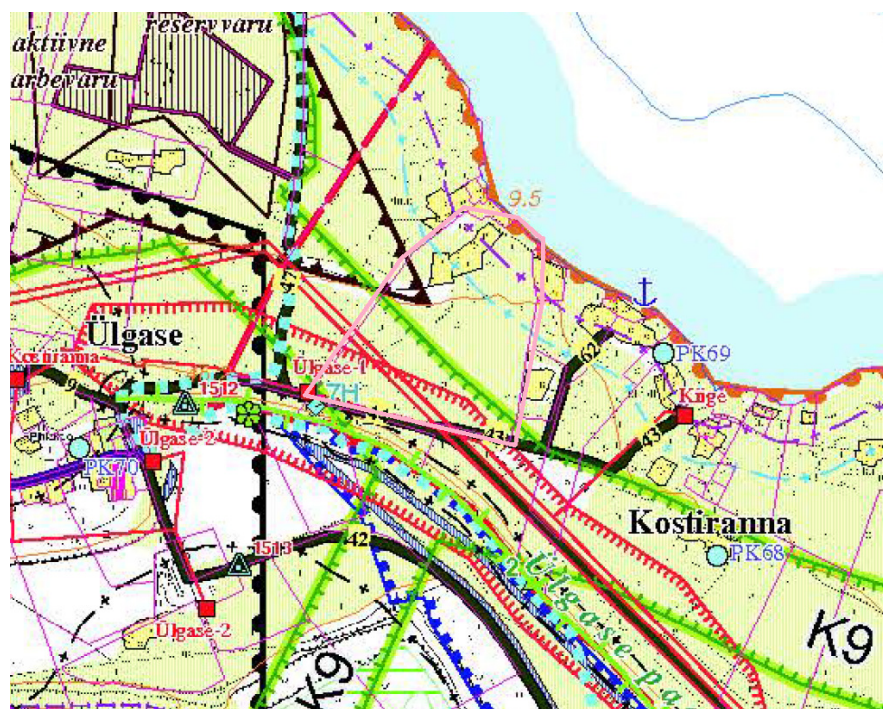
1. Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja -rahastamise üleandmise leping nr DP-10/10,p 23.03.2010;
2. Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 otsus nr 75 *Kostiranna küla Hindreku mü (katastritunnus 24504:004:0215) detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise*;
3. Väljavõte ajalehest Jõelähtme Vallaleht nr 160, oktoober 2010;
4. Väljavõte ajalehest Äripäev, 18.10.2010;
5. Kostiranna küla Hindreku detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll, 01.11.2010;
6. Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 15.02.2011 kiri nr HJR 6-5/11/5848-2;
7. Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll 09.04.2013;
8. Keskkonnaameti 20.12.2013 kiri nr HJR 6-8/13/5848-4 *Arvamus Kostiranna küla Hindreku maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta ning märkused detailplaneeringule*;
9. Jõelähtme Vallavalitsuse 23.08.2018 otsus nr 112 *Kostiranna küla Hindreku maaüksuse detailplaneeringu menetluse jätkamine*.

II Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

1.1. Kehtiv üldplaneering ja selle muutmise põhjendus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud *Jõelähtme valla üldplaneering* (vt Skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte kehtivast *Jõelähtme valla üldplaneeringu* maakasutuskaardist. Planeeringuala on tähistatud roosa kontuuriga.

Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *hajaasustuses*, kus maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud *looduslik ala ja mets*. Olemasolev rehielamu vare ja selle merepoolne osa jääb väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alale.

Uute elamute rajamiseks on üldplaneeringuga antud üldised hoonestustingimused (vastavalt üldplaneeringu seletuskirja lk 50):

- ehituskeeluvöönd merest on 100 m;
- uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab uutel tiheasustusaladel, ei tohi elamukruntide suurus olla alla 3000 m² ja elamute min. vahekaugus 25 m, hoonestuse paiknemine peab sobima siin ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisile;
- metsaalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha, elamute min. vahekaugus 50 m.

Jõelähtme valla üldplaneeringu ja looduskaitseaduse kohaselt ulatub *Hindreku* maaüksusele ranna ehituskeeluvöönd 100 m, metsaga kaetud alal ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndini, s.o 200 m-ni, ning ranna piiranguvöönd 200 m. Piiranguvööndis paiknevad planeeritavad elamud asuvad kahes grupis (3+3 elamut). Elamute vahekaugused on nõuetekohaselt tagatud. Kõikide elamugruppide vaheline ala säilib haljasalana ning lisaks on krundi pos 11 kaudu tagatud juurdepääs rannaalale. Detailplaneeringu lahendus lähtub kehtiva üldplaneeringuga määratud kruntide miinimumsuurustest ja hajaasustusele vastavatest planeerimispõhimõtetest.

Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringuga määratud maakasutuse juht-funktsiooni osaliseks muutmiseks- *elamumaaks*. Elamumaa kruntide moodustamise ning uute hoonete rajamise tingimused on vastavuses kehtiva *Jõelähtme valla üldplaneeringuga*, st detailplaneeringu koostamisel on arvesse võetud üldplaneeringus toodud vastavaid kriteeriume. Detailplaneeringu lahendusega soovitakse säilitada ajalooliselt väljakujunenud rannaküla paiknevus oma lähedusega merele, mistõttu teeb planeering ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks krundil pos 9 ja pos 12. Nimetatud lahendus võimaldab jätkata merelähedast hoonestusstruktuuri ning võimaldab maaüksuse otstarbekamat kasutamist ja kavandatud hoonete sobivamat paigutamist maastikule. Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud, kuna *Hindreku* maaüksusel paiknevatest hoonetest osad asuvad juba käesoleval hetkel ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek arvestab lähipiirkonnas olevate hoonetega ning tagab sujuva ülemineku olemasolevatelt hoonetelt kavandatud hoonetele. Piirkonnale iseloomulik väljakujunenud ehitusjoon asub mererannast keskmiselt 20 m - 40 m kaugusel.



Skeem 2. Kehtiva *Jõelähtme valla üldplaneeringu* muudatusettepanek.

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva *Jõelähtme valla üldplaneeringu* muutmiseks maakasutuse juhtfunktsiooni ning ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering



Skeem 3. Väljavõtte koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused (vastavalt koostatavale Jõelähtme üldplaneeringu seletuskirjale, ptk 4.1):

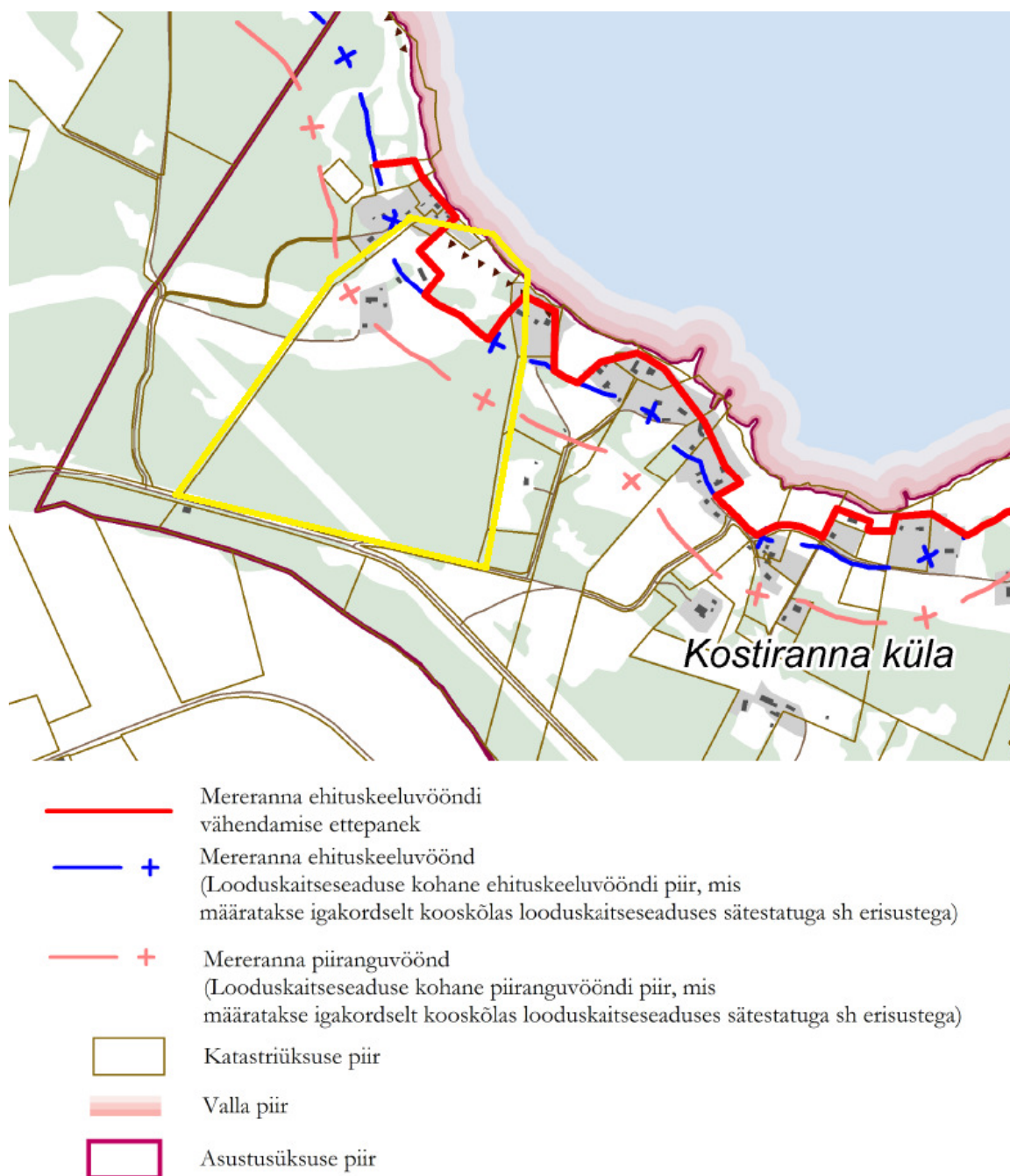
- võib rajada üksikelauid koos abihoonetega;

- väljaspool rohelise võrgustiku tuumalasid ja koridore võib rajada üldilmelt piirkonda sobivat elamut koos abihoonetega väljakujunenud asustusstruktuuri toetamise eesmärgil olemasolevast majapidamisest üldjuhul kuni 200 m kaugusele tingimusel, et tagatud on juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu. Põhjendatud juhtudel on lubatud erisused;
- võib lähestikku ehitada kuni 3 üksikelamut (iga elamu juurde võivad kuuluda abihooned, moodustades majapidamise), mis moodustavad nõ kobara;
- võib reeglina maaüksusele püstitada ühe elamu koos abihoonetega. Elamu juurde võib rajada kuni 3 ehitusloakohustusega (ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega kuni 5 m) abihoonet;
- rohkem kui ühe elamu püstitamine ühele maaüksusele on lubatud ainult põhjendatud juhul ja tingimusel, et säilib võimalus maaüksuse jagamiseks elamute vahel vastavalt üldplaneeringus ette nähtud tingimustele või juhul kui püstitada soovitav elamu moodustab olemasoleva elamuga ühtse hoonete kompleksi;
- elamu ehitamise eesmärgil moodustatav katastriüksus peab olema suurem kui tiheasustusalal;
- elamu kõrgus kuni 9 m, ehitusloakohustusega abihoonetel üldjuhul kuni 6 m, põhjendatud juhul on lubatud ka kõrgem.

