

Sisukord

I Menetlusedokumentid	2
II Seletuskiri	5
1. Koostamise alused	5
1.1. Detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne.....	5
1.2. Kehtiv üldplaneering ja selle muutmise põhjendus.....	5
1.3. Kehtivad detailplaneeringud.....	9
1.4. Uuringud	9
1.5. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	10
1.6. Muinsuskaitse	11
2. Eesmärk.....	15
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	15
3.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.....	15
3.2. Planeeritava ala kirjeldus.....	16
4. Planeeringuga kavandatud.....	21
4.1 Lahenduse kirjeldus.....	21
4.2 Krundi jaotus	23
4.3 Kruntide ehitusõigus.....	24
4.4 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	25
4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	26
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	29
4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	29
4.8. Tuleohutuse tagamine	32
4.9. Keskkonnakaitse abinõud.....	33
4.9.1 Looduskaitse seaduse kriteeriumid ja analüüs.....	34
4.10. Kuritegevuse ennetamine.....	36
4.11. Servituudid, kitsendused	37
4.12. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine.....	43
III Lisad	44
IV Joonised	45

I Menetlusdokumendid

1. Jõelähtme Vallavalitsuse 17.12.2002 korraldus nr 553 „Maardu küla, Maardu lõunakarjääri detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine”;
2. Väljavõte ajalehest Harjumaa, 10.01.2003;
3. E-kiri 07.11.2007;
4. E-kiri 16.06.2009
5. Tiia Välk e-kiri 30.06.2009;
6. Väljavõte ajalehest Harju Elu, 09.10.2009;
7. Eskiislahenduse arutelu teade, 12.10.2009;
8. Eskiislahenduse arutelu, nr 7-1.3/4247 14.10.2009;
9. Martin Kaup poolt tehtud ettepanekud 09.11.2009;
10. E-kiri 17.11.2009;
11. Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise üleandmise leping nr DP-102/09, sõlmitud 01.12.2009;
12. Jõelähtme Vallavolikogu 01.07.2010 otsus nr 81 „Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”;
13. Väljavõte ajalehest Äripäev, 14.07.2010;
14. Väljavõte ajalehest Jõelähtme vallaleht nr 157, juuli 2010;
15. Väljavõte ametlikest teadaannetest, 15.07.2010;
16. Detailplaneeringu algatamise teade nr 7-1.3/2269, 22.07.2010;
17. Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise üleandmise leping nr DP-36/10, sõlmitud 05.10.2010;
18. Väljavõte ajalehest Äripäev, 17.11.2010;
19. Väljavõte ajalehest Jõelähtme Vallaleht nr 161, november 2010;
20. Eskiislahenduse arutelu teade, 17.11.2010;
21. Eskiislahenduse arutelu teade nr 7-1.3/3781, 18.11.2010;
22. Eskiislahenduse arutelu teade, 23.11.2010;
23. E-kiri 07.12.2010;
24. Tiia Välk ettepanekud, 13.12.2010;
25. Eskiisi avaliku arutelu protokoll ja osalejate nimekiri, 14.12.2010;
26. Muinsuskaitseameti kiri Jõelähtme Vallavalitsusele, 28.12.2010;
27. Maanteeameti kiri nr 3.1-4/10-00053/247 Jõelähtme Vallavalitsusele, 29.12.2010;
28. Muinsuskaitseameti kiri nr 1.1-7/2424 Jõelähtme Vallavalitsusele, 08.06.2011;
29. Töökoosoleku 09.06.2011 protokoll;
30. OÜ Starhill kiri nr 043 Jõelähtme Vallavalitsusele, 23.01.2012;
31. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/902 Riho Vili, 04.04.2012;
32. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/900 Osühing Liptak, 10.04.2012;
33. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/901 Ülle Kullörile, 10.04.2012;
34. IBE Estonia OÜ kiri Jõelähtme Vallavalitsusele, 13.04.2012;

35. Maa-ameti kiri nr 6.2-3/8223 Jõelähtme Vallavalitsusele, 04.07.2012;
36. Maanteeameti kiri nr 15-4/12-00177/149 Jõelähtme Vallavalitsusele, 17.08.2012;
37. Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-5/12/20299-2 Jõelähtme Vallavalitsusele „Maardu küla Maardu lõunakarjääri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine“, 31.08.2012;
38. Maa-ameti kiri nr 6.2-3/8223 Jõelähtme Vallavalitsusele, 07.09.2012;
39. Maanteeameti kiri nr 15-2/12-00100/193 Jõelähtme Vallavalitsusele „Maardu lõunakarjääri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu läbivaatus“, 14.09.2012;
40. Maa-ameti kiri nr 6.2-3/8223 Jõelähtme Vallavalitsusele, 28.09.2012;
41. Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-5/12/20299-4 Jõelähtme Vallavalitsusele, 17.10.2012;
42. Maa-ameti kiri nr 6.2-3/8223 Jõelähtme Vallavalitsusele, 14.11.2012;
43. Maanteeameti kiri nr 15-4/12-00177/261 Jõelähtme Vallavalitsusele, 30.04.2013;
44. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/1499 Riho Vili, 27.05.2013;
45. Tiia Välk kiri Jõelähtme Vallavalitsusele, 28.05.2013;
46. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/1563, 03.06.2013;
47. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/1573 Riho Vili, 03.06.2013;
48. Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu töökoosoleku protokoll, 13.06.2013;
49. Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu töökoosoleku osalejate nimekiri, 13.06.2013;
50. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/1869 Riho Vili, 26.06.2013;
51. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/1870, 26.06.2013;
52. Jõelähtme Vallavalitsuse e-kiri, 23.09.2013;
53. Maanteeameti kiri nr 15-4/13-00237/225 Jõelähtme Vallavalitsusele, 14.10.2013;
54. Tallinna Kommunaalameti kiri nr 8.1-1/2046 „Maardu lõunakarjääri reoveelahendus“, 18.11.2013;
55. AS Tallinna Vesi kiri nr PR/1320021-5 „Läbivaatuse märkused“, 26.11.2013;
56. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/3691 Maanteeametile, 06.12.2013;
57. Maanteeameti kiri 30.01.2014 nr 15-4/13-00237/304;
58. Maanteeameti kiri 21.04.2014 nr 15-4/14-00108/037;
59. Maanteeameti kiri 03.11.2014 nr 15-4/14-00108/099;
60. Jõelähtme Vallavalitsus 19.01.2015 nr 7-3/3139-2;
61. Maanteeameti kiri 27.01.2015 nr 15-4/14-00108/120;
62. Maanteeameti kiri nr 15-4/14-00108/128 Jõelähtme Vallavalitsusele, 11.12.2015;
63. Jõelähtme Vallavolikogu 8. koosseisu 26. istung, 17.12.2015;
64. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 5-2/3843-1 Maanteeametile, 21.12.2015;
65. Maanteeameti e-kiri Jõelähtme Vallavalitsusele, 06.01.2016;
66. Tallinna Teede AS protokoll nr 2, 15.06.2016;
67. Muinsuskaitseameti 16.11.2017 kiri;
68. IBE Estonia 28.11.2017 kiri Jõelähtme Vallavalitsusele;
69. Jõelähtme Vallavalitsuse kiri IBE Estoniale, 11.01.2018;

70. Harju Maavalitsuse kiri Jõelähtme Vallavalitsusele, 02.11.2017 nr 6-7/2771.

II Seletuskiri

1. Koostamise alused

1.1. Detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne

Jõelähtme Vallavalitsuse 17.12.2002 korraldusega nr 553 on algatatud *Maardu küla Maardu lõunakarjääri detailplaneering ja kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne*.

Jõelähtme Vallavolikogu 01.07.2010 otsusega nr 81 on kinnitatud *Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne ning jäetud algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine*. Antud otsuses on planeeringualasse kaasatud ka Vandjala küla Aara kinnistu (katastriüksuse tunnus: 24504:008:0481) ja Otsa kinnistu (katastriüksuse tunnus: 24504:008:0708) ning sellega külgnev reformimata riigimaa ning planeeringu nimeks on määratud *Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneering*.

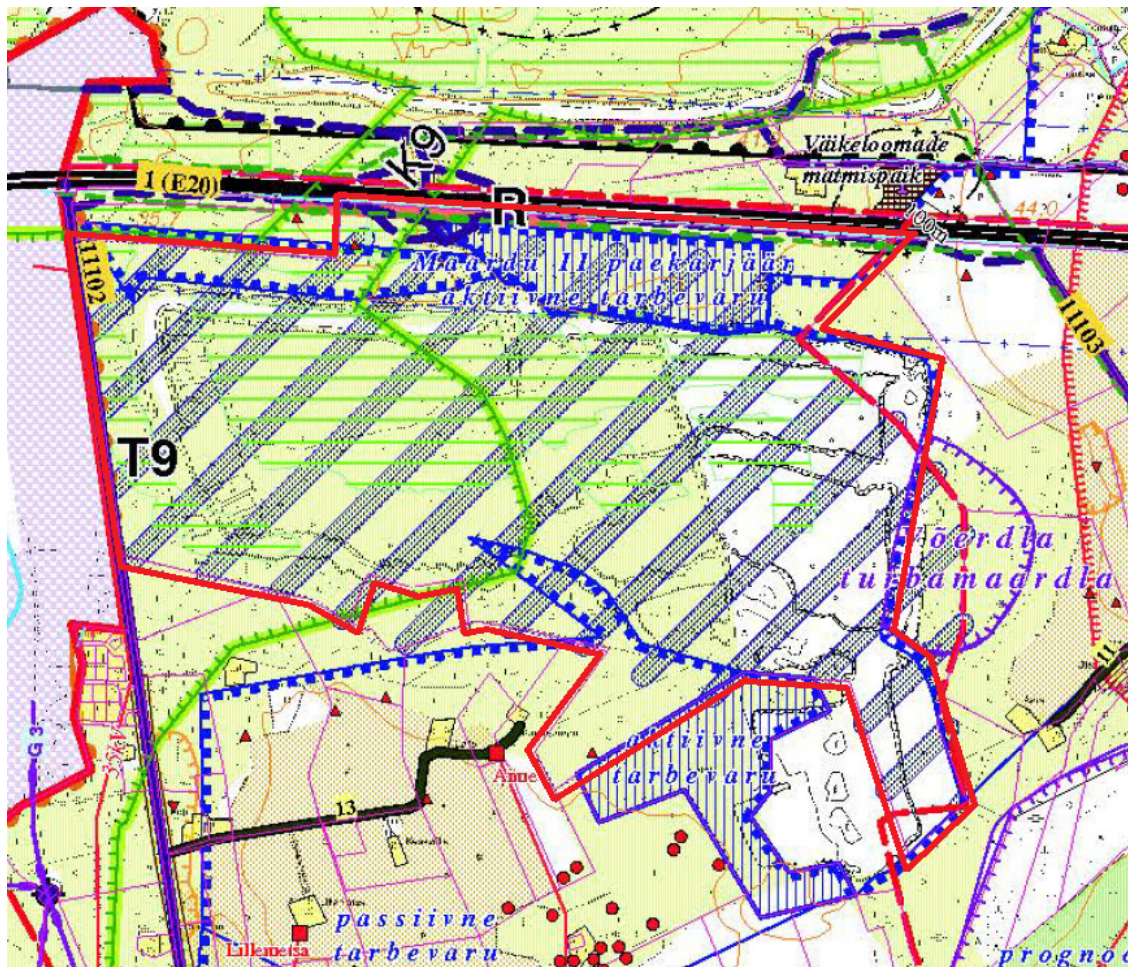
Detailplaneeringu alast on välja arvatud Otsa kinnistu (tulenevalt Otsa kinnistu omaniku soovist) ning Aara kinnistu (tulenevalt pikkade läbirääkimistega Muinsuskaitseametiga).