Koostamisel olevas *Jõelähtme valla üldplaneeringus* rohelise võrgustiku kujunemisel võeti aluseks kehtiva *Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, koostatava *Harju maakonnaplaneeringu 2030+* ning *Loo alviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu* rohelise võrgustiku lahendus, mille struktuuri ja kasutustingimusi täpsustati vastavalt olemasolevale olukorrale ja valla arenguvisionile.

Rohelise võrgustiku toimimiseks ning tuumalade ja koridoride säilitamiseks (vastavalt koostatavale *Jõelähtme valla üldplaneeringu* seletuskirjale, ptk 5.5):

- rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima;
- lubatud on üldilmelt piirkonda sobiva üksiku majapidamise rajamine tingimusel, et tagatud on juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu. Vahekaugus olemasoleva ja rajatava majapidamise vahel peab olema vähemalt 200 m, et tagada looduslike alade olemasolu ja võimaldada ulukite vaba liikumine. Säilima peab rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine, asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore;
- täiendavate tiheasustusalade kujundamine on rohelise võrgustiku alal keelatud;
- rohelise võrgustiku koridorides ei tohi aiaga piiratava õuema suurus ületada 0,4 ha, et säilitada hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldada ulukite vaba liikumist.



Skeem 4. Väljavõte koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringus kaardist Ettepanek mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamiseks. Planeeringuala on tähistatud kollase kontuuriga.

Planeeringulahendus on kooskõlas koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringuga.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*:

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* järgi asub planeeritava ala lõunaosa roheline võrgustiku rohekoridori (K9) läheduses ning külgneb väärtusliku maastikuga. Maaüksusel paikneb väikese alana, nn kolmnurgana, Kallavere savimaardla prognoosne varu. Planeeringu kohaselt ulatub elamukrunt pos 2 ning pos 3 osaliselt roheline võrgustiku koridori alale. Rohelise võrgustiku rohekoridori terviklikkuse säilitamise huvides ei ole kruntide ja ka rohekoridori vähemalt 2 ha suurusteks „siiludeks“ jagamine kuigivõrd otstarbekas, seda ka rohekoridori korrashoiu tagamise eesmärke arvestades.¹ Väiksemate elamukruntide tulemusena muudetakse vähem haljasala juhtfunktsiooni, samuti tuleb planeeringualal koondada hooneid. Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud ala lõunaosas paiknevate kruntide suuruste mõningane vähendamine, mille tulemusena paiknevad krundid suures osas väljaspool rohevõrgustiku rohekoridori ala. Osaliselt rohekoridoris paiknevate kruntide pos 2 ning pos 3 suurusteks on vastavalt 4869 m² ning 4441 m² (viimase krundi rohevõrgustiku koridori ala jookseb üksnes krundi edelanurgast läbi). Elamukrundid ja hoonestusalad on paigutatud selliselt, et oleks tagatud roheline võrgustiku säilitamine ning selle toimimine.



Skeem 5. Väljavõte Harjumaa maakonnaplaneeringu kaardist *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

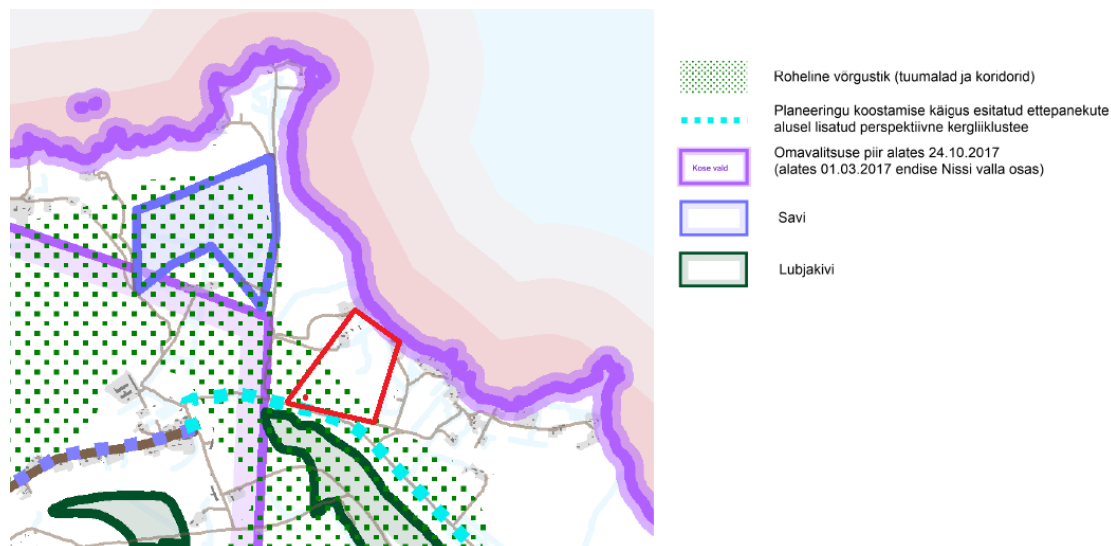
Kehtiv *Jõelähtme valla üldplaneering* ei määratle rohealasid ega käsitle roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmist. Vastavalt maakonna teemaplaneeringus sätestatule ei ole roheline võrgustiku planeerimise eesmärgiks ulatusliku „roheline pinna“ määratlemine ja selle majandustegevusest välja jätmine, vaid eelkõige loodus- ja keskkonnakaitsele põhjendatuma ruumi struktuuri tagamine.

Käesolev detailplaneering on Harju maakonna teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* kohane ning tagab rohevõrgustiku toimimise.

¹ Nimetatud jt küsimuses leidis aset Jõelähtme valla esindajate kohtumine Harju Maavalitsuse esindajaga.

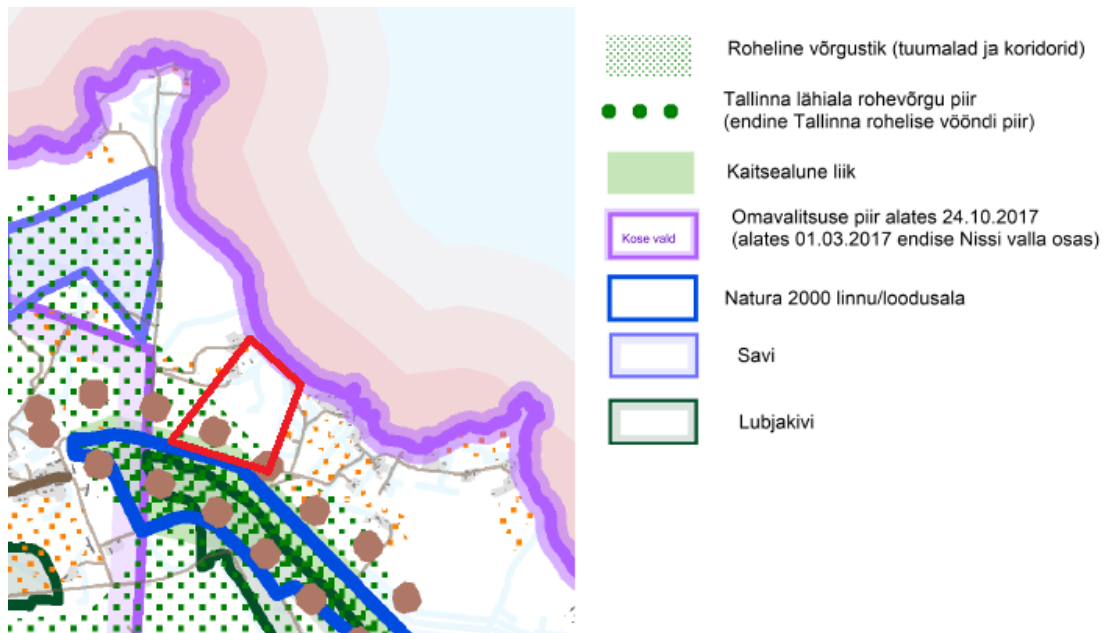
Harjumaa maakonnaplaneering 2030+ märgitakse järgmist:

Seoses kehtivate maakonnaplaneeringute aegumisega algatas Vabariigi Valitsus oma 18.07.2013 korraldusega nr 337 maakonnaplaneeringute koostamise kõigis Eesti maakondades. Riigihalduse minister kehtestas *Harju maakonnaplaneeringu 2030+* 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.



Skeem 6. Väljavõte *Harjumaa maakonnaplaneering 2030+* kaardist *Asutuse suunamine*. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Harjumaa maakonnaplaneering 2030+ määratud roheline võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud *Harju maakonnaplaneeringu* teemaplaneeringule *Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. Maakonnaplaneeringuga täpsustati roheline võrgustiku määramise metoodikat, piire ja tingimusi, lähtudes nii maakonna arengusuundumustest kui roheline võrgustiku sidususe ja edaspidise toimimise vajadusest. Looduskaitse eesmärkide saavutamiseks on Euroopa looduskaitsepoliitikas välja töötatud rohetaristu strateegia, mille käsitlust võib pidada uuenenud lähenemiseks rohelinele võrgustikule. Rohetaristu kujutab endast omavahel seotud roheline ruumi võrgustikku, mis säilitab looduslike ökosüsteemide väärtused ja funktsioonid ning pakub nii looduskeskkonnale kui ka inimestele vastavaid hüvesid.

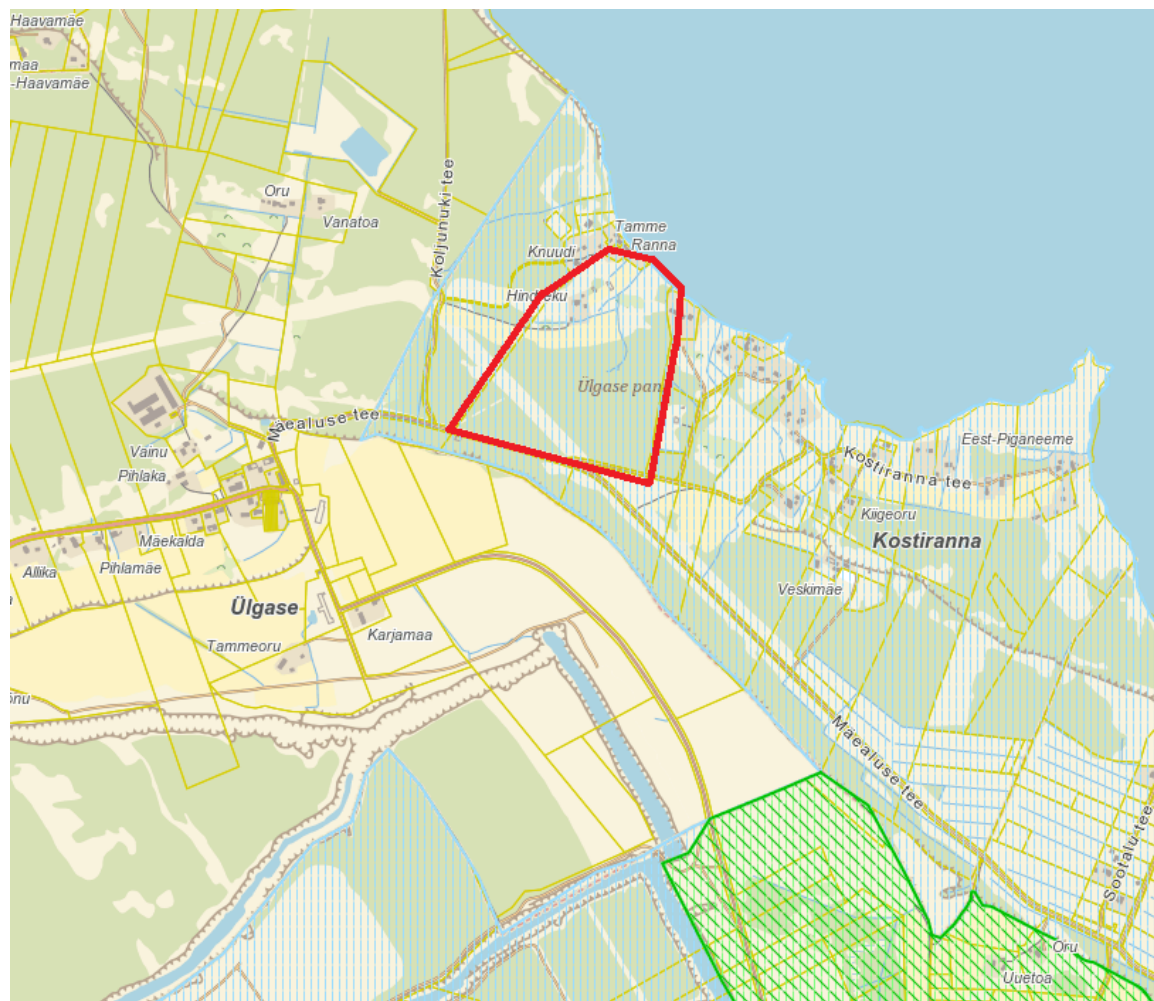


Skeem 7. Väljavõte *Harjumaa maakonnaplaneering 2030+* kaardist *Ruumilised väärtused*. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas *Harju maakonnaplaneeringuga 2030+*.

Rebala muinsuskaitseala:

Planeeringuala jääb Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrusega nr 21 vastu võetud *Rebala muinsuskaitseala põhimääruse* kaitsevööndisse (vt Skeem 8).



Skeem 8. Väljavõte Maa-ameti muinsuskaitsealade kaardirakendusest (planeeringuala on tähistatud punase piirjoonega). Sinine viirutus - muinsuskaitseala kaitsevöönd, roheline viirutus - muinsuskaitseala.

Rebala muinsuskaitseala põhimäärus sätestab järgmist:

§ 6. Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad nõuded ja kitsendused (vastavalt Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrusele nr 21):

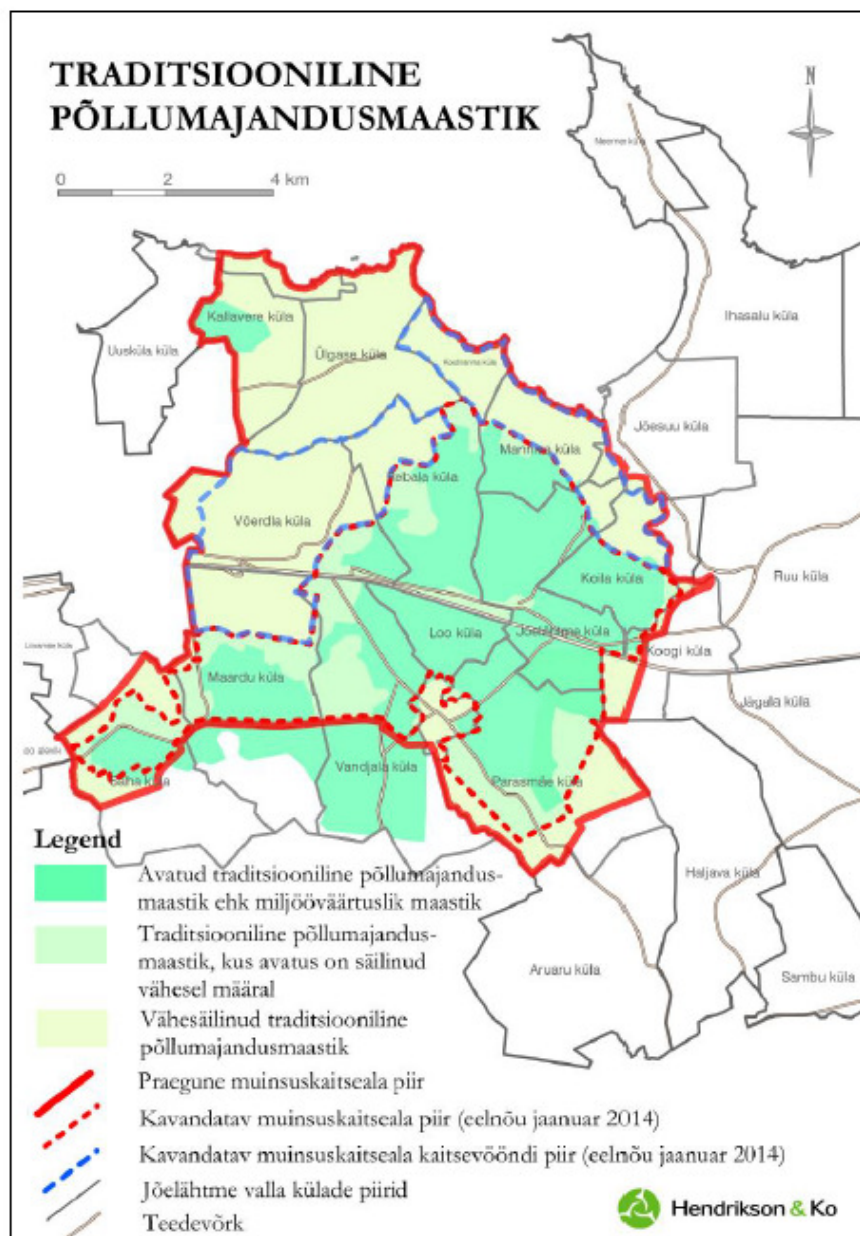
(1) Muinsuskaitseala kaitsevöönd on jaotatud kaheks osaks. Kaitsevööndi osas 1 ehitamisel tuleb vältida järske kontraste ehitiste mastaapsuses ja tiheduses, et tagada sujuv üleminek muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuurile. Kaitsevööndi osas 2 tuleb ehitamisel tagada muinsuskaitseala vaadeldavus.

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

(3) Kaitsevööndi osas 2 ei ole Muinsuskaitseameti kirjaliku loata lubatud püstitada muinsuskaitseala vaadeldavust häirivaid või varjavaid ehitisi ning paigaldada vaateid katvaid või neid varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone, mille kõrgus maapinnast ületab 5 meetrit.

Vastavalt *Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal* kuulub planeeringuala „vähesäilinud traditsioonilise põllumajandusmaastiku“ alale (vt Skeem 9) - see on maastiku osa, mille väärtus muinsuskaitse seisukohalt ei ole suur, kuna avatus on vähem säilinud, traditsiooniline põllumajanduslik ilme vähem tajutav ja maastik kohati ulatuslikult puittaimestikuga kaetud.

Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal



Skeem 9. Maastiku jagunemine maastiku avatusest ja muinsuskaitsealastest väärtustest lähtuvalt.

1.2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 otsusega nr 75 on algatatud *Kostiranna küla Hindreku maaüksuse detailplaneering* ja kinnitatud lähteülesanne ning algatamata on

jäetud keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu koostamise lähteülesanne on detailplaneeringu algatamise otsuse lisa.

Planeeritava ala suurus on 24,3 ha, hõlmates *Hindreku* maaüksust ja läbi naaberkiinnistu *Metsaia* (katastritunnus: 24504:004:1154) kulgevat *Hindreku teed*.

Knuudi maaüksuse ning *Hindreku* maaüksuse omanike omavahelisest kokkuleppest tulenevalt on planeeritav ala mõneti laienenud (võrreldes detailplaneeringu algatamisega), hõlmates elamumaa krundi (krunt pos 1) moodustamist endisest *Knuudi* maaüksusest (praegune *Haaviku* maaüksus, katastritunnus 24501:001:0103)². Planeeritava maa-ala laiendamisega on nõustunud ka kohalik omavalitsus.

1.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

Detailplaneeringu alal jääb Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 140 kehtestatud *Knuudi maaüksuse detailplaneeringu* alale. *Knuudi maaüksuse detailplaneeringuga* on maaüksusele ette nähtud 7% ulatuses elamumaa (merepoolses osas), 3% ulatuses transpordimaa (olemasolevate teede väljakruntimiseks) ning 90% ulatuses maatulundusmaa (valdav osa maaüksusest).

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat *Knuudi maaüksuse detailplaneeringut*, nähes varasemalt planeeritud maatulundusmaa sihtotstarbega alale ette 1 elamumaa sihtotstarbega krundi, kuhu on lubatud rajada 1 pereelamu abihoonetega metsaga katmata alale.

1.4. Teostatud uuringud

- 1) *Haaviku* maaüksuse osaline topo-geodeetiline mõõdistus on teostatud Geoterra OÜ poolt 30.01.2020, töö nr 59-2020 (koordinaadid L-Est97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis);
- 2) *Hindreku* maaüksuse topo-geodeetilise mõõdistuse teostas A GEO OÜ 2010. aasta mai kuus, töö nr 10038;
- 3) *Metsaia*, *Knuudi*, *Nuudi tee* ja *Koljuniki tee lõik 1* kinnistute topo-geodeetilise mõõdistuse teostas OÜ Keila maamõõdu-ja projekteerimisbüroo 2007. aasta oktoobri kuus, töö nr T-071017.

1.5. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava ala maakasutuse kitsendused on järgmised (vt joonis 2- *Tugiplaan*):

- elektri kõrgepinge- ja madalapingeakaablite kaitsevööndid koridoris laiusega 2 m;
- 110 kV elektri õhuliini kaitsevöönd koridoris laiusega 50 m;

² Tegemist on endise nimega *Knuudi* maaüksuse ja *Hindreku* maaüksuse omanike vahelise kokkuleppega, mille kohaselt lepiti kokku planeeringualapiiri kulgemine ja täiendava elamumaa krundi moodustamine ning *Hindreku tee* jaoks transpordimaa krundi moodustamine.

- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* tulenev roheline võrgustik (rohekoridor K9 - maakonna väike), mis osaliselt läbib planeeringuala lõunaosa;
- ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 100 m, metsaga kaetud alal 200 m (alus: looduskaitseadus §38);
- ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m (alus: looduskaitseadus §37);
- kallastada 10 m (alus: keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38);
- veekaitsevöönd 20 m (veeseadus §118);
- olemasoleva geodeetilise märgi 2966 kaitsevöönd $R=3$ m;
- *Mäealuse tee* tee kaitsevöönd 30 m sõiduraja välimisest servast mõõdetuna (alus: ehitusseadustiku §71);
- planeeritavale alale ulatub keraamilise savi prognoosvaru (ploki ID 14065, 7. plokk).