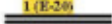

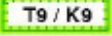
Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise kohustuste üleandmiseks on sõlmitud OÜ-ga Starhill leping nr DP-102/09 (sõlmitud 01.12.2009) ja Lepingu Lisa 1 (sõlmitud 05.10.2010).

Planeeritava ala suurus on ca 280 ha.

1.2. Kehtiv üldplaneering ja selle muutmise põhjendus

Jõelähtme Vallavolikogu poolt 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud *Jõelähtme valla üldplaneering* kohaselt paikneb planeeritav ala hajaasustuses ning selle maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud osaliselt üldmaa, osaliselt määratlemata sihtotstarbega maa ning osaliselt karjäärde maa. Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek ala määratleda puhkemajandusalana (vt Skeem 1).



	PÕHIMAANTEE, TEE NUMBRIGA - riigimaantee
	KÕRVALMAANTEE, TEE NUMBRIGA - riigimaantee
	LOODUSLIK ALA, METS
	ARHEOLOOGIAMÄLESTIS - kultusekivi / kivikalme / muu mälestis
	MAASTIKUKAITSEALA (olev / kaitsealast väljaarvatava ala ettepanek)
	LUBIAKIVIMAARULA
	ROHEVÕRGUSTIK - TUUMALA / ROHEKORIDOR
	T9 - piirkonna / maakonna väike
	K9 - maakonna väike

Skeem 1. Väljavõte kehtivast Jõelähtme valla üldplaneeringust (planeeringuala on tähistatud punase piirjoonega).

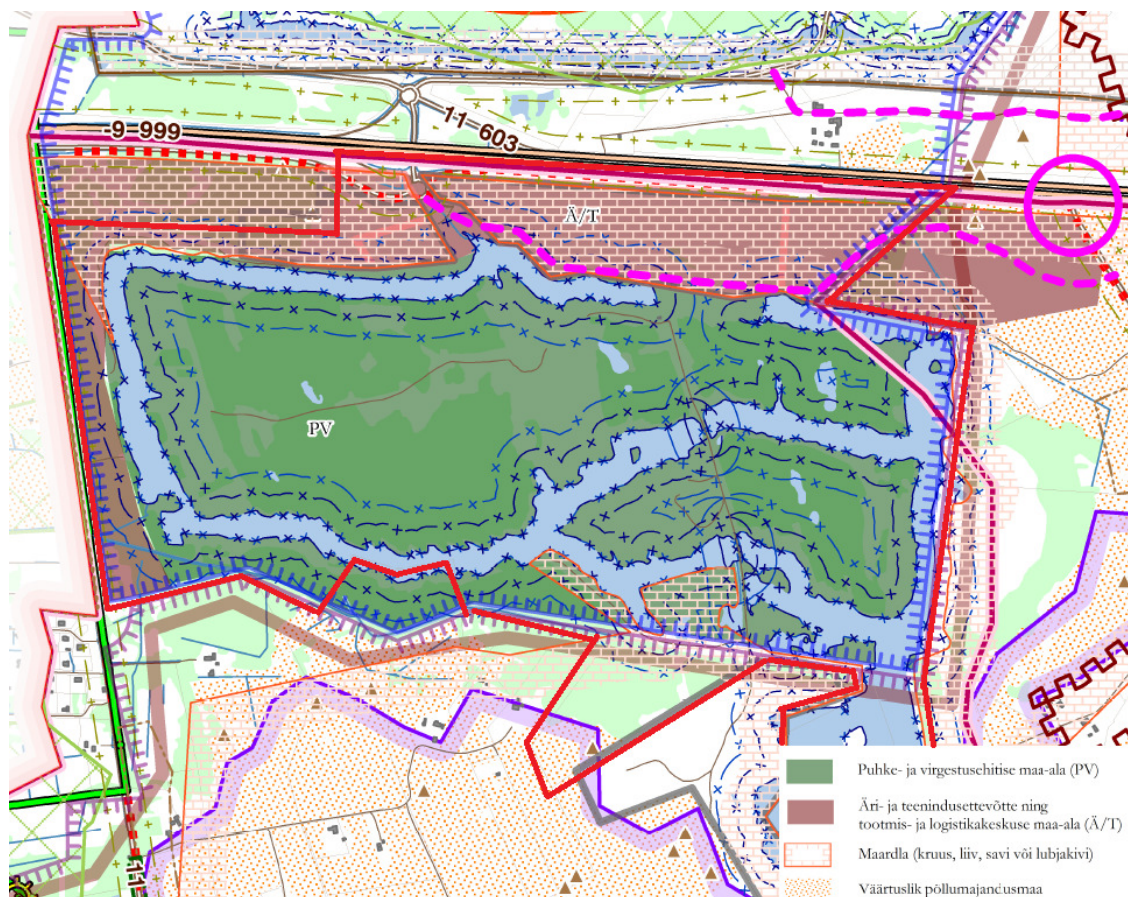
Käesolev detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut, kavandades riigimaantee kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee ning riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva äärde äri- ja tootmismaa maakasutuse sihtotstarbelisi krunte ning vähendades osaliselt veekogude ehituskeeluvööndit. Maardu lõunakarjääri kinnistu kavandatakse 95% ulatuses puhkemajandusalaks.

Üldplaneeringu muutmise põhjendus:

- avalik huvi: detailplaneeringu lahendus annab uue kogujatee asukoha kuni *riigimaantee kõrvalmaantee 11103 Maardu-Raasiku teeni*;
- keskkonناسäästlik planeerimine- maanteed kaitsevööndites ei ole puhke- ja virgestustegevus maanteedelt tuleneva negatiivse mõju tõttu (müra, vibratsioon, õhusaaste) soovitatav, mistõttu kasutatakse neid alasid Tallinna kui tõmbekeskuse ümbruses äri- ja tootmisaladena (näiteks tehнопargid, logistikakeskused, laomajandus);
- sotsiaalmajanduslik huvi: töökohtade ja virgestusvõimaluste loomine.

Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu järgi kuulub planeeringuala Ä/T ja PV juhtotstarbega maa-alale (vt Skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringust (planeeringuala on tähistatud punase piirjoonega).

PV- puhke-, kultuuri-, virgestus- ja spordiehitiste juhtotstarbega maa-ala.

Alale võib ehitada:

- puhke-, kultuuri-, virgestus- ja spordiotstarbelisi hooneid;

- puhke-, kultuuri-, virgestus- ja spordiotstarbelisi rajatisi (laste mänguväljak, laululava, teemapark, vabaõhumuuseum, terviserajad, vabaõhu tenniseväljak);
- kaubandus-, teenindus- ja majutushooneid;
- büroo- ja ühiskondlikuid hooneid;
- üksikelamuid hajaasustuse põhimõttel;
- ettevõtteid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- muid teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

- lähtutakse piirkonna kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõttest- turvalisus, arhitektuurne üldilme, juurdepääs ning ohutud ja mitmekesised liikumisvõimalused, sh jalakäijasõbralikkus, haljasalad/ parkmetsad/ looduslikud metsa- ja rohumaad, kooskäimiskohad;
- arvestatakse väljakujunenud teedevõrguga;
- üldkasutatavad puhkealad hoitakse korras (vältitakse nende võsastumist ja kinnikasvamist), varustatakse istepinkide ja prügikastidega;
- puhke-, kultuuri- ja virgestushoone ehitamisel määratakse hoonete suurim lubatud ehitisealune pind detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega;
- tagatakse juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale arvestades mh suplemiseks sobiliku kaldaalaga;
- piirdeaia rajamine üldjuhul ei ole lubatud, kui detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega ei ole määratud teisiti;
- üldplaneeringu lahenduse elluviimisel arvestatakse maapõueseaduse sätetega, kui pole saadud detailplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust.

Ä/T- äri- ja teenindusettevõtte ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala. Seda iseloomustab erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste olemasolu. Äri-, teenindus- ja kaubandushoonete maa-ala on elanike teenindamiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Alale võib ehitada:

- kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid;
- büroo- ja pangahooneid;
- postkontorit;
- tanklat;
- turu hooneid ja rajatisi;
- piirkonda sobivaid tootmis- ja tööstushooneid;
- äri- ja teenindusettevõtteid ning tootmisettevõtteid teenindavaid laohooneid;
- piirkonda sobivaid hulgikaubandushooneid (ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv ja sagedase materjalide kaupade käitlemise, ladustamise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte).

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

- arvestatakse müra- ja saastetundlike alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad) paiknemisega. Elamupiirkonnaga piirnevatel aladel arendatakse eelkõige

- keskkonnasõbralikku tootmistegevust (väiketootmine, millega ei kaasne häiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu) ning kaubandus- ja teenindusega seotud ettevõtlust;
- tootmismaa müra- ja saastetundlike alaga piirnemisel on arendaja kohustus kaitsehaljastuse rajamine müra- ja saastetundliku ala ning tootmisala vahele, kuna kõrghaljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll puhversoonide loojana, leevendamaks külgnevate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Haljastuse kavandamine võimaldab parandada näiteks tootmisterritooriumite sobitumist hoonestatud keskkonda, leevendades visuaalseid häiringuid, haljasala piisava laiuse puhul (näiteks 50 m) ka ülenormatiivset müra;
 - transpordivood suunatakse võimalusel elamu-, puhke ja ühiskondlikest aladest mööda neid läbimata;
 - krundi suurus, hoonete ja rajatiste kõrgus määratakse detailplaneeringuga või muu ehitamise aluseks oleva dokumendiga tulenevalt arendustegevuse iseloomust;
 - hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind 80%. Kaalutusotsuse alusel on põhjendatud juhul (nt lähipiirkonnas haljasala olemasolu) lubatud ehitisealuse pinna osatähtsuse suurendamine;
 - parkimine korraldada omal krundil. Tagatakse parkimiskohtade vajadus maa-ala kasutusotstarbest tulenevalt;
 - meeldiva töökeskkonna loomise eesmärgil tagatakse tootmisterritooriumil looduslike alade/ haljasalade/ parkmetsade olemasolu. Tagatud peab olema vähemalt 20% ulatusel haljastuse pinda detailplaneeringu alal;
 - tagatakse head juurdepääsutingimused kontaktvööndis asuvate alade tundlikkust arvestades;
 - Muuga sadama piirkonnas olulise keskkonnamõjuga tootmistegevus paigutatakse olemasolevast elamupiirkonnast eemale (mitte vahetusse lähedusse). Täiendavat elamuehitust piirkonda ei kavandata;
 - piirdeaedade asukoht ja kujundus määratakse ehitusprojektis (või detailplaneeringu või projekteerimistingimustega);
 - üldplaneeringu lahenduse elluviimisel arvestatakse maapõueseaduse sätetega, kui pole saadud detaiplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringuga.

1.3. Kehtivad detailplaneeringud

Vaadeldava ala ei jää ühegi kehtestatud detailplaneeringu alale.

1.4. Uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati 2011. aasta aprillis (töö nr GE-015-11) ning 2010. aasta oktoobris (töö nr GE-048-10) AS Elisor poolt. Aara mü topo-geodeetiline mõõdistamine koostati 2009. aasta novembris (töö nr 12/09) Nivello OÜ poolt. Täiendav mõõdistus Telia Eesti AS nõudmisel teostati OÜ G.E.Point poolt 21.08.2014, töö nr 14/G281. Täiendavalt on Maardu lõunakarjääri kaevandatud ala

kohta OÜ J. Viru Markšneideribüroo poolt 06.03.2017 koostatud *Korrastatud maa ja bioloogilise korrastamise plaan* (töö nr 16M146).