Keraamilise savi prognoosvaru ei loeta maardla osaks, vaid MaaPS § 23 lõike 4 kohaselt eristatakse prognoosvaru maardlaga piirneval alal väljaspool tarbe- ja reservvaru kontuuri või piirkonnas, kus maavarailmingute esinemise põhjal võib eeldada uue maardla olemasolu. Prognoosvaruga kattumine ei nõua MaaPS § 15 lõike 7 kohast kooskõlastust. MaaPS alusel maardlast tulenevad piirangud kehtivad ainult tarbevaru ja reservvaru alal, kuna maardla moodustavad ainult tarbevaru ja reservvaru plokid. Prognoosvaru esinemine ei põhjusta maakasutust kitsendavaid tingimusi.

2. Eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on *Hindreku* maaüksuse (katastritunnus 24504:004:0215) ja osaliselt *Haaviku* maaüksuse (katastritunnus 24501:001:0103) maakasutuste sihtotstarbe osaline muutmine ja maa-ala kruntideks jaotamine, elamumaa kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine. Lisaks on planeeringu eesmärk heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine ning keskkonnakaitseliste abinõude määramine.

Planeeringuga soovitakse säilitada ajalooliselt väljakujunenud rannaküla hoonete paiknevuse traditsioon oma lähedusega merele. Parima lahendusena nähakse ette jätkata olemasolevat hoonestusstruktuuri ning planeerida elamukrundid olemasolevate hoonete lähedusse. Eeltoodust tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks krundil pos 9 ja pos 12 (ehituskeeluvööndi vähendamise kohta vaata täpsemalt ptk 5.8.1). Krundil pos 12 asuvat varet on lubatud taastada elamuks. Ehituskeeluvööndi vähendamise tulemusena säilitatakse rannakülas väljakujunenud ning ajalooline ehitusjoon.

Ehitusseadustik §4 sätestab:

(1) Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitise tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega.

(2) Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamisega.

(3) Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus:

- 1) muudetakse hoone piirdekonstruktsioone;
- 2) muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone;
- 3) paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet;
- 4) muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat;
- 5) viiakse ehitise kooskõlla kasutusotstarbele vastavate nõuetega;
- 6) taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitise.

(4) Ehitise lammutamine on ehitamine, mille käigus ehitise eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitise, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitise, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitise on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.

Kõnealune rehielamu paikneb ranna ehituskeeluvööndis. *Looduskaitseaduse* (edaspidi LKS) §38 lõike 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete rajamine keelatud. Planeeringuga on antud võimalus rehielamu varet taastada ning laiendada 1/3 ulatuses selle algsest kubatuurist lähtuvalt. *Ehitusseadustiku* §4 lõike 4 mõistes tuleb põhihoone asukoha osas (kuna viimane paikneb ehituskeeluvööndis) taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist lähtuvalt LKS §-s 40 sätestatud korrale.

Planeeritava ala suurus on 23,90 ha.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend keskkonnas

Planeeritav ala asub Jõelähtme vallas Kostiranna külas Koljunuki neeme ja Piganeeme vahel. Kostiranna küla on ajalooline ridaküla. Küla paikneb rannikul, hoonestatud alad jäävad piki rannikuäärt (vt joonis nr 3 - *Kontaktvöönd*). Küla ajalooliste hoonetele lisaks on ehitatud uusi hooneid, mis jäävad juurdepääsutee ning mere vahelisele alale. Küla maastikku ilmestavad astangud ning klindiserv. Kostiranna küla territooriumile jäävad ka endise fosforiidikaevanduse hoone varemed ning käikude suudmed.

Olemasolevad hooned paiknevad rannikupoolsel küljel. Olemasolevate hoonete alusel on välja kujunenud rannaäärne ehitusjoon, see on ca 40 m harilikust merepiirist (olemasolevad hooned jäävad ehituskeeluvööndisse ning paiknevad merest üldjuhul 20 m kuni 40 m kaugusel, samas mitmed planeeritava alaga külgnevad hooned, näiteks *Nuudi tee 11/Tamme* ja *Nuudi tee 10/Ranna* kinnistul paiknevad aga Ihasalu lahe kalda vahetus läheduses).

Hoonete paiknemise iseloomustus piirkonnas on järgmine: on tihedamad hoonestatud alad (üldjuhul 5 kuni 10 majapidamisega piirkondlikud grupid, v.a planeeritavast alast itta ja edelasse jäävad hoonestatud alad, kus on üle 15 hoonega piirkondlikud grupid) ning suuremad hoonestamata metsa- ja põllualad. Tihedamalt paikneb hooneid mereäärsel poolel piki teede ääri, moodustades piirkonnale iseloomulikke ridakülasid.

Arhitektuurselt välisilmelt on hooned kuni 2- korruselised (valdavalt 1 täiskorrus + katusekorrus) ning viilkatusega. Viimistlusmaterjaliks on domineerivalt puitlaudis ning kivist või krohvitud sokliosa, esineb ka teisi viimistlusmaterjale. Õuealad on valdavalt aiaga piiratud.

Planeeritava ala kontaktvööndi maakasutuses domineerib maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarve, millele sekundeerib elamumaa maakasutus. Hooned paiknevad nii elamumaa kui maatulundusmaa kruntidel.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav ala asub Jõelähtme vallas Kostiranna külas ja hõlmab *Hindreku* maaüksust (katastritunnus 24504:004:0215, pindala 22,99 ha, maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa) ning läbi *Metsaia* naaberkinnistu kulgevat *Hindreku teed* ning tee ja 110 kV õhuliini vahele jäävat maad. Planeeritav ala on eraomandis.

Planeeritav ala ulatub Jõesuu laheni. Lõunast piirneb maaüksus Ülgase looduskaitsealaga. *Hindreku* maaüksus ja selle ümbrus jäävad Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Hindreku maaüksus on hoonestatud: seal paikneb 2-korruseline (1 täiskorrus ja katusekorrus) eluhoone ning abihooned. Maaüksust on kasutatud pikka aega püsiva elamiskohana põllu- ja karjapidamiseks (sh küla kaupluse pidamiseks). Samuti paikneb maaüksusel vana rehielamu vare. Hooned paiknevad maaüksuse põhjapoolsel küljel.

Ehitisregistri andmetel asuvad *Hindreku* maaüksusel järgmised hooned ja rajatised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Hoone/Rajatis	Esmase kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
116003616	Elamu	Hoone	1891	1	178
116003618	Laut	Hoone	1930	1	25
116003619	Ait	Hoone	1905	1	61
120599836	Kelder	Hoone	1950	1	116,4
120599839	Lauda vundament	Hoone	1950	1	241,6
120599841	Rehielamu vare	Hoone	1950	1	19,3
220605077	Aida vundament	Rajatis	1950		36
220604714	kaev	Rajatis	1930		1
220604715	kaev	Rajatis	1891		1
220604716	kaev	Rajatis	1905		1

Umbes 40% planeeritavast alast on kaetud kõrghaljastusega, mis jääb maaüksuse lõunapoolsele küljele (tegemist on nõ tihniku ja segametsaga, mis on osaliselt võsastunud). Ala põhjapoolsel küljel paiknevad endised põllu- ja karjamaad, väiksemad rändrahnud ja üksikud suuremad põlispuud. *Hindreku* maaüksust läbivad mitmed kuivenduskraavid, ala lõunapoolne osa on liigniiske. Planeeritava ala maapind langeb lõunast põhja suunas (absoluutkõrgused jäävad vahemikku 13,5 m Mäealuse tee ääres kuni 0,0 m Jõesuu lahe ääres), kusjuures merest 20 m kuni 40 m kaugusel toimub maapinna järsk langus 8,5 m kõrgusele 1,5 m kõrgusele.

Hindreku maaüksuse lõunaosa läbivad 110 kV elektriõhuliinid, lisaks piirneb maaüksus lõunast Mäealuse teega (reg. nr 2450044). Ajalooline juurdepääs maaüksusele on tagatud läbi *Metsaia* naaberkinnistu kulgeva *Hindreku tee*.

Olemasolevatel hoonetel on veevarustus tagatud salvkaevu(de) baasil ja reovesi on väljaveoga, samuti on olemas ühendus elektriga.

Planeeritav ala piirneb põhjast Jõesuu lahega, millest tulenevalt ulatuvad alale järgmised kitsendused:

- ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 100 m, metsaga kaetud alal 200 m (alus: looduskaitseseadus §38);
- ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m (alus: looduskaitseseadus §37);
- kallasrada 10 m (alus: keskkonnaseadustiku üldosa seadus §38);
- veekaitsevöönd 20 m (veeseadus §118).

Hindreku maaüksusel pinnasereostust ja muud keskkonnale kahjulikku ei ole täheldatud.

5. Lahenduse idee kirjeldus

Planeeringu lahendusega nähakse ette planeeritavast alast 17 krundi moodustamine, millest 12 on elamumaa, 1 transpordimaa, 1 üldmaa, 1 tootmismaa (puurkaev) ning 2 maatulundusmaa krunti. Planeeringualasse jäävast *Haaviku* maaüksusest moodustatakse 1 elamumaa ning *Metsaia* maaüksusest 1 transpordimaa krunt.

Planeeritava ala jagamisel on arvestatud:

- olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisega ja sooviga seda säilitada, planeerides sinna maatulundusmaa ja üldmaa sihtotstarbega krundid;
- olemasolevate hoonete ja juurdepääsuteede paiknemisega *Hindreku* maaüksusel ja seda ümbritsevatel kinnistutel. Elamuala paigutamisel on arvestatud piirkonnas ja rannikualal väljakujunenud hoonete paigutusega ning väljakujunenud ehitusjoonega. Planeeritavad hoonestusalad on paigutatud 4 gruppi- kolmes grupis on 3 hoonestusala, 1 grupis 2 ning *Haaviku* maaüksusele jääb 1 eraldiseisev hoonestusala. Piiranguvööndi elamugruppide ja piiranguvööndist väljas asuvate elamumaa kruntide vahel paikneb looduslik haljasala, samuti ümbritseb krunte looduslik keskkond, mis tagab lahenduse privaatsuse ning eraldatuse;
- juurdepääsuteena jääb kasutusele olemasolev ja ajalooline juurdepääs *Hindreku* maaüksusele (*Hindreku tee*), mille kasutamine juurdepääsuteena on oluline ka olemasoleva loodusmaastiku säilitamise seisukohast.

Igale elamumaa krundile on lubatud rajada 1 elamu ja kuni 3 abihoonet, abihoonete hulka loetakse ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid. Kõik kavandatud hooned ja abihooned peavad jääma planeeringuga määratud hoonestusala sisse. Elamu lubatud korruselisus on 2 (1 täiskorrus ja 1 katusekorrus) ja abihoonetel 1 korrus. Elamumaa kruntide hoonete summaarne ehitusalune pind on 400 m² kuni 475 m². Kogu planeeritav ala on ette nähtud kujundada roheliseks ja rahulikuks piirkonnaks. Eeltoodut toetab ka võimalus elada maakohas ning looduslikus keskkonnas, samas paarikümne minuti sõidutee kaugusel pealinnast.

Planeeringu lahendusega kaasnevad piirkonna jaoks mitmed positiivsed aspektid:

- ranna piiranguvööndisse moodustub roheala, mida mööda on tagatud avalik jalakäijate juurdepääs mererannale. Käesoleval hetkel ei ole piirkonnas tagatud avalikku juurdepääsu rannaalale, kuna ehitustegevuse tulemusena on hooned osaliselt paigutatud veepiirile võimalikult lähedale ning mererannal liikumine on takistatud (vt joonis 3- *Kontaktvööndi joonis*),
- elamugruppide vahele nähakse ette ala, kus tulevikus võib paikneda näiteks kiik, istepingid ja lõkkeplats või muu piirkonna seltsielu ja kooskäimist soodustav atraktsioon.

Alljärgnevalt on toodud selgitused *Hindreku* maaüksuse detailplaneeringu lahenduse ja selle vastavuse kohta hajaasustuse põhimõttel. Planeerimiseseaduse (PlanS) kohaselt on üldplaneeringu eesmärgiks mh maareformi seaduse tähenduses tiheasustusalade määramine, samuti detailplaneeringu kohustusega alade määramine.

Kehtiva *Jõelähtme valla üldplaneeringu* kohaselt asub *Hindreku* maaüksus hajaasustuses, mille kohaselt uute elamugruppide rajamisel ei tohi elamukruntide suurus olla alla 3000 m² ja elamute min. vahekaugus 25 m. Metsaalal ei kuulu alla

1,0 ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha, elamute min. vahekaugus 50 m.

Käesolev planeering vastab eelnimetatud nõuetele ning detailplaneeringuga kavandatud lahendust käsitletakse hajaasustusalana. Planeeringu lahenduses toodud elamukruntide suurus (keskmine elamumaa kruntide suurus on ca 6700 m²), mis on tavapärasest tiheasustusalala kruntidest (ca 1500 m²) mitmeid kordi suurem, vastab hajaasustuse põhimõtetele. Samuti ei näe planeeringu lahendus ette ühist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamist vee-ettevõtja poolt veega varustamise ja reovee ärajuhtimise eesmärgil. Piirkonna elamukruntide veevarustus tagatakse planeeringuala puurkaevudest, reovesi kogutakse nõuetekohastes kogumismahutitesse krundi piires.

Selgitamaks hajaasustuse põhimõtet, tuleb avada ka tiheasustusalala mõiste. „Tiheasustusalala“ on määratlemata õigusmõiste³, mida tuleb seaduse rakendajal sisustada. Planeerimisseaduse kohaselt määratakse tiheasustusalad üldplaneeringuga maareformi seaduse tähenduses. Maareformi seaduse §7 lg4 kohaselt on tiheasustusega aladeks maareformi seaduse tähenduses *maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga*. Looduskaitseseaduse §38 lg 1 p 3 sätestab, et tiheasustusalala on linn ja alev ning aleviku ja küla selgelt piiritletav kompaktse asustusega ala. Viimase mõiste puhul on samuti tegemist määratlemata õigusmõistega. Kuivõrd tiheasustusalala all mõistetakse asustust (üksust), on asustuseüksuse sisu täpsemalt avatud 22.02.1995 vastu võetud *Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduses* (ETHS) §6. ETHS ja selle rakendusaktidest nähtub, et planeeringuala lahenduse tulemusena uut asustuseüksust ei moodustu.

Kuivõrd mõistet „tiheasustusalala“ ei ole seaduses piisavalt selgelt avatud, on selle sisustamine jäetud kohaliku omavalitsuse pädevusse läbi omavalitsuse üldplaneeringu (PlanS §75 lg 1 p 27)⁴. Jõelähtme vallas on nimetatud mõiste sätestatud *Jõelähtme valla üldplaneeringus* ja selle seletuskirjas. Üldplaneeringu kohaselt ei saa ka detailplaneeringu kohustusega ala lugeda tiheasustusalaks, kuna detailplaneering tuleb koostada ka hajaasustusalale, kuhu on planeeritud uued elamugrupid, äri- ja ühiskondlikud ehitised ning tootmisüksused.

Eeltoodust ülevaatest nähtub, et *Hindreku* mü detailplaneeringu lahendus ning sellega kavandatud ala parameetrid lähtuvad ning vastavad üldplaneeringuga ette nähtud hoonestuse rajamise ja planeerimise tingimustele hajaasustuses.

³ Regionaalministri 20.06.2011 käskkirjaga nr 1-4/133 on kokku kutsutud töörühm Eesti territooriumi haldus- ja asustusejaotuse terminoloogia ja õigusliku regulatsiooni korrastamiseks. Töörühm on 2012.a. teinud ettepaneku ühtlustada „tiheasustusalala“ mõiste ning rakendada Rootsi praktilik ning meetodikal põhinevat lähenemist, millega määratakse haja- ja tiheasustusalala piirid vastavalt hoonetevahelisele kaugusele ja elanike arvule. Selle kohaselt leitakse ehitisregistrisse kantud hoonetele 200 m puhvertsoonid. Puhvriga kaetud alad, kus paikneb 200 ja enam rahvastikuregistrisse alalise elukohaga registreeritud elanikku, määratakse tiheasustusalaks.

https://www.siseministeerium.ee/public/Asustusjaotuse_komisjoni_ettepanekud.pdf

⁴ Siseministeerium (kelle pädevusse kuulub ruumilise planeerimise alase tegevuse korraldamine ning järelevalve) on k.a planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning nende rakendamise seaduse eelnõude temaatika selgitamisel asunud seisukohale, et tiheasustusega ala defineerimisel tuleb lähtuda kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud üldplaneeringust, kuna viimane võtab mh arvesse kohapealseid olusid.

5.1. Krundi jaotus

Planeeringuala koosneb *Hindreku* maaüksusest, *Hindreku teest* ning tee ja 110 kV elektriliini vahele jäävast maa-alast *Metsaia* kinnistul.

Detailplaneeringu lahenduse järgselt moodustatakse planeeritavast alast 17 krunti, mille bilanss on järgmine:

- maatulundusmaa: Mm 122 018 m² (51,16%);
- üksikelumumaa: EP 81 262 m² (34,08%);
- üldmaa: Üm 33 662 m² (14,12%);
- transpordimaa: L 1472 m² (0,62%);
- tootmismaa: Th 36 m² (0,02%).

Pos nr	Krundi plan. suurus, m ²	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve
1	7000	EP 100
2	4869	EP 100
3	4441	EP 100
4	4773	EP 100
5	7000	EP 100
6	7000	EP 100
7	33 662	Üm 100
8	7018	EP 100
9	7122	EP 100
10	8808	EP 100
11	13 601	Mm 100
12	10 321	EP 100
13	5917	EP 100
14	6993	EP 100
15	36	Th 100
16	1472	L 100
17	108 417	Mm 100

Elamumaa krunte on omavahel lubatud liita, tagamaks soovi ja vajaduse korral võimalust suuremate elamumaa kruntide rajamiseks. Elamumaa kruntide liitmisel liituvad ka hoonestusalad, st liitmisel on võimalik hoonet ehitada ka näiteks kahe varasema krundi piirile. Liidetud elamumaa kruntide puhul jääb siiski kehtima ühele suuremale elamumaa krundile lubatud ehitusõigus (liidetud kruntide puhul on lubatud rajada kuni 4 abihoonet).

Plan. krundile pos 12 jääb olemasolev geodeetiline märk nr 2966. Planeeringus on antud märk ette nähtud säilitada. Kui ehitusprojekti staadiumis selgub, et geodeetilist märki ei ole võimalik säilitada või oluliselt saab olema piiratud juurdepääs geodeetilisele märgile ning edaspidi on raskendatud märgi sihtotstarbeline kasutamine, võib selle kõrvaldada ja selle asendamine ei ole vajalik. Peale märgi kõrvaldamist tuleb saata teavitust Maa-ameti geodeesia osakonna juhatajale (Karin Kollo, meiliaadress karin.kollo@maaamet.ee).

Geodeetilise märgi ümbertõstmise või likvideerimise korral tuleb juhendada keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja

geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord" (edaspidi „geodeetiliste tööde kord“). Geodeetilise märgi teisaldamisel ning sellega seonduvatel ehitus-, mõõtmis- ja arvutustööde tegemisel tuleb juhinduda „Kohalike geodeetiliste võrkude rajamise ja rekonstrueerimise juhendist“. RAS §35 lõike 1 kohaselt võib geodeetilise märgi kontrollmõõtmisi ja teisaldamise töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseseadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas. *Geodeetiliste tööde korra* §10 lõige 6 sätestab, et teostatud geodeetiliste tööde aruanne tuleb esitada Maa-ameti geodeesia osakonna juhatajale kinnitamiseks. Aruandes esitatakse geodeetilise märgi teisaldamiseks teostatud mõõtmis-ja arvutustööd ning geodeetilise märgi pikaajalist säilivust kindlustavad meetmed.

5.2. Kruntide ehitusõigus

Olemasolevad hooned plan. krundil pos 14 säilitatakse ning plan. krundil pos 12 asuv vana rehielamu vare on lubatud taastada või rekonstrueerida elamuks. Olemasolevaid hooneid ja vana rehielamu varet on lubatud 1/3 võrra laiendada, kasutades selleks arhitektuurselt sobivaid lahendusi.

Planeeringu lahendusega antakse planeeritud kruntidele järgmine ehitusõigus:

Pos nr	Suurim summaarne lubatud hoonete ehitisealune pind (m ²)	Suurim lubatud korruselisus	Suurim lubatud katuseharja kõrgus, m
1	400	2	9
2	475	2	9
3	475	2	9
4	475	2	9
5	475	2	9
6	475	2	9
7	62	1	4
8	400	2	9
9	400	2	9
10	400	2	9
11	-	-	-
12	400	2	9
13	400	2	9
14	400	2	9
15	16	1	4
16	-	-	-
17	-	-	-

5.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritava ala hoonestamisel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud arhitektuuri- ja ehitustavade ning hoonete välisilme peab vastama piirkonna või ümbruskonna eripärale ja kujunduslikule stiilile. Detailplaneeringu lahendust on korrigeeritud selliselt, et oleks tagatud võimalikult suures mahus olemasolevate ajalooliste kiviaedade säilimine (vt joonis 4- *Põhijoonis*). Kiviaedu, mis on tänaseks suuresti lagunenud, tuleb hooldada ja võimalikus maksimaalses mahus säilitada.