Planeeritava ala kiirgustingimused on hinnatud 2006. aasta juulis ning radiatsioonitingimused 2006. aasta mais-juunis OÜ Eesti Geoloogiakeskus poolt.

Maardu lõunakarjääri kavandatava puhkeala eksperthinnangu koos veeproovidega koostas AS Maves 2009. aasta augustis (töö nr 9072).

Maardu lõunakarjääri kaitsealuse taimestiku hinnangu ning meetmed selle säilitamiseks koostas maastikuarhitekt Eleriin Tekko 2012. aasta septembris.

1.5. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad (vt joonis nr 3- *Tugiplaan*):

- riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva (E20) teekaitsevöönd 50 m välimisest sõiduraja servast (alus: *Ehitusseadustik* §71)
- riigimaantee kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast (alus: *Ehitusseadustik* §71) ;
- riigimaantee kõrvalmaantee 11103 Maardu-Raasiku tee teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast (alus: *Ehitusseadustik* §71);
- elektri kõrgepingeliinide kaitsevöönd koridoris laiusega 20 m (alus: *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* §10);
- elektri madalpingeliinide kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m (alus: *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* §10);
- sidekanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus koridoris laiusega 4 m (alus: *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* §14);
- C- kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m (alus: *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* §13);
- piirangud veekogudelt: kalda piiranguvöönd 100 m ja ehituskeeluvöönd 50 m (alus: *Looduskaitseadus* §37 lg 2 ja §38 lg 4);
- piirangud veekogudelt (idapoolne VEE2005930 ja läänepoolne VEE2005950): veekaitsevöönd 10 m (alus: *Veeseadus* §29 lg 2 p 2);
- kultusekivid nr 17690 ja 17874, mille kaitsevöönd on R= 50 m (alus: *Muinsuskaitseadus*).

Tulenevalt *Maapõueseaduse* (kehtiv alates 01.01.2017) §14, mis sätestab maapõue ja maavara kaitse põhimõtted, on Maardu lubjakivimaardla detailplaneeringu koostamisel maakastust kitsendavaks tingimuseks.

Vastavalt Harju maakonna teemaplaneeringule *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (kehtestatud Harju maavanema 11.03.2003 korraldusega nr 356-

k) jääb planeeritava ala läänepoolne osa osaliselt rohevõrgustiku T9 tuumalasse (piirkonna/maakonna väike) ning rohekoridori K9 (maakonna väike).

1.6. Muinsuskaitse

Planeeringualal asub arheoloogiamälestis registri numbriga 17690, mälestise nimi: *Kultusekivi*, kaitsevööndiga R= 50 m mälestise väliskontuurist arvates. Tegemist on ristkülikukujulise rändrahnuga, mille mõõtmed ida-lääne suunas on ca 4,5 m ja põhja-lõuna suunas 3,5 m. Kivi ei ole säilinud terviklikult, kagu poolne nurk on lõhutud ja sellest on eraldunud mitu suuremat tükki. Kirde poolses osas on kivi kõrgus maapinnast ca 2,5 m. Tehislikud lohud asuvad kivi lae, kirdepoolsel, kõrgemal nurgal.

Üheks varasemaks uskumuste kihistuseks peetakse väikeselohuliste kultusekivide (tänapäevane termin: lohukivi) tegemise traditsiooni. See on kivirahn, millesse on tehtud üks või mitu peamiselt ümmargust (harvem ovaalset) lohku. Nende läbimõõt on tavaliselt 3–10 cm, sügavus 0,5–5 cm, lohu põhi on enamasti kausikujuliselt kumer. Lohkude tegemine kividesse ja kaljudesse on kultuurinähtus, mis on tuntud üle maailma. Skandinaavias hakati lohke kaljudesse tegema juba nooremal kiviajal, peamiselt siiski koos kaljujooniste tegemisega pronksiajal. Eestis teatakse lohukive praegu umbes 1750. Kõige rohkem on neid Põhja-Eestis, vähem Saaremaal ning vaid üksikuid Lõuna-Eestis. Nende dateerimine on problemaatiline: lohu enda vanust ei saa määrata ja lohukivide ümbruse uurimisel leitav ei pruugi olla seotud konkreetset lohkude tegemisega, küll aga kasutamise. Siiski on Eesti lohukive peetud pronksiaegseks kultuurinähtuseks, kuna need esinevad peamiselt samadel aladel, kus on kivikirstkalmed. Lohkude tegemist kivisse seostatakse viljakusekultusega, sest kivid paiknevad toonasele maaviljelusele sobilikes piirkondades.

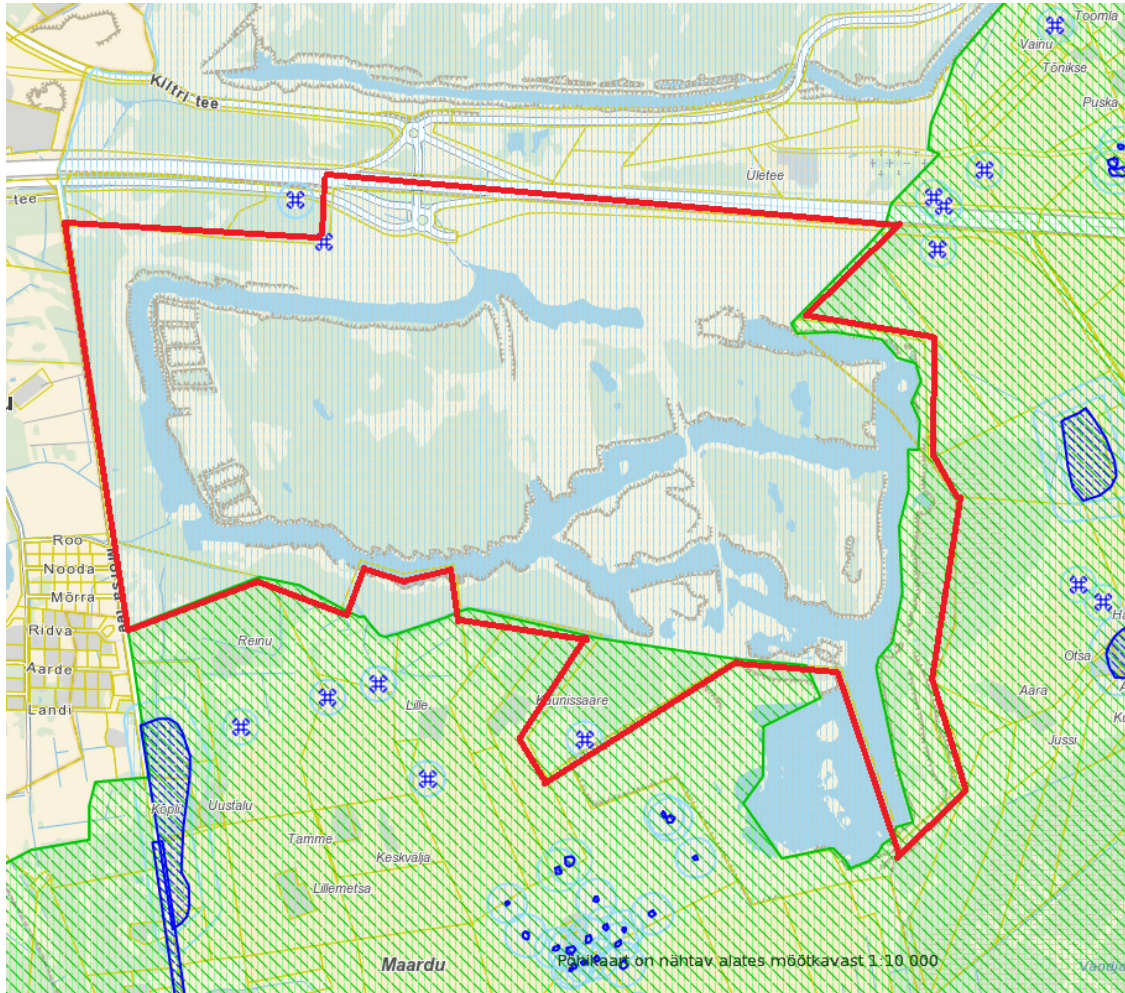
Vastavalt muinsuskaitseadusele (vastu võetud 27.02.2002):

§ 25. Kaitsevöönd ja selles kehtivad kitsendused

- (1) Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd.
- (2) Kaitsevööndi ülesanded on:
 - 1) tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus;
 - 2) kinnismälestise, muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.
- (3) Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kinnismälestise kaitsevööndi ulatust võib muuta.
- (4) Ajaloolise terviku moodustavatele või lähestikku asuvatele kinnismälestistele võib kehtestada ühise kaitsevööndi.
- (5) Kinnismälestise kaitsevööndi kehtestamise ja muutmise menetlusele ning valdkonna eest vastutava ministri käskkirja avaldamisele kohaldatakse käesoleva seaduse § 12.
- (7) Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:
 - 1) ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;
 - 2) kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

Rebala muinsuskaitseala

Planeeringuala jääb väikeses osas Rebala muinsuskaitsealasse, suuremas osas aga muinsuskaitseala kaitsevööndisse (vt Skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte Maa-ameti muinsuskaitsealade kaardirakendusest, seisuga 08.02.2018 (planeeringuala on tähistatud punase piirjoonega). Sinine viirutus- muinsuskaitseala kaitsevöönd, roheline viirutus- muinsuskaitseala.

Vastavalt Rebala muinsuskaitseala põhimäärusele (Vabariigi Valitsuse määrus, vastu võetud 11.02.2016):

§ 2. Muinsuskaitseala eesmärk

(1) Muinsuskaitseala eesmärk on tagada looduse ja inimese koostegevuse tulemusena kujunenud kultuurimaastiku – ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuriga põllumajandusmaastiku – terviklik säilimine. Muinsuskaitsealal on olulised kõik maastiku osad: külad, ehitised, krundid, kõlvikud ja nende ajaloolised piirid, kultuurimälestised ning loodusobjektid, samuti muinsuskaitsealal avanevad kaug- ja sisevaated.

(2) Muinsuskaitseala eesmärgi saavutamisel juhendatakse järgmistest põhimõtetest:
1) Eesti põhjarannikul asuva ainulaadse, suure teadus- ning kultuuriväärtusega ajaloolise põllumajandusmaastiku, avatud maastiku ja seda kujundavate elementide

säilitamine;

2) maaviljeluse ajaloos aastatuhandete jooksul toimunud arengu eksponeerimine ning võimaluste säilitamine ja loomine kultuuri- ning looduspärandi kompleksseks ja süstemaatiliseks põllumajandusajalooliseks, arheoloogiliseks, etnoloogiliseks ning loodusteaduslikuks uurimiseks;

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

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

5) kohaliku eripärase paearhitektuuri, kohalike ehitusmaterjalide ja -laadi säilitamine ja korrastamine traditsioonilise asustuspildi osana, sealjuures ehitusajalooliselt väärtusetute ja ajaloolise keskkonda sobimatute ehitiste ja muude objektide püstitamise vältimine või nende lammutamine.

§ 5. Muinsuskaitseala kitsendused ja neis tehtavad leevendused

(1) Muinsuskaitsealal tuleb arvestada muinsuskaitseaduses sätestatud piiranguid ja kohustusi käesolevas määruses ettenähtud erisustega.

(2) Muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks vahendeid ja ehitusmaterjale valides tuleb arvestada muinsuskaitseala eesmärki.

(3) Muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele kehtestatakse kaitsevööndid.

(4) Muinsuskaitsealal paikneval kinnisasjal, millel ei paikne kinnismälestist või selle kaitsevööndit, ei ole vaja Muinsuskaitseameti kirjalikku luba järgmisteks tegevusteks:

1) kuni 5 meetri kõrguse ja kuni 60-ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks või ehitamiseks, kui ehitis on püstitatud pärast 1940. a;

2) kuni 60-ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga ehitise püstitamisega seotud kaeve-, mulla- ja haljastustöödeks elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnisasjal;

3) raie- ja haljastustöödeks, mida ei tehta avatud maastikul;

4) kaeve- ja maaparandustöödeks, mis on seotud raie- ja haljastustööde, maaharimise, teede, trasside ja võrkude rajamisega;

5) tehnovõrgu (elektri- ja sideliinid, gaasi-, soojus- ja veetrassid jms) või tehnorajatis (tehnovõrkude teenindamiseks vajalik abirajatis nagu alajaam, mahuti jms) ehitamiseks, mille kõrgus maapinnast jääb alla 5 meetri;

6) teabekandja ning reklaami paigaldamiseks, mille kõrgus maapinnast jääb alla 5 meetri.

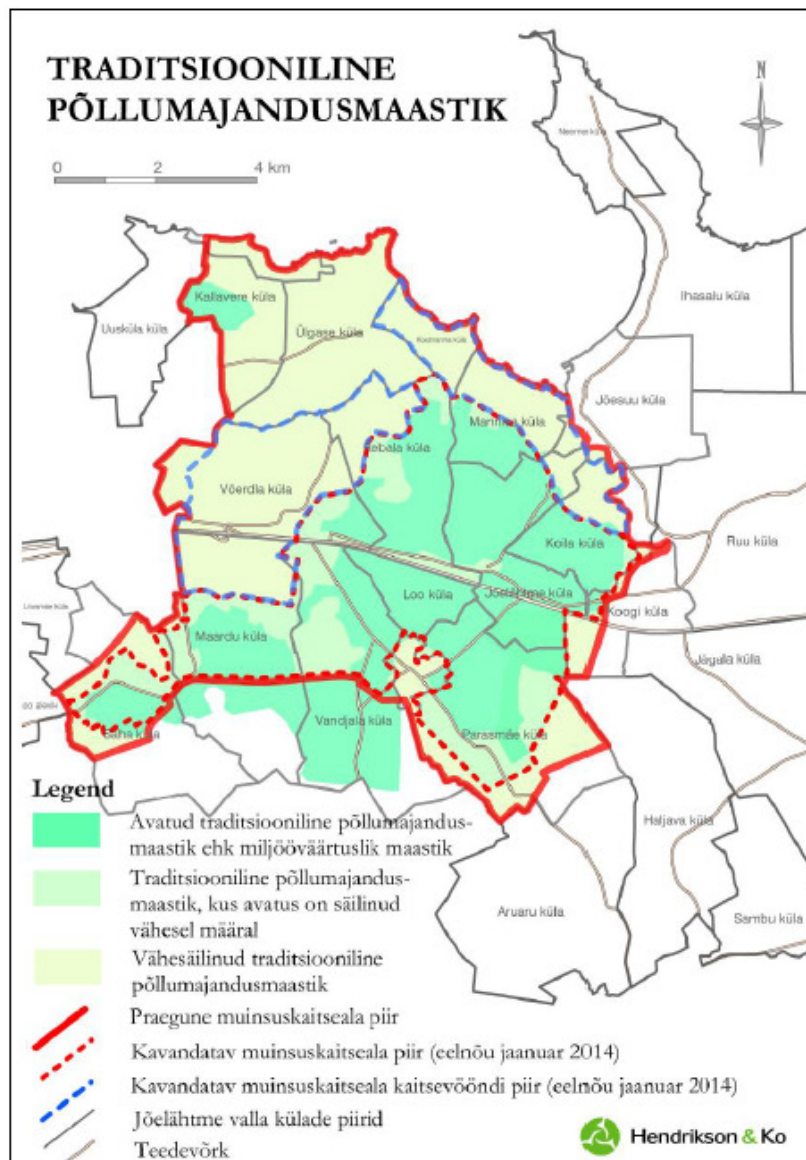
§ 6. Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad nõuded ja kitsendused

(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 tööle *Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal* kuulub planeeringuala „vähesäilinud traditsioonilise põllumajandusmaastiku“ alale (vt Skeem 4)- 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.



Skeem 4. Väljavõtte tööst *Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal*.

Üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste alusel tuleks koostatavas üldplaneeringus seada järgmised tingimused vähemsäilinud traditsioonilise põllumajandusmaastiku väärtuste säilitamiseks:

Soovitav on säilitada siiani tajutavaid avatud maasikuosaid;

Suurte taristuobjektide kavandamisel asukohtadena kasutada võimalusel olemasolevaid tee- ja liinikoridore ning metsapiire;

Kavandada põllu- ja metsamajandus, puhkamisele ja virgestusele ning ettevõtlusele ja tootmistegevusele suunatud maakasutuse juhtotstarbega maa-alasid;

Väljaspool hoonestusalasid võib rajada üldilmelt sobivaid üksikult paiknevaid majapidamisi, äri- ja ettevõtlushooneid ning tootmishooneid, kaaluda hoonegruppide rajamist, arvestades väljakujunenud hoonete hajali paigutust, paiknemist teede ning kõlvikute suhtes.

Ehitusprojekti staadiumis tuleb Muinsuskaitseametiga teha koostööd.

2. Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritaval alal kaevandustegevuse lõppedes ulatusliku puhkeala planeerimine, planeeringuala äärealadele kruntide kavandamine ärilise tegevuse ning keskkonda mittehäiriva tootmise, mille mõjud ei või väljuda iga konkreetse krundi piiridest, jaoks.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Jõelähtme vallas Maardu külas, jäädes Tallinna kesklinnast ca 15 km ja Tallinna linna piirist ca 5 km kaugusele. Alast põhjasuunda jääb *riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva* ning läände *riigimaantee kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee*.

Planeeringuala suurus on ca 280 ha.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega:

Kinnistu nimi	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Tõhelgi	24504:003:0790	Maatulundusmaa 100%
Kiltrisauna	24504:003:0562	Maatulundusmaa 100%
Paju	24501:001:0715	Maatulundusmaa 100%
11102 Maardu mõisa tee	24504:003:0215	Transpordimaa 100%
Marja	24504:003:0160	Maatulundusmaa 100%
Reinu	24504:003:0020	Maatulundusmaa 100%
Kasetuka	24504:003:0154	Maatulundusmaa 100%
Lilletuka	24504:003:0639	Maatulundusmaa 100%
Lille	24501:001:0548	Maatulundusmaa 100%
Nurga	24501:001:0746	Maatulundusmaa 100%

Sutepaju	24504:003:0139	Maatulundusmaa 100%
Kaunissaare	24504:003:0250	Maatulundusmaa 100%
Veski tee 25	24504:003:0093	Maatulundusmaa 100%
Maardukivi	24504:003:0101	Mäetööstusmaa 100%
Viimsi metskond 283	24501:001:0654	Veekogude maa 65%, Maatulundusmaa 35%
Otsa	24504:008:0712	Maatulundusmaa 100%
Aara	24504:008:0482	Maatulundusmaa 100%
Otsa	24504:008:0709	Maatulundusmaa 100%
Otsa	24504:008:0708	Maatulundusmaa 100%
Aara	24501:001:0754	Maatulundusmaa 100%
1 Tallinn-Narva tee	24501:001:0755	Transpordimaa 100%
1 Tallinn-Narva tee	24504:003:0548	Transpordimaa 100%

Eeltoodust lähtuvalt on lähiümbruses tegu valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbeliste kinnistutega, vähesel määral on ka transpordi- ja mäetööstusmaa sihtotstarbega kinnistutega.

Mitmed lõunanaabruses paiknevad maatulundusmaa kinnistud on hoonestatud ühepereelamutega (näiteks: Reinu, Kaunissaare ja Lille kinnistu). Itta, *riigimaantee kõrvamaantee 11102 Maardu mõisa tee* ja Maardu järve vahelisele alale Maardu linna territooriumile jäävad Nooda, Mörra, Landi jne tänava äärsed pereelamukrundid.

Teisele poole *riigimaantee põhimaanteed 1 Tallinn-Narva* jääb endine kaevandusala.

Planeeritav ala paikneb logistiliselt soodsalt, olles autotranspordiga kergesti ligipääsetav. Logistiliselt ebasoodne on ala kergliiklejatele, kuna hetkel puudub turvaline kergliiklustee ühendus nii Tallinna kui ka Maardu linna ja ümbritsevate küladega.

3.2. Planeeritava ala kirjeldus

Planeeritav ala koosneb järgmistest kinnistutest ning lisaks reformimata riigimaast:

Katastritunnus	Kinnistu nimi	Maakasutuse sihtotstarve
24501:001:0756	Maardu lõunakarjäär	Maatulundusmaa 90%, mäetööstusmaa 10%
24501:001:0757	1 Tallinn-Narva tee	Transpordimaa 100%
24504:003:0917	11601 Loo-Loovälja tee L13	Transpordimaa 100%

Maardu lõunakarjääri kinnistu on pindalaga 269,47 ha ja see kuulub Jõelähtme vallale. Kinnistule on seatud hoonestusõigus OÜ Starhilli kasuks 75 aastaks (alates 24.04.2002).

11601 Loo-Loovälja tee L13 kinnistu on pindalaga 3,72 ha ja see on riigi omandis (valitsejaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium). Kinnistu on hoonestamata ning sellel paikneb liiklussõlm.

1 *Tallinn-Narva tee* kinnistu on pindalaga 3,69 ha ja see on riigi omandis (valitsejaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium). Kinnistu on hoonestamata ning sinna rajatakse kogujatee.

Maardu lõunakarjääri kinnistu on endine fosforiidikarjäär, kust kaevandati rohkesti fosfaatsed materjali sisaldavat oobulusliivakivi. Pinnasekuhjatiseid on tänaseks osaliselt kattunud kõrghaljastusega, osaliselt on läbi viidud istutust (karjääriala idapoolel). Planeeringuala idaosas leidub samuti ca 50 m² suurune käpaliste kasvuala, mille kohta on koostatud eksperthinnang (vt Lisa 9).



Planeeringualale jäävad karjäärijärved on keskkonnaregistris arvel tehiskarjääradena (idapoolne VEE2005930 ja läänepoolne VEE2005950). Mõlemad on mitteavalikud veekogud. Looduskaitseeadusest tulenevalt on kalda piiranguvööndiks 100 m ja ehituskeeluvööndiks 50 m (viimase ulatus laiub metsamaal piiranguvööndini, s.o 100 m-ni).

Lähtuvalt 2006. aastal koostatud radiatsioonitingimuste hinnangust, kvalifitseerub planeeringuala väga kõrge radooniriskiga alaks, mistõttu ei ole ala elamupiirkonnana soovitatav, küll aga ei takista see ala kasutuselevõttu puhkealana (v.a telkimine vm paikne

majutus). Gammakiirgus jääb allapoole 1 $\mu\text{Sv/h}$, mistõttu ei ole ka gammakiirgusest lähtuvalt takistusi ala kasutuselevõtuks puhkealana.



Maardu lõunakarjääri põhjapoolsel alal toimub hetkel veel aktiivne paekivi kaevandamine. Ala, kus kaevandamist enam ei toimu, on aktiivses kasutuses kalastajate poolt.



Looduses on piki kaldaastanguid sisse tallatud rajad ja samuti leidub mitmeid lõkke- ja tuleasemeid



Paiguti on jälgi jäätmereostusest.

Planeeritaval alal elab teadaolevalt põtru ja kopraid, tehisjärvedes ahven, haug ja särg.

Planeeritava ala lähiümbrusesse jääb mitmeid algatud ja kehtestatud detailplaneeringuid.