Olulisimad arhitektuursed piirangud on:

- hoonete kõrgus: elamul kuni 9 m, abihoonel kuni 6 m. Elamu tohib olla kuni 2 korruseline (täiskorrus + katusekorrus) ning igal elamukrundil võib olla 1 elamu ja kuni 3 abihoonet;
- lubatud katusetüüp: katus kaldega 15° kuni 45°. Lubatud katusekattematerjal: puit, õlgkatus, keraamiline kivi, valtsplekk, k.a valtsplekk-profiiliga plekk-katus ja ka muu sobiv kaasaegne ehitusmaterjal. Katusele on lubatud päikesepaneelide rajamine;
- välisviimistluses on lubatud kasutada: kivi ja puitu autentsel kujul, krohvi, tellist ning silikaatkivi v.m sobivaid kaasaegseid ehitusmaterjale. Lubatud värvitoonid:

- heledad, loomulikud, looduslähedased või naturaalsed toonid;
- piirde tüübid ja kõrgus: piirde suurim lubatud kõrgus maapinnast on 1,2 m. Piirete kujundus tuleb ehitusprojekti esitada joonisena. Grupeeritud hoonetega alal rajada kruntidevahelised võrkaiaid kõrgusega kuni 1,5 m. Piirde materjal: kivimüüritis (kombineeritud näiteks metallvõrkpiirdeaia), metallvõrkpiire, haljaspiire (pügatud, vabakuuline hekk), puitaed (v.a puitplankaed). Piirde rajamise kohustust ei ole. Piirde rajamisel tuleb see kavandada hoone ümbruse piiramiseks ning rohevõrgustikust väljapoole.

Planeeringu *Põhijoonisel* näidatud „plan. elamu orienteeruv asukoht“ on illustratiivne ning täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Rajatavad hooned jäävad väljapoole Harju maakonna teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* näidatud rohevõrgustiku koridori K9. Krundil pos 1 ning krundil pos 2 planeeritud krundi lõunapiiri mööda kulgeb olemasolev kiviaed, mis on ette nähtud säilitada, planeeritud piire on ette nähtud ühendada olemasoleva kiviaiaga. Hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*. Ehitustegevuse alustamiseks tuleb kohalikult omavalitsuselt taotleda ehitusluba.

5.4. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritud elamumaa kruntidele säilib olemasolevalt *Hindreku teelt* läbi *Metsaia* kinnistu, krunt pos 1 juurdepääs on *Nuudi teelt*. *Hindreku tee* on ainuke juurdepääs *Hindreku* maaüksusele ning tegemist on ajaloolise juurdepääsuteega (ajalooline pinnastee juurdepääs olemasolevale talukohale krundil pos 14 säilib). *Hindreku teest Metsaia* kinnistul on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 17, laiusega 6 m. Planeeritavate sõiduteede laiuseks on 4,8 m. Planeeritud kruntide pos 10 ja pos 12 vahelt on jalakäijatele ette nähtud kallasrajale pääs. Kõik planeeritud sõiduteed tuleb rajada tolmuva kattedega.

Parkimine on lahendatud igal elamumaa krundil: igale elamule on ette nähtud minimaalselt 3 parkimiskohta (alus: EVS 843:2016 *Linnatänavad*).

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud sõiduteed on kavandatud erateedena.

5.5. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringu elluviimine ei kahjusta maastiku üldilmet. Planeeringu lahendus näeb ette olemasoleva metsa säilitamise võimalikult suures mahus ja planeeritava ala põhjapoolsel osal väärtuslike põlispuude säilitamise. Planeeritud elamumaa krunte on soovitatav haljastada traditsiooniliselt: õuealad koos viljapuu- ning iluaedadega. Planeeritavast alast ca 40% säilib metsaalana ⁵.

Igale krundile on ette nähtud omaette jäätmekonteinerid. Jäätmed on soovitatav koguda eelsorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

⁵ Kommentaar: Vastavalt Hindreku maaüksuse metsade säästva majandamise kavale on planeeringuala lõunaosa kruntide piirkonnas osaliselt ette nähtud sanitaarraie ning lageraie läbiviimine.

5.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendused on orienteeruvad ja täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused ning ehitusprojekt nendega kooskõlastada.

Veevarustus

Jõelähtme valla veevarustus põhineb põhjaveel. *Jõelähtme valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava* ei näe lähipiirkonnas ega planeeringualal ette ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi rajamist. Vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on OÜ Loo Vesi poolt 02.10.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 33.

Planeeringuala veevarustus lahendatakse krundile pos 15 rajatava puurkaev-pumpla baasil. Puurkaevust rajatakse ringistatud veetorustik, millelt on tagatud kõigi planeeritud elamumaa kruntide veevarustus. Puurkaev-pumplasse tuleb paigutada veemõõtja ja vajadusel veetöötlemiseeadmed. Kõik veevarustuse torud tuleb projekteerida plastist joogiveetorust, mis omavahel ühendatakse keevisõmblusega. Planeeritud elamumaa krundi piirist kuni 1 m väljaspoole tuleb ette näha sulgarmatuur, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks. Veevõrk tuleb rajada vastavalt kehtivatele normidele. Igale tarbijale tuleb paigutada eraldi maakraan ja veemõõdukõlm. Puurkaev-pumpla tuleb rajada ja projekteerida selliselt, et sellest on võimalik tulevikus tagada veevarustus ka teistele piirkonna kruntidele. Puurkaev-pumpla asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus, kuid puurkaev-pumpla asukoha valikul tuleb arvestada, et planeeringuala lõunapiiril põhjavee kaitstus järsult muutub ning sellest tulenevalt on puurkaev-pumplal teised sanitaarkaitseala normid.

Vaadeldaval alal on põhjavee loodusliku kaitstuse hinnanguks – *kaitstud põhjaveega ala* (allikas: Maa-ameti Geoportaali kaardiserver, geoloogia kaardirakendus, põhjavee kaitstuse kaart).

30.01.2019 vastu võetud veeseadus §149 määrab põhjaveehaarde sanitaarkaitseala ulatuse: *kui põhjaveehaarde projektikohane veevõtt on 10-500 m³/d, on sanitaarkaitseala 10 m, kui veehaardega avatud põhjaveekiht on kaitstud.* Planeeritava ala arvutuslik veevajadus on 5,9 m³/d.

Vastavalt 30.01.2019 vastu võetud veeseaduse §187 *Veeloa kohustus: on veeluba kohustuslik, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 m³ kuus või rohkem kui 10 m³/d.*

Piirkonna võrguettevõtja OÜ Loo Vesi ei ole oma tehnilistes tingimustes määranud, millisest veekihist on võimalik vett võtta. Põhjavee kiht, millest kavatsetakse vett võtta, täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada järgmiste tegevustega:

- puurkaevu või puuraugu tellija esitab kohalikule omavalitsusele (edaspidi KOV) puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastamise taotluse. KOV, arvestades detailplaneeringut ning vee-ettevõtja olemasolevaid teeninduspiirkondi, kas kooskõlastab asukoha või mitte 10 tööpäeva jooksul;
- hüdrogeoloogiliste tööde litsentsi omav isik puurkaevude ja -aukude projekteerimise alal koostab puurkaevu või -augu projekti;

- puurkaevu või puuraugu tellija (omanik) taotleb KOV-st ehitusloa (juhul, kui projektikohane tootlikkus on üle 10 m³/ööpäevas mitme kinnisasja või enama kui 50 inimese veevajaduse rahuldamiseks);
- KOV edastab puurkaevu või puuraugu tellija koostatud puurkaevu või puuraugu rajamise taotluse, puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastuse, puurkaevu või puuraugu projekti ja sanitaarkaitseala projekti (kui selle koostamine on õigusaktide kohaselt nõutav) Keskkonnaametile, kes kooskõlastab taotluse või mitte 10 tööpäeva jooksul alates taotluse kättesaamisest;
- sõltuvalt Keskkonnaameti kooskõlastamisest/selle andmisest keeldumisest, KOV kas väljastab või mitte ehitusloa või kirjaliku nõusoleku, mis kehtib 2 aastat;
- hüdrogeoloogiliste tööde litsentsi omav isik puurkaevude ja puuraukude rajamise alal rajab puurkaevu (pidades puurimistööde ajal puurimispäevikut) ning korraldab veeproovide võtmise atesteeritud veeproovivõtja poolt;
- puurkaevu või puuraugu rajanud isik korraldab puurimispäeviku andmete alusel puurkaevu või puuraugu keskkonnaregistrisse kandmise vormi täitmise ja esitab selle Keskkonnaametile elektroonilisel teel, elektroonilisel andmekandjal või posti teel 10 tööpäeva jooksul puurkaevu rajamise lõpetamisest alates;
- Keskkonnaamet kontrollib puurkaevu või -augu kohta esitatud andmeid. Juhul, kui puurkaevu või -augu andmed esitati elektroonilisel teel, registreerib Keskkonnaamet nõuetekohased andmed keskkonnaregistris 10 tööpäeva jooksul andmete esitamisest arvates. Juhul, kui puurkaevu või -augu andmed esitati elektroonilisel andmekandjal või posti teel, sisestab ja registreerib Keskkonnaamet nõuetekohased andmed keskkonnaregistris 10 tööpäeva jooksul andmete esitamisest arvates. Keskkonnaregistrisse kantud puurkaevule või -augule tekib katastrinumber;
- puurkaevu või puuraugu tellija esitab puurkaevu või puuraugu kasutusloa taotluse KOV-le lisades juurde keskkonnaregistri väljavõtte puurkaevu kohta. Ühisveevärgi puurkaevu kohta on vajalik ka Terviseameti nõusolek.

Puurkaevu rajamisel tuleb järgida keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid toodud nõudeid.

Kuigi valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavas ei ole nähtud ühisveevärgi rajamist piirkonda, on OÜ Loo Vesi poolt antud tehnilistes tingimustes märgitud, et ühisveevärgi moodustamiseks vajaliku asustustiheduse tekkimisel antud piirkonnas tuleb peale kasutusloa saamist puurkaev-pumpla ja veevarustuse välistorustik kuni liitumispunktideni (kaasaarvatult) tasuta üle anda OÜ-le Loo Vesi.

Kanalisatsioonivarustus

Planeeritud ala reovesi kogutakse nõuetekohastesse kogumismahutitesse (asukohad täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis, kui on selge kavandatud hoonete täpne paiknemine) oma krundi piires. Peale võimaliku piirkondliku ühiskanalisatsiooni väljaehitamist on kohustus liituda ühiskanalisatsioonitorustikuga (vt joonis 5- *Tehnovõrkude koondplaan – perspektiivne reoveetorustik*). Jõelähtme vallas puudub

ametlik purgimiskoht. Lähim purgimiskoht asub Tallinnas Ussimäe tee ja Priisle tee ristmiku piirkonnas.

Sademeveelahendus

Planeeringuala pinnase niiskusraam on reguleeritud kraavidega. Toimivad kraavid tuleb korrastada ja säilitada maksimaalses ulatuses. Planeeritud elamukruntide liigveed tuleb juhtida kraavidesse. Sademevee suublasse juhtimise nõuded ja piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed 30.01.2019 jõustunud veeseadus §124 *Reovee puhastamise tingimused*. Sademevee juhtimisel eelvoolu tuleb arvestada eeltoodud seaduses §129 kehtestatud nõuetega.

Sidelahendus

Planeeritud alal ja selle vahetus lähiümbruses puudub sidevõrk. Planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendused on otstarbekas lahendada raadiolahendusena või mobiilsidega.