Kehtestatud detailplaneeringud (seisuga 03.05.2017):

- 1) Maardu küla Aarde IV kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2001 otsusega nr 61;
- 2) Maardu küla Landi tn 2 kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 85;
- 3) Maardu küla Reinu kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.11.2009 otsusega nr 25;
- 4) Maardu küla Keskvälja kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2012 otsusega nr 274;
- 5) Maardu küla Koidu maaüksuse detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 31.05.2005 otsusega nr 207;
- 6) Maardu küla Kallasmäe kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 11;
- 7) Vandjala küla Eiguvälja kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 03.09.2009 otsusega 528;
- 8) Rebala küla, Võerdla küla Suigu 2 kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.06.2008 otsusega nr 357;
- 9) Maardu küla Veski põik 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 21.03.2013 otsusega 363;
- 10) Vandjala küla Salu kinnistu detailplaneering. Kehtstatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.05.2014 otsusega 76;
- 11) Vandjala küla Saare kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2014 otsusega 133;
- 12) Vandjala küla Metsavahi kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 24.04.2014 otsusega 63;
- 13) Vandjala küla Kubja kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 18.12.2014 otsusega 141;
- 14) Maardu küla Kiltrisauna kinnistu ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 424;

Algatatud detailplaneeringud (seisuga 03.05.2017):

- 15) Maardu küla Kaunissaare maaüksuse detailplaneering. Algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 17.08.2007 korraldusega nr 507;
- 16) Maardu küla Saare I kinnistu detailplaneering. Algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 19.09.2007 korraldusega nr 579;
- 17) Maardu küla Pärtli kinnistu detailplaneering. Algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 18.07.2007 korraldusega nr 446;
- 18) Vandjala küla Varali kinnistu detailplaneering. Algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 27.02.2009 korraldusega nr 815;
- 19) Vandjala küla Arali, Välja kinnistute detailplaneering. Algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 17.08.2007 korraldusega nr 508;
- 20) Vandjala küla Kusma kinnistu ja lähiala detailplaneering. Algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 17.05.2012 korraldusega nr 284;
- 21) Vandjala küla Halli kinnistu detailplaneering. Algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 22.05.2008 korraldusega nr 262;
- 22) Vandjala küla, Loo küla Kahu kinnistu detailplaneering. Algatatud Jõelähtme Vallavalitsuse 17.01.2008 korraldusega nr 25.

Maardu lõunakarjääri kinnistu põhjaosas vahetult *riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva* ääres paikneb aktiivne lubjakivikarjäär, kus kaevandajaks on OÜ Starhill. Põhjavesi on looduslikult kaitsmata. Maardu lõunakarjääri maa-ala veekompleksi iseloomustavad poorsete kivimite põhjaveekihid ning Aara kinnistu maa-ala ulatuses lõheliste ja karstunud kivimite põhjaveekihid.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1 Lahenduse kirjeldus

Planeeringu lahendusega nähakse ette Maardu lõunakarjääri kinnistule rekreatsiooniala rajamine. Rekreatsiooniala on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Samuti näeb planeeringu lahendus ette *riigimaantee kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee* ja *riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva* äärde äri- ja/või tootmispindade rajamise, mis on ühest küljest puhvriks maanteelt tulenevale negatiivsele mõjule (müra, vibratsioon, õhusaaste), teisest küljest aga maantee äärse territooriumi otstarbekaks kasutamiseks, kuna maanteede kaitsevööndisse sotsiaalse suunitlusega objekte rajada ei ole soovitatav.

Lahendust on planeeringu koostamise käigus muudetud lähtuvalt erinevate keskkonnauuringute (radoon, kiirus) ja avaliku arvamuse tulemustest. Ära on jäetud algselt *riigimaantee kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee* äärde kavandatud elamud ja karjäärilale kavandatud ujumiskohad ning planeeringualast on välja jäetud Otsa ning Ara kinnistu.

Lahenduse kontseptsioon:

Planeeritav ala jagatakse kokku 19-ks krundiks, neist:

- 1 turismi-, matka- ja väljasõidu ning puhke- ja spordirajatise maa;
- 3 tee ja tänava maad;
- 15 laohoone, hulgikaubanduse, tootmishoone, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone ning logistikakeskuse maad.

Maakasutuslikult jaguneb ala järgmisteks tsoonideks:

- *riigimaantee põhimaanteest 1 Tallinn-Narva* ca 300 m laiuselt ning *riigimaantee kõrvalmaanteest 11102 Maardu mõisa teest* ca 100 m laiuselt on planeeritud äri- ja/või tootmismaa tsoon. Tagamaks vaatelisuse säilimist planeeritavale puhke- ja rekreatsioonialale, on planeeritud hooned kavandatud järgnevalt:
 - Maardu lõunakarjääri kinnistul on maapinna kõrguste vahe (maantee ja kaevandatud ala kõrgus) kuni 9 m ning maantee ääres on ca 2 m kõrgune vall. Selles piirkonnas on planeeritud hoonete kõrgus kuni 12 m maapinnast;
 - *riigimaantee kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee* ääres asuval neljal äri- ja/või tootmismaa krundil on lubatud hoonete kõrguseks kuni 9 m maapinnast ning plan. hoonete ja *riigimaantee kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee* vahelisele alale peab jääma vähemalt 20 m laiune kõrghaljastatud ja piiretevaba ala. Äri- ja tootmishooned peavad olema esindusliku arhitektuuriga ning erinevate kruntide hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku;
- planeeritud puhkeala on pindalaga ca 235 ha ning seda katavad ulatuslikud tehisedjärved. Lahendusega tagatakse ala teenindamiseks vajaliku autotranspordi juurdepääs ning võimaldatakse maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku kooslust.

Rekreatsiooniala lahendus (rekreatsiooniala parima lahenduse leidmiseks on soovitatav korraldada maastikuarhitektuurikonkurss):

Planeeritud rekreatsiooniala keskseks ideeks on loodus- ja ekstreemmatkade korraldamine nii maal kui vees. Planeeritav ala jääb Tallinna linna piirist vaid 5 km kaugusele ja kesklinnast vaid 15 km kaugusele. Teist sellist nii suure pindalaga, unikaalse tehismaastiku ja rohkete veeladega rekreatsiooniks ette valmistatud ala Tallinna vahetus läheduses ei ole.

Tänu sellele, et planeeritav ala on olnud suletud kaevanduse territoorium, on seal huvitavat tehislükku, kuid aja jooksul looduse poolt uuesti hõivatud maastikku, looduskooslusi (kaitsealused käpalised) ning loomi (põtru, paiguti on näha jälgi kobraste aktiivsest tegevusest). Atraktiivseim osa on kahtlemata tehisjärved. Kauneid loodusvaateid on võimalik nautida seistes karjääris läbiviidud kaevandamise tulemusena tekkinud pinnasekuhjatistel. Maapinna kõrguste erinevus on ca 33 m (abs. kõrgus) veepinnal ja ca 49 m (abs. kõrgus) pinnase kuhjamise tulemusena tekkinud küngastel. Kõrgeimatest punktidest on ilusa ilmaga avatud vaade Tallinna linnale.

Planeeritud rekreatsioonialale on kavandatud parklaala peasissepääs, mis asub ala põhjaküljel planeeritud sõiduteed pidi krundil pos 19. Nagu eelnevalt öeldud, siis on rekreatsiooniala põimitud tehisjärvedega, mistõttu on võimalik korraldada motoriseeritud juurdepääsu vaid ühe peavärava kaudu. Küllastajate autodele on ette nähtud parkla peasissepääsu juures. Välistamiseks autode liikumist peasissepääsu parklast edasi rekreatsioonialale, on soovitatav peasissepääs varustada valvepersonaliga.

Planeeritud rekreatsioonialale on ette nähtud aastaringsed tegelusvõimalused.

Suvised tegevused:

- olulisim suvine tegevusvaldkond antud alal on kahtlemata seotud veespordiga. Planeeringulahenduse ja pargi kontseptsiooni järgselt on tehisjärvedele lubatud vaid mittemotoriseeritud veespordivahendid (näiteks: kanuud, kajakid, aerupaadid, vesijalgrattad, parved, süstad, kummipaadid jm). Planeeritud veeradade kogupikkus on ca 8 km;
- kuna olemasolevad tehisjärved pakuvad oma pikkades veekoridorides kauneid vaateid, siis on planeeritud piki rekreatsiooniala pinnasekuhjatistest moodustatud nõlvu jalgsi- ja jalgrattamatka rajad. Jalgsirajad on planeeritud piki tehisjärvede vahel olevate tehissaarekete ja poolsaarte nõlvu. Neil kulgevate jalgsimatkaradade kogupikkus on ca 8 km, koosnedes ca 1 km kuni 4 km pikkustest lõikudest. Kuna saared on oma reljefilt erinevad, siis pakuvad need matkamisvõimalusi erineva füüsilise võimega inimestele. Jalgsimatkarajad tuleb looduses tähistada ning järsemad nõlvad varustada turvalisuse tagamiseks piirete ja ohumärgistusega. Jalgsimatkarajad on loodusliku pinnakattega;
- piki tehisjärvede välimist perimeetrit on planeeritud jalgrattarada, mille kogupikkus on ca 6 km. Jalgrattarada peab samuti olema looduses tähistatud ning on loodusliku pinnakattega. Lilletuka kinnistu ulatuses peab maaomanik vastavalt Looduskaitseadusele tagama vaba ja tõrgeteta läbipääsu kallasraja (4 m alates astangust) ulatuses;
- nii jalgratta- kui ka jalgsimatkaradade teede äärde on soovitatav ette näha pikniku- ja lõkkekohad ning kohtadesse, kust avaneb kaunis loodusvaade, ka vaatekohad. Viimased peavad olema varustatud prügikastide ja pinkidega. Lõkkekohad peavad olema varustatud tuletegemise materjalidega ja tuleasemega, laua, pinkide ja prügikastidega ning kuivkäimlatega;

- planeeritava rekreatsiooniala põhjaküljele, kus pinnasekuhjamise tulemusena on nõlvadest moodustunud madal kanjon, on ette nähtud ca 3 ha suurune ala, kus on võimalik vastupidavust treenida (k.a elukutselistel sportlastel). Ala tuleb lisaks jooksuradadele, mis kulgevad kanjoni külgedel, varustada ka erineva võimlemisinventariga (lõuatõstete, kõhulihaste jm treenimiseks);
- planeeritava rekreatsiooniala põhjaküljele peasissepääsu vahetusse lähedusse on kavandatud ca 11 ha suurune maa-ala, kuhu reljeefist tulenevalt on soodne rajada ekstreemspordi- või seikluspark. Pargialale on tagatud juurdepääs peasissepääsu juurest. Pargialale rajatakse nii madal- kui kõrgseiklusrajad (tehislikud ronimisseinad jm);
- ujumiskohti ette ei nähta, kuna selleks on karjääri tehisjärved liiga järsu kaldaga ja ohtlikud. Lisaks ületab ala radoonitase lubatud piirväärtusi ning ala kvalifitseerub väga kõrge radoonisisaldusega piirkonnaks.

Talvised tegevused:

Talvised tegevused on samuti seotud nii tehisjärvedega kui neid ümbritsevate tehishõlvadega:

- talviste tegevustena on veealadel võimalik harrastada nii uisutamist kui ka suusatamist. Piki planeeritava rekreatsiooniala põhjaküljel asuva tehisjärve välisnõlva, mis on kohati kuni 9 m kõrgune paekiviastang, on võimalik harrastada ka jääronimist;
- planeeringulahendus näeb tehisjärvedel asuvale suurimale saarekesele ette ka suusaraja, mis kulgeb olemasolevaid teid ja radu pidi. Suusaraja pikkus on ca 4,5 km. Suusatamiseks on võimalik kasutada ka jalgrattarada.

Hooned:

Rekreatsioonialale on ette nähtud kuni 2 hoone rajamine, kus võiks paikneda vee- ja matkasporti inventari laenutus (jalgrattad, kanuud, käimiskepid, vesirattad jm). Hoonetesse võiks ette näha ka pesemisvõimalused ja WC-d ning neis võiks olla ka infopunkt ja toitlustusvõimalus. Majutusvõimalused planeeritud puhkealal (k.a telkimine) puuduvad, kuna alal on kõrge radiatsioonitase. Planeeringualal kasvab III kategooria kaitsealune liik, *Balti sõrmkäpp*, kelle elupaiga säilitamiseks on vajalik säilitada olemasolevad kasvutingimused, st taime kasvukoht tuleb jätta looduslikku seisundisse ning eemale tiheda kasutusega aladest, vältida veereziimi ja pinnase kõrguse muutumist, ehitusaegseid ning hilisemaid negatiivseid mõjusid nagu tallamine ning maapinna reostumine. Planeeritavad hooned jäävad kaitsealusest taimest kaugemale.

4.2 Krundi jaotus

Detailplaneeringu lahendus näeb ette planeeritavast alast 19 krundi moodustamise:

Krundi nr	Krundi plan. suurus, m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu sihtotstarvete kaupa)
1	2 350 407	PT, PS
2	11 227	TL, TH, TK, ÄV, TT
3	11 945	TL, TH, TK, ÄV, TT
4	12 195	TL, TH, TK, ÄV, TT
5	11 067	TL, TH, TK, ÄV, TT
6	4165	LT

7	19 130	TL, TH, TK, ÄV, TT
8	21 196	TL, TH, TK, ÄV, TT
9	19 283	TL, TH, TK, ÄV, TT
10	17 154	TL, TH, TK, ÄV, TT
11	49 172	TL, TH, TK, ÄV, TT
12	25 672	TL, TH, TK, ÄV, TT
13	31 222	TL, TH, TK, ÄV, TT
14	29 275	TL, TH, TK, ÄV, TT
15	39 992	TL, TH, TK, ÄV, TT
16	43 717	TL, TH, TK, ÄV, TT
17	44 829	TL, TH, TK, ÄV, TT
18	9135	LT
19	4906	LT

Täpne katastrisihtotstarve ja osakaal määratakse ehitusprojektiga.

Sihtotstarvete selgitus:

PT- turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa

PS- puhke- ja spordirajatise maa

LT- tee ja tänava maa

TL- laohoone maa

TH- hulgikaubanduse maa

TK- logistikakeskuse maa

ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa

TT- tootmishoone maa

Krunditud maa bilanss:

- TL, TH, TK, ÄV, TT- 387 076 m² (14%);
- LT- 18 206 m² (1%);
- PT, PS- 2 350 407 m² (85%).

4.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeringu lahendus näeb planeeritud kruntidele ette järgmise ehitusõiguse:

Krundi nr	Suurim lubatud ehitusalune pind maa peal, m ²	Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast, m/ suurim lubatud korruselisus	Suurim lubatud hoonete arv
1	2500	12/3	5
2	5500	9/2	5
3	5500	9/2	5
4	6000	9/2	5
5	5500	9/2	5
6	-	-	-
7	6300	12/3	5
8	7000	12/3	5
9	6300	12/3	5
10	5700	12/3	5

11	15 300	12/3	10
12	7000	12/3	5
13	10 300	12/3	10
14	9600	12/3	5
15	13 100	12/3	10
16	14 500	12/3	10
17	14 900	12/3	10
18	-	-	-
19	-	-	-

Märkus:

1) ehitusaluse pinnana käsitletakse ehitisealust pinda hoonete osas;
 2) planeeringu lahendus näeb ette võimaluse plan. kruntide pos 2 ja pos 3; pos 4 ja pos 5; pos 7, pos 8, pos 9, pos 10 ja pos 11; pos 12, pos 13 ja pos 14; pos 15, pos 16 ja pos 17 omavaheliseks liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustuvad liitmise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu, ehitusealused pinnad liituvad.

Olemasolevad hooned ja trassid likvideeritakse.

Detailplaneeringu alal paikneb kohaliku tähtsusega Maardu lubjakivimaardla (registrikaardi nr 178). MaaPS §14 kohaselt võib Keskkonnaministeerium või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise ja maavarale juurdepääsu olukorda; halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga; halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitisseadustiku tähenduses riigikaitselise ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta.

4.4 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritava ala hoonestamisel tuleb lähtuda antud keskkonnale iseloomulikest ja arhitektuurselt sobivatest ehitusmaterjalidest.

Lubatud arhitektuurinõuded:

- hoonete välisilme peab olema esinduslik;
- lubatud katusetüüp: lame-, kald- või viilkatus (katusetüüp peab olema ühtne ühe kvartali siseselt. Kvartali moodustavad krundid pos 2-5, pos 7-11, pos 12-17);
- fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, betoon, puit, vineer, krohvpinnad, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine;
- piirdeaed lubatud;
- maa-alune korrus ei ole lubatud;
- kvartali siseselt peavad rajatavad hooned omavahel moodustama arhitektuurselt ühtse terviku.

Nõuded hoonete ehitusprojekti koostamiseks:

- hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- hoone projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetega;
- kavandatavatest äri- ning tootmistegevusest tulenevad müratasemed (tööstusmüra, tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatav müra) ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.

Rahvatervise seaduse §8 lg 2 alusel sotsiaalministri 04.03.02 määrusega nr 42 kehtestatud normmüratasemeid planeeringualale ja nende leevendamise nõudeid. Planeeringualal uute hoonete rajamisel, nii ehitusplatsidel kui ka lähiümbruses tuleb rakendada ettevaatusabinõusid, mis piiravad müra teket eelkõige elamute ja teiste müratundlike alade läheduses. Lähim elamuala paikneb Maardu järve suunas ca 1 km kaugusel. Ehitustegevusega kaasneva müra minimeerimiseks kasutada parimat võimalikku tehnoloogiat. Kõik mürarikkad seadmed, mida on vaja kasutada väljaspool ajavahemikku 07:00–23:00, tuleb varustada akustiliste sulguritega. Ehitusmaterjalide käitlemisel ja ehitusplatsile kuhjamil tuleb lähtuda materjalide võimalikult vähesest avatusest tuulele.

Planeeritavale alale tohib kavandada vaid olulise keskkonnamõjuta ettevõtteid ja asutusi.

4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Autotranspordi juurdepääs planeeritavale alale on tagatud:

- planeeringuala lääneserva planeeritud krundid pos 2 kuni pos 5 saavad juurdepääsu *riigimaantee kõrvalmaanteelt 11102 Maardu mõisa tee*;
- Maardu lõunakarjääri loodenuurka planeeritud krundid pos 7 kuni pos 11 saavad juurdepääsu *riigimaantee kõrvalmaanteelt 11601 Loo- Loovälja*. Lisaks on antud alternatiivse juurdepääsu võimalus kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga läbi Kiltrisauna kinnistu;
- Maardu lõunakarjääri kinnistule planeeritud krundid pos 12 kuni pos 17 saavad juurdepääsu planeeritud kogujateelt alguse saavalt juurdepääsuteelt plan. krundil pos 19.

Jalakäijate juurdepääs alale:

- Paralleelselt Loo-Loovälja sõiduteega kulgeb kergliiklustee kuni bussipeatuseni. Vastavalt Harju maakonna teemaplaneeringule „Harjumaa kergliiklusteed“ (kehtestatud 24.04.2012 korraldusega nr 697-k), on *riigimaantee kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee* äärde näidatud planeeritav kergliiklustee (II prioriteet) laiusena 2,5 m, mis võimaldab siduda paremini ja paremaks muuta ümbritsevat liikluskeskkonda. Kergliiklustee jääb Maardu mõisa tee välimisest servast ca 9,7 m kaugusele;
- Kiltrisauna kinnistu ääres paiknevast bussipeatusest alates on Teedeprojekt OÜ tööga nr T01816 „Riigimaantee nr 1 Tallinn-Narva km 17,2-18,7 Lõunapoolse kogujate

ehitusprojekt" ette nähtud projekteeritud 2,5m laiune jalgtee kulgemisega kuni Aara kinnistu ääres paikneva bussipeatuseni;

- Plan. puhkealani saavad jalakäijad mööda krundile pos 19 planeeritud kõnniteed pidi.

Riigimaantee põhimaanteega ja riigimaantee kõrvalmaanteedega ristumiste lahendused täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. Kõigile kavandatavatele ristumistele riigimaanteedega taotletakse tingimused Maanteeametilt (vastavalt Maanteeameti 30.04.2013 kirjale nr 15-4/12-00177/261). Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Riigimaantee ja sõidutee lõikumisel on ette nähtud nähtavuskolmnurgad (vastavalt *Ehitusseadustiku* §99 lõike 4 alusel 08.05.2015 nr 106 vastu võetud määruse *Tee projekteerimise normid, lisa Maanteedete projekteerimisnormid ptk 5.2.7.2.*). Nähtavuskolmnurka ei tohi rajada nähtavust piiravat takistust, kõrghaljastust ega pöösaid ning piirdeid, mille kõrgus ületab 0,4 m. Nähtavuskolmnurgad ja nende möödud on kantud joonisele 6.1- Liikluskeem ja 6.2- Liikluskeem.

Riigimaantee kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee äärde on ette nähtud transpordimaa krunt pos 6 perspektiivse kergliiklustee tarvis. Vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu otsusele 28.04.2011 nr 181 „Munitsipaalmaa võõrandamine“ kohaselt eelneb enne tee ehitamist vallapoolne kohustus välja ehitada jalg- ja jalgrattatee Kostivere aleviku ja 1163 Loovälja lõunaringi lõigus.

Planeeringuga planeeritud tehnovõrkude ristumised maanteedega toimuvad suletud meetodil. Tehnovõrkude täpne paigutus täpsustada vastava projektiga, kavandavatele trassidele taotleda tingimused ning kooskõlastada Maanteeametiga.

Riigimaantee kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast on 30 meetrit ning sinna ehitustegevust ei planeerita (vastavalt *Ehitusseadustik* § 71 *Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd*). Tuginedes lähipiirkonnas välja kujunenud ehituslaadist, tehakse planeeringuga ettepanek lubada ehitustegevus tee servast mitte lähemale kui 20 meetrit *11102 Maardu mõisa tee* kinnistu piirist. *Riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva tee* kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast on 50 m ja sinna ehitustegevust ei planeerita.

Parkimine on lahendatud iga hoonestatava krundi piires. Äri- ja/või tootmismaa kruntidele on parkimist arvestatud vastavalt EVS 843:2016 tabelile 9.1- *Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid*, Tööstusettevõtte ja ladu, keskuse klass: II kuni IV. Puhkeala parkimismatiiv on võetud vastavalt EVS 843:2016 tabelile 9.1- *Asutused*, keskuse klass: II kuni IV.

Puhkeala plan. krundil pos 1 parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud eelkõige sarnase funktsiooniga puhkeala (nt Valgeranna puhkealal on ca 246 parkimiskohta teenindamiseks Valgeranna seiklusparki, Valgeranna Golfi klubi ning ranna külastajaid). Planeeringuga on puhkeala parklate rajamine ette nähtud etappides (vt joonis 4-Põhijoonis).

Parkimiskohtade arv kuulub täpsustamisele ehitusprojekti käigus, kui on teada konkreetsed hoonete mahud ning rekreatsiooniala tegevused ning sellega prognoositav inimeste arv.