Küttelahendus

Piirkonnas puudub kaugküttevõrk, mille kaudu oleks võimalik tagada tsentraalne soojavarustus. Planeeritud hoonete kütmiseks tuleb kasutada alternatiivseid küttekiire (näiteks puiduhake, puidugraanulid, puit-, pellet-, gaasi-, õli- või elektriküte, õhk-soojuspump vm sobiv ning keskkonnasõbralik kütteviis). Otstarbekas on kombineerida erinevaid kütte kiire.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 25.09.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 317035.

Planeeritava ala prognoositav elektrienergia tarbimisvajadus on 17x(3x32A).

Planeeritava ala elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette olemasoleva Indreko 10/0,4 kV mastalajaama ümberehitamine 10/0,4 kV komplektalajaamaks, eraldi krundi sellele ei moodustata. Ümberehitatavale alajaamale nähakse ette servituudi vajadusega ala 2 m laiuselt alates alajaamast mõõdetuna võrguvaldaja kasuks. Olemasolev 10 kV õhuliin asendatakse 10 kV maakaabelliiniga. Planeeritavast komplektalajaamast kulgevad 0,4 kV kaabelliinid kuni planeeritud elamukruntideni. Kruntide piiridele on ette nähtud mitmekohalised jaotus-liitumiskilbid, toitega planeeritavalt 0,4 kV kaabliit.

Eraldi tänavavalgustust ei rajata. Igale elamumaa krundile viiva värava juurde tuleb paigutada automaatselt süttiv õuevalgustuslamp. Krundil pos 7 asuvale elanike ühisalale on ette nähtud liitumiskilp, kust tagatakse rajatavate väikevormide ja mänguplatside valgustus.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- 1) tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- 2) tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Tulekustutusvesi lahendatakse kavandatava veevarustuse baasil- selleks on detailplaneeringu ala piires planeeritud tuletõrjehüdrandid teenindusraadiusega $R=100$ m. Tuletõrje veevõtu vajadus tuleb lahendada vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* ja EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded*. Kõik hooned ehitatakse vastavalt siseministri 30.03.2017 aasta määrusele nr 17 *Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul. Tuleohutuskujad hoonestusalal ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojektiga. Päästetehnika juurdepääs elamuteni on tagatud.

5.8. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu elluviimisest tuleneda võivate oluliste keskkonnamõjude tuvastamine ja nende kaalutlemine on osa planeeringu koostamisest.

Jõelähtme valla üldplaneering kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. a otsusega nr 40. Vastavalt kehtinud korrale viidi üldplaneeringu koostamise käigus läbi keskkonnamõju hindamine (üldplaneeringu lisa). Kehtiv Jõelähtme valla üldplaneering annab kriteeriumid hajaasustusalal elamuehituseks, millistest on planeeringulahenduse koostamisel kinni peetud.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §33 sätestab kriteeriumid, millest lähtuvalt tuleb kaaluda ning tuvastada, kas strateegilise planeerimisdokumendi elluviimine võib oluliselt mõjutada keskkonda.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mille tõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks:

- detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust, ulatusliku elamupiirkonna rajamist ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kuni 12 elamukrundi rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid;
- planeeringualale ulatub II kaitsekategooriasse arvatud nahkhiirte elupaik (vt joonis 4- *Põhijoonis*). Arvestades, et antud asukohas ei kavandata ehitustegevust, ei ole detailplaneeringu lahendus vastuolus isendi kaitse põhimõtetega, mis on sätestatud *looduskaitse seaduses §55*;
- detailplaneeringu lahendusega nähakse ette olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine võimalikus maksimaalses mahu;

- võimaliku radooniohu tõttu arvestatakse radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega;
- planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnoahtlikku tegevust. Seetõttu ei saa eeldada olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks võimalikke piirangud ehitustegevusele;
- elutegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest ja sõidukite tuledest. Vibratsiooni võib esineda üksnes hoonete ehitamisel, samuti on jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega.

Detailplaneering ei käsitle keskkonnoahtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha ei ole. Samuti leiti kaalutlemise tulemusena, et detailplaneering ei näe Jõelähtme valla üldplaneeringu mõistes olulisi keskkonnamõju omavaid tegevusi. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik.

Planeeritav ala on looduslik rohu- ja metsamaa, kõrghaljastus kasvab valdavalt ala lõunapiiril. Puittaimestiku likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba kohalikul omavalitsuselt. Planeeritava ala lõunaosa on liigniiske. Planeeringuga kavandatud tegevuse realiseerumiseks ei ole vaja läbi viia maapinna kuivendust. Olemasolevad ja töökorras kraavid planeeringuala piires on ette nähtud osaliselt säilitatavatena (ristumisel teedega paigutatakse kraavid torutruupi). Maaomaniku kohustus on säilitada ja tagada kraavide korrashoid ja toimimine ning teostada hooldustöid. Kohalik omavalitsus on maaparandustöödega (teekaitsevööndi võsast puhastamine, kraavide rajamine ning korrastamine) korrastamas Mäealuse teed, mis külgneb *Hindreku* maaüksusega ning mille tulemusena väheneb liigse vee korrapäratu suunamine planeeritava ala lõunaosale.

Jäätmete kogumine viiakse läbi individuaalselt iga elamumaakrundi piires. Elamumaa krundid tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Konteinerite paigutamine juurdepääsu teede äärde tagab prügiveoautodele kerge ligipääsu. Jäätmed on soovitatav koguda sorteeritult. Sorteerimata segaolmejäätmete prügikonteinereid tuleb tühjendada vastavalt vajadusele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

30.01.2019 vastu võetud veeseadus §149 määrab põhjaveehaarde sanitaarkaitseala ulatuse: *kui põhjaveehaarde projektikohane veevõtt on 10-500 m³/d, on sanitaarkaitseala 10 m, kui veehaardega avatud põhjaveekiht on kaitstud.* Planeeritava ala arvutuslik veevajadus on 5,9 m³/d.

Võimalike keskkonnalubade taotlemise vajaduse analüüs:

- Keskkonnaministri 14.12.2016. a määrus nr 67 *Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba* sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav. Planeeringus õhusaasteloa taotlemise vajadus puudub, kuna ei kavandata tegevusi, millega kaasneb välisõhu saastumine;
- Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud jäätmeseaduse §73. Antud planeeringus jäätmeloa taotlemise vajadus puudub, kuna detailplaneeringu realiseerudes tekib igal üksikelaumaa krundil vaid olmeprügi, mille äravedu tuleb

korraldada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale. Ehitustegevuse käigus tekkivad ehitusjätmed tuleb käidelda vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt;

- 30.01.2019 vastu võetud veeseaduse §187 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeloa: veeluba on kohustuslik, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 m³ kuus või rohkem kui 10 m³/d.

Vastavalt Terviseameti 17.01.2020 kirjale nr 9.3-1/19/7495-2, tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmiste nõuetega:

- Liiklusest tulenevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 kehtestatud liikluse müra normtasemetele. Siseruumides peavad müratasemed vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ning mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud normtasemetele. Rakendada müravastaseid meetmeid, lähtudes EVS 842:2003 *Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra teest*;
- Tagada planeeritavates hoonetes piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides* või EVS-EN 17037:2019 *Päevavalgus hoonetes* ja EVS 938:2019 *Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev* toodule;
- Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule. Vastavalt EVS 840:2017 alapeatükile 4.1 *Radoon ja selle allikad*, tuleb elamute puhul alati teostada pinnase mõõtmised.

5.8.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus

Planeeringuga soovitakse säilitada ajalooliselt väljakujunenud rannaküla hoonete paiknevuse traditsioon oma lähedusega merele. Planeeringuala ehituskeeluvööndis paikneb 1950ndatel rajatud rehielamu vare (ehitisregistri kood: 120599841). Rannaastangust allpool vahetult mere ääres paiknevad hooned, milline maa-ala kuulus enne omandireformi *Hindreku* maaüksuse koosseisu. Samuti paiknevad külgnevate naaberkinnistute hooned vahetult mere ääres.

Planeeritaval alal paikneb rohkem kui 5 m kõrgune rannaastang, kallasrada paikneb rannaastangu peal. *Looduskaitse*seadusest tulenevaid vööndeid on arvestatud alates rannaastangu pealsest. Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud jalakäijate vaba juurdepääs mererannale (krundil pos 11).

Ehituskeelu vähendamise ettepaneku tegemisel on lähtutud looduskaitseseaduse §40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: *ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest*. Samuti on arvestatud looduskaitseseaduse §34 toodud ranna ja kalda kaitse eesmärkidega: *ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine*.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks krundil pos 9 ja pos 12 (ehituskeeluvöönd metsaalal 200 m). Krundil pos 12 asub olemasolev rehielamu vare ning seda soovitakse taastada ja ümberehitada pereelamuks, planeering annab võimaluse rehielamu varet laiendada 1/3 ulatuses selle kubatuurist arvates. Ehituskeeluvööndit soovitatakse vähendada krundil pos 12 ainult olemasoleva rehielamu vare ulatuses, krundil pos 9 100-200 m ulatuses (vt täpsemalt Põhijoonist).

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine. Ehituskeeluvööndisse jäävate elamukruntide rajamiseks planeeritav maa-ala on valdavalt lage niiduala koos paiguti kasvavate puudegruppidega, mis mõnevõrra pehmendavad vahetut mere mõju. Niiduala on inimtegevuse poolt ebaregulaarselt hooldatud, niiduala väärtus hooldamise puudumisel kaob kiiresti võsa pealetungi tõttu. Kaitsealuste taimeliikide kasvukohti alal ei ole registreeritud.

Planeeringuala on reljeefilt tasane, merest 20 m kuni 40 m kaugusel toimub rannaastangu langemine mere suunas langedes kõrguste vahemikust 5,4 m kuni 8,87 m kõrguselt 0,25 m kõrguseni vahetult mere ääres.

Planeeritavate elamukruntide hoonestusala kõrguste vahemik algab 8,50 m kõrguselt ning jääb seega mere vahetust mõjualast välja. Hoonestusalaks on valitud asukoht, mida ei ohusta üleujutused ning kus puudub ka vajadus maapinna täitmise järele. Samuti ei ulatu lainetus rannaastanguni, mis võimaldaks hakata seda murrutama. Tormide ja lainetusega ei ole ohtu, et veepritsmed võiksid tuulega hoonestusalale kanduda. Planeeringulahenduse elluviimisega ala reljeefi ei muudeta. Kuna planeeringulahendus on suhteliselt ranna looduslikku olukorda arvestav ning loodusesse sobituv, säilib ranna ala looduslikuna.

Planeeringulahenduse elluviimisega ei ole ette näha kahjulike mõjude avaldumist rannal asuvatele looduskooslustele.