Planeeritud parkimiskohtade arv:

Krundi nr	Normatiivsete parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	7500/ 90= 83	171
2	11 000/ 250= 44	44
3	11 000/ 250= 44	44
4	12 000/ 250= 48	48
5	11 000/ 250= 44	44
6	-	-
7	18 900/ 250= 76	76
8	21 000/ 250= 84	84
9	18 900/ 250= 76	76
10	17 100/ 250= 68	68
11	45 900/ 250= 184	184
12	21 000/ 250= 84	84
13	30 900/ 250= 124	124
14	28 800/ 250= 115	115
15	39 300/ 250= 157	157
16	43 500/ 250= 174	174
17	44 700/ 250= 179	179
18	-	-
19	-	-
Kokku:	1584	1672

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigimaanteedega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maanteeliiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata ning vajadusel tuleb võtta tarvitusele meetmed *Rahvatervise seaduse* §8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega kaasnevad kulud kannab arendaja.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Juurdepäas Kiltrisauna detailplaneeringu alalt naaberkinnistutele lahendatakse maaomanike omavahelisel kokkuleppel.

Põhijoonisel on näidatud võimalikud juurdepääsu servituudi vajadusega alad, mille täpne asukoht ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritav ala on hetkel osaliselt võsastunud, osaliselt kaetud puistuga ja osaliselt ilma kõrghaljastuseta. Planeeringu lahendus näeb ette olemasoleva kõrghaljastuse ja looduskoosluste säilitamise maksimaalses mahus. Teede ja radade rajamisel krundil pos 1 tuleb kärpida või likvideerida vaid otseselt liikumist takistavad oksad või puud. Võimalusel ja vajadusel (säilitamiseks elujõulisi puid) muuta planeeritud tee või raja asukohta krundil pos 1. Käpaliste kasvukohas tuleb arvestada ekspert hinnangus toodud nõudeid (vt Lisa 9) nende kasvutingimuste tagamiseks.

Planeeringu lahendus näeb ette, et hoonestatavatel äri- ja/või tootmismaa kruntidel tuleb tagada vähemalt 20% ulatuses haljaspinna rajamine, võimalusel säilitada terviklike gruppidega olemasolevat kõrghaljastust. Kohustusliku kõrghaljastuse säilitamisega ala jääb *riigimaantee kõrvalmaantee 11102 Maardu mõisa tee* äärsetele kruntidele pos 2 kuni pos 5 minimaalselt 20 m laiuselt Maardu mõisa tee poolsest krundipiirist alates, kirjeldatud ala peab lisaks olema piirete vaba. Maardu mõisa tee äärde näha ette kõrghaljastuse ridaistutus, et markeerida mõisa poole suundunud alleed.

Jäätmete kogumiseks on igale hoonestatavale krundile ette nähtud jäätmekonteinerid. Jäätmed tuleb koguda kokku eelsorteeritult, jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale.

4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Joonistele kantud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude täpsed lahendused antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitusprojekti staadiumis tuleb kõigilt võrguvaldajatelt taotleda täpsustatud tehnilised tingimused ning tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega täiendavalt. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmida vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Vee-, reovee- ja sademeveevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on OÜ Loo Vesi 14.01.2011 tehnilised tingimused nr 003.

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud krundile pos 1 kavandatud kahe puurkaev-pumpla baasil. Plan. krundile pos 1 planeeritud puurkaev- pumplast, mille minimaalne tootlikkus peab olema 7-10 m³/h (Maardu mõisa tee ääres), on ette nähtud lisaks plan. kruntide pos 2 kuni pos 5 ka naaberkiinnistul kehtestatud Kiltrisauna detailplaneeringuga planeeritud äri- ja tootmishoonete veevarustamine.

Puurkaevu veevõtt on kavandatud kambrium-vendi veekihist. Puurkaevu rajamisel kehtib keskkonnaministri 29.07.2010 määrus nr 37 *Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastamise, rajamise ja kasutusele võtmise taotluste, puurimispäeviku, puurkaevu ja puuraugu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise akti vormid*. Puurkaev-pumplatest rajatakse veetorustik, millega tagatakse kõigi hoonestatud kruntide veevarustus. Puurkaev-pumplasse tuleb paigaldada veemõõtja ja vajadusel veetöötlusseade. Kogu veevarustuse torustik tuleb projekteerida plastist joogiveetorust, mis omavahel ühendatakse keevisõmblusega. Planeeritud kruntide piirist kuni 1 m väljapoole tuleb ette näha sulgarmatuur, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks. Veevõrk tuleb projekteerida vastavalt kehtivatele normidele ning soovitatavalt mitte sõidutee alla. Igale tarbijale tuleb paigaldada eraldi maakraan ja veemõõdusõlm. Puurkaev-pumpla tuleb projekteerida ja rajada selliselt, et sellest on võimalik tulevikus tagada veevarustus ka teistele piirkonna kruntidele. Puurkaev-pumplad ja veevarustuse välistorustikud kuni liitumispunktideni kaasaarvatult anda peale kasutusloa saamist tasuta üle OÜ-le Loo Vesi.

Reoveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tallinna Vesi 09.02.11 tehnilised tingimused nr PR/1106369-1 ja OÜ Loo Vesi 14.01.2011 tehnilised tingimused nr 003. Planeeritava ala maksimaalne reovee kogus on 260 m³/d. Reovee kanaliseerimisel on eelvooluks Peterburi tee ääres asuv Jõelähtme prügila reoveekanaliseerimise d160 mm survetorustik. Reoveekanaliseerimise on lubatud kanaliseerida ainult olmereovett. Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud nelja reoveepumpla rajamine kruntidele pos 3, pos 7, pos 12 ja pos 16, kust pumbatakse reovesi edasi Jõelähtme prügila reoveekanaliseerimise survetorustikku. Süsteemi saab juhtida vaid reovett, reovee vastuvõetav vooluhulk kahe pumpla peale on maksimaalselt 3 l/s. Reovee kanaliseerimiseks tuleb planeeritud pumplatesse paigaldada reoveemõõturid (SCADA) ning reguleerivad mahutid.

Igale ehitusõigusega krundile on ette nähtud individuaalne reoveega liitumispunkt, mis jääb krundi piirist kuni 1 m väljapoole. Tehnovõrkude koondplaanil on isevoolsuse tagamiseks antud ka orienteeruvad kaevuandmed, mis täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis koos vertikaalplaneeringu lõpliku lahendusega.

Planeeringuga nähakse ette sajuveekanaliseerimise, mis kogub sajuveed eraldi kokku katustelt (puhtad sajuveed) ja asfaltkattega aladelt (potentsiaalselt saastunud sajuveed) sademevee torustikku ning sealt edasi karjääri veekogusse. Enne suublasse jõudmist tuleb potentsiaalselt saastunud sademeveed puhastada õli-, bensiini- ja liivapüüdurites. Sajuvete juhtimisel suublasse tuleb taotleda vee erikasutusluba. Sademevett mitte

juhtida riigimaanteele ega teemaal paiknevatesse kraavidesse. Riigimaantee sademevee puhastitena tuleb kasutada I klassi liiva-õlipüüdüreid, mis tagaksid naftasaaduste sisalduse heitvees alla 5 mg/l ning heljuvaine sisalduse alla 40 mg/l (heljuvaine sisalduse piirväärtuse tagamine on kohustuslik alates 2010. aastast). Vältimaks puhta sademevee juhtimist sademeveekanaliseerimise ja tagamiseks pinnasevee toitumine, tuleb puhas sademevesi käidelda eraldi potentsiaalselt reostunud sademeveest. Tinglikult puhas sademevesi (näiteks hoonete katustelt) juhtida otse sadeveesüsteemi.

Sajuvete ärajuhtimise lahendus täpsustada lõplikult ehitusprojekti staadiumis (lähtudes asfalteeritava ala ning hoonete suurustest).

AS Tallinna Vesi tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

1. Reoveepumpla ja -kanaliseerimise välisstruktuurid kuni liitumiskaevudeni kaasaarvatult tuleb peale kasutusloa saamist tasuta üle anda OÜ-le Loo Vesi.
2. Ehitusprojekti staadiumis tuleb AS Tallinna Vesi taotleda uued tehnilised tingimused.
3. Vee-ettevõtete vahelised liitumislepingud lepatakse kokku AS Tallinna Vesi ja OÜ Loo Vesi vahel.

Sidelahendus

Sidelahenduse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 28951041, väljastatud 26.08.2017.

Planeeritud kruntide tarbeks on ette nähtud asukohad sideliini rajatistele. Planeeritud äri- ja/või tootmiskruntidele on ette nähtud individuaalsed sidekanaliseerimisestused. Põhitrassist hargnemised tuleb teostada sidekaevudega või sadulharudega (täpsustub tööjooniste staadiumis). Planeeringuala sisene sidetrass on ette nähtud siduda Maardu mõisa tee servas kulgeva ELASA mikrostruktuuriga valguskaabli trassiga plan. krunt pos 7 kõrval.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

1. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelvalvega;
2. Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
3. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel;
4. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

Küttelahendus

Küttelahenduse planeerimise aluseks on AS Eesti Gaas 27.12.2010 tehnilised tingimused nr 5-1/425.

Maagaasivõrguga liitumine on tehniliselt võimalik planeerida Õnge teel (Maardu mõisa teest järve poole) paiknevalt b- kategooria gaasitorustikust. Planeeritud gaasitorustik asub transpordimaal. Gaasivõrgu liitumispunktid asuvad planeeritud kruntide piiridel. Liitumispunktide asukohad täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis. Iga krundi maagaasiga liitumise vajadus täpsustub ehitusprojekti staadiumis, kui on teada äri- ja tootmistegevuse täpne iseloom.

Maardu mõisa tee ääres kulgeb C- kategooria gaasitorustik kaitsevööndiga 2 m torust mõlemale poole toru. Gaasitorustik peab jääma planeeritult teemaa alasse ja temast ülesõidud planeerida eritingimuste kohaselt. Gaasitorustikule peab olema tagatud vaba juurdepääs (ilma piirdeaedade rajamiseta).

AS Gaasivõrgud tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

1. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud.
2. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on AS Maardu Elekter poolt väljastatud tehnilised tingimused nr TT-80, väljastatud 18.01.2011.

Planeeritava ala arvutuslik elektrienergia tarbimisvajadus:

- pinge: 230/ 400 V;
- planeeritav max võimsus $6 \times (3 \times 200 \text{ A}) + 21 \times (3 \times 315 \text{ A})$

Planeeringulahendusega on planeeritavate kruntide elektritoide ette nähtud planeeritud alajaamade (kruntidel pos 3, pos 11) baasil, alajaama tüüp HEKA-2-SB 6/0,4 kV. Planeeritavad alajaamad saavad ringtoite kahe 6kV kaabliga olemasolevatest keskpingejaotlatest AJ-20 ja AJ-21, mis asuvad Peterburi mnt ääres ja Maardu lõunakarjääri kinnistul (vt joonis 5.1 ja 5.3- Tehnovõrkude koondpilaan). Igale planeeritud ehitusõigusega krundile on ette nähtud individuaalne liitumiskilp.

4.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete minimaalsed tulepüsivusklassid on TP2. Planeeritavad hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuskujasid. Kruntide hoonestusalad lubavad osaliselt naaberkrundi piirini ehitust. Sellisel hoonestamisel tuleb naaberhoonete seinad, mille vahekaugus on väiksem kui 8 m, varustada tuletõkkeseinaga või tulemüüriga. Krunte on lubatud ka liita, moodustades seeläbi uusi krunte (vt ptk 4.3.).

Tulekustutusvesi lahendatakse kavandatava veevarustuse baasil- selleks on detailplaneeringu ala piires planeeritud hüdrandid. Tuletõrje veevõtu vajadus tuleb lahendada vastavalt EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* ja EVS 812-7:2008 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*. Kõik hooned ehitatakse vastavalt siseministri 2017. aasta määrusele nr 17. Vandjala küla tarbeks on krundile pos 23 ette nähtud tuletõrjehüdrant.