Kostiranna külas on ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoon mererannale oluliselt lähemal kui 100 m. *Hindreku* maaüksusel paiknevad vanad hooned ja kõrvalkinnistutel (*Knuudi*, *Tamme* ja *Ranna*) asuvad hooned jäävad ca 20 meetri kaugusel merest. Piirkonnas on tajutav väljakujunenud ehitusjoon, mida planeeringuga ei muudeta. Ehitustegevust ei kavandata väljakujunenud ehitusjoonest mere poole ning ehituskeeluvööndisse kavandatav hoonestusala jääb välja vahetult mere mõjualas olevast piirkonnast, mistõttu võib kinnistu reljeefisust ning olemasolevat väljakujunenud asustust lugeda ehituskeeluvööndi vähendamist toetavateks teguriteks. Ehituskeeluvöönd alal sisulist eesmärki ei täida. Tegemist on valdavalt lagedate aladega, mis ei oma looduskaitseliselt kõrget väärtust. Koostatav *Jõelähtme valla üldplaneering* määrab küla piires ehituskeeluvööndi selliselt, et looduskaitseseaduse kohast ehituskeeluvööndit vähendatakse olemasolevate elamutega ja abihoonetega arvestades. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab olemasolevate õuemaade otstarbekamat kasutamist, sh ehitiste püstitamist ning õuemaadele ja kinnistutele juurdepääsuks erateede rajamist sidusalt avalike teedega. Ehituskeeluvööndi määramine üldplaneeringuga eelnimetatud asukohtades aitab edasi arendada Jõelähtme valla traditsioonilisi rannakülasid, võimaldades funktsionaalset mitmekesistamist, mõõdukat täiendavat hoonestamist ja paremat juurdepääsu nii mererannale kui mereäärsetele kinnistutele. Ehituskeeluvöönd järgib suures osas olemasolevat asustustrit, keskkendudes juba olemasolevatele

asustusaladele ja nende lähedusele. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega piirkondades, mis on juba suures osas asustatud ja hoonestatud, kus juba eksisteerib inimtegevusest tulenev mõju, kus ei asu kaitstavaid loodusobjekte või on tegemist lagedate ja looduskaitiselt väheväärtuslike aladega.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. *Hindreku* maaüksus on varasemalt hoonestatud, seal paikneb eluhoone ja abihooned. Rannaala on juba ajalooliselt olnud inimtegevusest mõjutatud ja kasutuses. Maaüksust on kasutatud pikka aega püsiva elamiskohana, ala põhjapoolses osas paiknevad endised põllu- ja karjamaad ning üksikud suuremad põlispuud. Ehituskeeluvööndis paikneb rehielamu vare.

Planeeringuala läbib olemasolev tee, millest moodustatakse eraldiseisev transpordimaa sihtotstarbega krunt. *Hindreku* maaüksusel asub olemasolev õhuliin tagamaks ühendus elektrivõrguga, veevajadus lahendatakse rajatava uue puurkaevu baasil (rajatakse väljaspoole ehituskeeluvööndit) ning reovee tarbeks paigaldatakse mahutid.

Arvestades, et ligipääs planeeringualale on olemas ning uute võrkude ja tehnosüsteemide rajamine on lokaalne ja väiksemahuline, võib olemasolevate teede ja tehnovõrkude aspekti lugeda ehituskeeluvööndi vähendamist toetavaks asjaoluks.

Planeeritaval alal ei ole ette näha keskkonnoahtlikke tegevusi, olemasolevaid hooneid teenindav ning rajatavate hoonete jaoks kavandatud olmelahendus on lokaalne. Planeeringulahenduse elluviimisega ei ole ette näha inimtegevuse kahjulike mõjude avaldumist rannal kui peetakse kinni planeeringus seatud nõuetest.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine. Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. Planeeritav ala paikneb Kostiranna küla ajaloolises külakohas. *Hindreku* maaüksus on hoonestatud, samuti on hoonestatud maaüksuse kontaktvöönd.

Planeeringuga hoonestusalale hoonete rajamine muudab ala praegust iseloomu, kuna rannaala hoonestatakse. Samas on tegemist asukohaga, kus hoonestamisega taastatakse osa varasemast ajaloolisest hoonestusest.

Arvestades maaüksuse kontaktvööndis väljakujunenud olukorda, võib väita, et *Hindreku* maaüksusele kavandatava hoonestusega ei taotle midagi, mis erineb juba väljakujunenud olukorrast, samuti ei kavandata ehitisi naaberkinnistutega võrreldes veepiirile lähemale.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna kaitse eesmärk on vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Piirkonnas ei ole hetkel tagatud avalik juurdepääs rannaalale, kuna ehitustegevuse tulemusena on hooned osaliselt paigutatud veepiirile võimalikult lähedale, mis takistab mererannal liikumist.

Detailplaneeringu joonistele on kantud kallasraja (ulatus 10 m) ning veekaitsevööndi (ulatus 20 m) kulgmine vastavalt Looduskaitseseadusele. Planeeringulahenduse elluviimisega tagatakse läbipääs kallasrajale ning jalgteed kaudu juurdepääs merele. Samuti on jalgteid pidi võimalik siduda omavahel piirkonda, kuna hetkel on kohati

takistatud Kostiranna külasisene vaba liikumine (mis on tingitud inimtegevusest, kuid ka looduslike eripärade, sh kõrge astangu, tõttu).

Põhjendused ehituskeeluvööndi vähendamiseks on järgmised:

- Kostiranna külas on juba ajalooliselt paljud eluasemekohad merele väga lähedal. Planeeringuga soovitakse säilitada väljakujunenud rannaküla hoonete paiknevus oma lähedusega merele. *Hindreku* maaüksust ümbritsevad (ning osaliselt varasemalt ka tema koosseisu kuulunud) maaüksused on hoonestatud ning paiknevad mere lähedal;
- olemasolev rehielamu vare, mis taastatakse elamuna, paikneb rannaastangul ehituskeeluvööndis;
- piirkonnas on väljakujunenud ajalooline ehitusjoon, mida planeeringuga ei muudeta ning mistõttu planeeritud hooned ehitusjoonest mere poole ei astu;
- ehituskeeluvööndisse jäävate elamukruntide rajamiseks ettenähtud maa-ala on valdavalt lage ning hooldamata niiduala koos mõningate puudega, millise niiduala väärtus hooldamise puudumisel kaob kiiresti. Eeltoodust tulenevalt maa-ala taimestik ja looduskooslus hoonete rajamisel ei kannata;
- planeeringuala on varasemalt olnud hoonestatud rannaala ja rannakooslused on ajalooliselt olnud inimtegevusest mõjutatud ning inimkasutuses;
- planeeritava ala reljeef tõuseb merest eemaldudes sisemaa suunas ulatudes kõrgemale 9 m samakõrgusjoonest. Seetõttu jäävad planeeritavad elamukrundid mere vahetust mõjualast ning üleujutusohuga piirkonnast välja;
- planeeringualale viib ajalooliselt väljakujunenud tee, planeeringualal on olemas ühendus elektrivõrguga, veevajadus lahendatakse rajatava puurkaevu baasil (rajatakse väljaspoole ehituskeeluvööndit);
- planeeritavale alal nähakse ette juurdepääs kallasrajale kui ka ühisalale (piirkonna kiigepiis, mänguväljak), samuti kavandatakse alale külatee naaberaladega sidumiseks. Eeltoodu tagab planeeringualal ala avaliku kasutuse, samuti inimeste vaba liikumise ja juurdepääsu rannale.

Keskkonnaamet on 18.06.2009.a. kirjas nr 14-9/5604-4 Lepiku-Mihkli mü osalise detailplaneeringu menetlusega seoses märkinud, et Kostiranna külas asuvad paljud vanad talukohad mere ääres. Selle tõttu asub küla ehitusjoon kohati üleujutatava ala piiril ning küla ajalooline hoonestus paikneb sageli ehituskeeluvööndi sees, mis on ehituskeeluvööndi vähendamist toetavaks teguriks.

Antud planeeringulahendus tagab olemasoleva ajalooliselt väljakujunenud rannaäärse küla ja selle looduskoosluste säilimise, vaba liikumise ning juurdepääsu kallasrajale.

Eeltoodust nähtub, et käesolev detailplaneeringu lahendus arvestab ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ning keskkonnaga.

5.9. Kuritegevuse ennetamine

Soovitav on iga elamumaa krundi sissepääs valgustada, sest valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Juurdepääsuteedele tänavavalgustust ei rajata. Vandalismi ja sissemurdmiste riske vähendavad hoonete uste ja akende turvaliseks muutmise kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Samuti tõstab turvalisust hoonete ümbrusesse piirde rajamine. Autode parkimine krundil aiaga piiratud alal vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Piirkonnad, mis on elava kasutusega, vähendavad võimalikke kuriteo toimepanemise riske ning suurendavad turvatunnet. Hetkel peaaegu kasutuseta planeeringu ala jaotamine elanikkonna poolt hallatavateks üksusteks ehk elamumaa kruntideks ning sellisele alale kodude rajamine ja elanikkonnaga asustamine täidab kuritegevuse ennetamise alast eesmärki ning vähendab kuritegevuse alaseid riske.

Elamumaa krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuritegevuse ohtu. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

5.10. Servituutide vajadus

Detailplaneeringu lahendusega tehakse servituudi seadmise ettepanek järgnevalt:

- krundile pos 7 planeeritud vee- ja kanalisatsiooni surve- ning isevoolsetele torustikele koridoris laius 4 m; planeeritud elektri madal- ja keskpinge kaabelliinidele koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks;
- krundile pos 10 planeeritud elektri keskpingekaablile koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks;
- krundile pos 13 olemasolevale elektri madalpinge õhuliinile koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks;
- krundile pos 14 olemasolevale elektri madalpinge õhuliinile koridoris laius 4 m võrguvaldaja kasuks;
- krundile pos 17 planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikele koridoris laius 4 m; planeeritud elektri madalpinge kaabelliinidele koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks;
- *Metsaia* ja *Haaviku* maaüksusele: planeeritud vee- ja kanalisatsiooni isevoolsetele torustikele koridoris laius 4 m; planeeritud elektri madalpinge kaabelliinile koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks.

5.11. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused ja realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Detailplaneeringu lahendus on koostatud hinnanguga, et planeeritav lahendus realiseerub (taotletakse ehitusluba) 5 aasta jooksul.

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne otseseid kahjusid. Detailplaneeringu realiseerumisel (ehitusperiood) tekkivad võimalikud kahjud tuleb hüvitada vastavalt kehtivatele seadustele ette nähtud korras, võimalike kahjude hüvitajateks määratakse kinnistute igakordsed omanikud.

Detailplaneeringu realiseerumisest huvitatud isikute kohustuseks on:

- teostama vastavaid tegevusi detailplaneeringus kavandatud kruntide moodustamiseks 1 aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates;
- ehitama 5 aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates välja kogu detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri (detailplaneeringukohased teed ja nendega seonduvad rajatised ning tehnorajatised, sh elektrivarustus, ühisveevärk ja -kanalisatsioon, sademevee kraavid ja -truubid);
- pärast tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist taotlema Jõelähtme Vallavalitsuselt ehitusloa elamute ehitamiseks.

III Lisad

1. Metsakorralduskava;
2. Elektrilevi OÜ 25.09.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 317035;
3. OÜ Loo Vesi 02.10.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 33.

IV Joonised

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3. – Kontaktvöönd M 1:7000

Joonis 4. – Põhijoonis M 1:1000

Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

V Kooskõlastused