Täiendavad tuleohutusnõuded:

- veevarustus puurkaevudest peab olema projekteeritud ringistatud süsteemina, pumbad peavad olema omavahel seotud;
- kuivhüdrandist peab olema tagatud tuletõrjeveevõtt 30 l/s;
- tuletõrjeveevõtt puurkaevude baasil peab olema tagatud vähemalt 10 l/s;

- projekteeritava veetoru läbimõõt peab olema vähemalt 100 mm;
- puurkaevude süsteemi elektrivarustus peab olema tagatud 2-poolse toitega;
- iga krundi ehitusprojekti koostamisel tuleb täiendavalt üle hinnata tuletõrjeevajadus, vajaduse korral kasutada täiendavaid krundisiseseid tuletõrjeevahuteid ja kuivhüdrante.

4.9. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga ei kavandata objekte, mille rajamine toob kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse. Jõelähtme Vallavolikogu 01.07.2010 otsuse nr 81 *Maardu küla Maardu lõunakarjääri maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise* kohaselt peab maavarude kaevandamise lõpetamise puhul otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju.

Maardu lõunakarjääri kavandatava puhkeala kohta on koostatud mitmeid uuringuid (vt ptk 1.4.). Erinevatest uuringutest tulenevalt ei kaasne Maardu lõunakarjääri kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Maardu lõunakarjääri detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid eeldatavaid keskkonnamõjusid on võimalik hinnata ja leevendusmeetmeid tõstatada olemasolevaid eksperthinnanguid rakendades. Äri- ja/või tootmismaa kruntidel on vajadusel keskkonnamõju võimalik hinnata ka ehitusprojekti käigus, kui on teada täpsem äri- ja tootmise iseloom.

Planeeritav ala piirneb idast *riigimaantee põhimaanteega 1 Tallinn- Narva*. Planeeritava äri- ja/või tootmishoonete ning rekreatsiooniala hoonete siseruumide müratase peab vastama Sotsiaalministri määrusega „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatudle.

Planeeritava ala jäätmete kogumise ja käitlemise kohta annab ülevaate ptk 4.6.

Planeeritava ala kohta on koostatud radooni- ja kiirgustingimuste hinnangud (vt Lisa 1 ja Lisa 2). Neist lähtuvalt ületab radoonitase lubatud piirväärtusi ning ala kvalifitseerub väga kõrge radoonisisaldusega alaks, mistõttu elamine või püsiv majutus ei ole soovitatav. Pikniku- ja lõkkekohad tuleb paigutada pinnamoe võimalikult kõrgetesse kohtadesse, kust on tagatud hea looduslik ventilatsioon. Täpsema ülevaate radooniohtu vähendavate meetmete kohta annab AS Maves poolt koostatud Maardu lõunakarjääri puhkeala eksperthinnang (vt Lisa 3). Kiirgustase ei ületa lubatud piirväärtusi.

Planeeritaval alal võetud veeproovidest lähtub (vt Lisa 3), et karjäärivesi on sulfaatne ja kloriidioone. Planeeringualast lõunasse jäävate pereelamute puurkaevud on 20 m kuni 40 m sügavused. On vähetõenäoline, et karjäärivesi mõjutaks nende kaevude veekvaliteeti. Planeeringualast läände (Õnge tee 2) jäävast kaevust võetud veeproovis sisaldus sulfaate ja kloriide lubatud piirväärtustest vähem. Kaev oli ligi 5,5 m sügavune ja hüdraulilises ühenduses karjäärialal oleva tehisveekogu veega, ent sulfaatide sisalduse järgi hinnates sulfaatide rikas karjäärivesi sellesse kaevu ei jõua.

Praegusel kujul on karjääri veekogude kasutamine supluseks ohtlik, kuna vesi läheb väga järsult sügavaks. Planeeringu lahendusega supluskohti ette ei nähta. Turvaliseks liiklemiseks karjääri järskudel kallastel tuleb ohtlikematesse kohtadesse paigutada piirded ja ohumärgised.

Keskkonnalubade vajadus täpsustub ehitusprojektide koostamise käigus. Keskkonnalubade osas juhib detailplaneeringu lahendus tähelepanu alljärgnevale:

- Keskkonnaministri 02.08.2004. a määrus nr 101 *Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba* sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse §148 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba;
- Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a määrus nr 122 *Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta* määratleb jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmiskahtu iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba;
- *veeseaduse* §8 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee-erikasutusloa.

4.9.1 Looduskaitseaduse kriteeriumid ja analüüs

§ 34. Ranna ja kalda kaitse eesmärk

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.

§ 35. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna või kalda veekaitsevöönd.

§ 37. Ranna ja kalda piiranguvöönd

(3) Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 5) maavara kaevandamine;
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustuselal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

§ 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Tulenevalt antud paragrahvist, on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Kuna detailplaneeringuga kavandatakse osaliselt Maardu lubjakivikarjääri tehisjärve ehituskeeluvööndisse peale avalikult kasutatava tee veel hoonestusõiguse määramist, siis taotletakse detailplaneeringuga kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamist.

LKS-i §40 kohaselt võib Keskkonnaamet ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Maardu lubjakivikarjääri järve kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamiseks järve lääne- ja loode- ja põhjakaldal kõige lähemas punktis 30-le meetrile. Selles piirkonnas on tegemist valdavalt metsamaaga, kus kehtiv ehituskeeluvöönd ulatub järve kalda piiranguvööndini.

Maardu lubjakivikarjääri järv on tervenisti tehisjärv ja selle kaldad kujutavad endast valdavalt lubjakivi astanguid. Karjääri kallastele kasvanud mets on valdavalt noor ja pigem väheväärtuslik (puuliikidest domineerivad arukask (*Betula pendula*) ja hall lepp (*Alnus incana*)). Alal ei ole EELIS andmabaasi andmeil kaitstavate taimeliikide kasvukohti ega loomaliikide elupaikasad. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei sea ohtu tehisjärve seisundit ega ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega.

Veeseaduse §29. Veekaitsevöönd

(1) Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

(4) Veekaitsevööndis on keelatud:

1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;

2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;

[RT I 2009, 3, 15 - jõust. 01.02.2009]

3) majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine käesoleva seaduse §-des 29¹ ja 29² sätestatud tingimustel;

[RT I, 06.07.2016, 3 - jõust. 16.07.2016]

4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja rooveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Vastavalt Keskkonnaregistri andmetele rakendatakse tehisveekogude (kaevandamise tulemusel tekkinud veekogu) puhul veeseaduse §29 lg 5 ja looduskaitseaduse §37 lg 4 sätestatud erisusi:

Veeseaduse §29 lg 5 sätestab, et sama paragrahvi punktides 1–3 sätestatud piirangud ei laiene maavara või maa-ainese kaevandamise tõttu tekkinud tehisveekogule, mis asub maardlal, mäeeraldisel või selle teenindusmaal, kuni kaevandatud maa korrastamise kohustuse täidetuks tunnistamiseni maapõueseaduses sätestatud korras.

See tähendab, et tehisveekogu veekaitsevööndis ei ole keelatud järgnevad tegevused:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
 - 2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
 - 3) majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine;
 - 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.
- Looduskaitseaduse §37 lg 4 sätestab, et sama paragrafi lõike 3 punktides 5 ja 6 sätestatud piirangud ei laiene maavara või maa-ainese kaevandamise tõttu tekkinud tehisveekogule, mis asub maardlal, mäeeraldisel või selle teenindusmaal, kuni kaevandatud maa korrastamise kohustuse täidetuks tunnistamiseni maapõueseaduses sätestatud korras.

See tähendab, et tehisveekogu kalda piiranguvööndis ei ole keelatud järgnevad tegevused:

- 1) maavara kaevandamine;
 - 2) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustuslal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.
- Eeltoodust lähtuvalt ei ole planeeringuga kavandatud tegevus vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega.

4.10. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur* soovitude alusel.

Kuritegevuse ennetamiseks on hoonestatavatele äri- ja tootmismaa kruntidele lubatud rajada piirdeaiad. Olenevalt tootmistegevuse iseloomust tuleb vajadusel kasutada ka mehitatud valvet.

Rekreatsioonialal on samuti soovitatav kasutada mehitatud valvet alale sissepääsude juures. Likvideerida tuleb kõik mitteametlikud juurdepääsud karjäärialale- seda nii turvalisuse kui heakorra tagamiseks (pahatahtlikud ja omavolilised prügi mahapanekud), kui kuritegevuse ning vandalismi vältimiseks.

Kuritegevuse riski vähendab ka piirkonna segasihtotstarbeline maakasutus.

4.11. Servituudid, kitsendused

Detailplaneeringu lahendusega on määratud servituudi vajadusega alad järgnevalt:

- Krunt pos 1:
 - veekogu ehituskeeluvöönd 50 m kuni 100 m ja piiranguvöönd 100 m;
 - veekogu kallasrada 4 m;
 - riigimaantee kõrvalmaantee Maardu mõisa tee kaitsevöönd 30 m;
 - plan. puurkaev-pumpla kuja R= 50 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. reoveepumpla kuja R= 20 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. 0,4kV ja 6kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. veetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. reoveekanaliseerimise torustiku ja isevoolse torustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 - ol.oleva gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 2:
 - veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
 - riigimaantee kõrvalmaantee Maardu mõisa tee kaitsevöönd 30 m;
 - plan. 0,4kV ja 6kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. veetorustiku ja sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. reoveekanaliseerimise torustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 3:
 - veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
 - riigimaantee kõrvalmaantee Maardu mõisa tee kaitsevöönd 30 m;
 - plan. reoveepumpla kuja R= 20 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. 0,4kV ja 6kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. veetorustiku ja sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. reoveekanaliseerimise torustiku ja isevoolse torustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

- juurdepääsu servituudi vajadusega ala kruntide pos 2, 4 ja 5 kasuks.

- Krunt pos 4:

- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- riigimaantee kõrvalmaantee Maardu mõisa tee kaitsevöönd 30 m;
- plan. 0,4kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. veetorustiku ja sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. reoveekanaliseerimise isevoolse torustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadusega ala kruntide pos 2, 3 ja 5 kasuks.

- Krunt pos 5:

- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- riigimaantee kõrvalmaantee Maardu mõisa tee kaitsevöönd 30 m;
- plan. veetorustiku ja sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 6:

- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- riigimaantee kõrvalmaantee Maardu mõisa tee kaitsevöönd 30 m;
- plan. veetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. reoveekanaliseerimise surveveetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- ol.oleva gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sidekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 7:

- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- riigimaantee kõrvalmaantee Maardu mõisa tee kaitsevöönd 30 m;
- plan. reoveepumpla kuja R= 20 m võrguvaldaja kasuks;
- ol.oleva gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sidekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. 0,4kV ja 6kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;

- plan. veetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. reoveekanaliseerimise survetorustiku ja isevoolse torustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 8:

- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- juurdepääsu servituudi vajadusega ala krundi pos 7 kasuks;
- plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sidekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. 0,4kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. veetorustiku ja sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. reoveekanaliseerimise isevoolse torustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 9:

- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- juurdepääsu servituudi vajadusega ala kruntide pos 7 ja 8 kasuks;
- plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sidekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. 0,4kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. veetorustiku ja sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. reoveekanaliseerimise isevoolse torustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 10:

- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- juurdepääsu servituudi vajadusega ala kruntide pos 7, 8 ja 9 kasuks;
- plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sidekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. 0,4kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. veetorustiku ja sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

- plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 11:

- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- juurdepääsu servituudi vajadusega ala kruntide pos 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 ning plan. puurkaev-pumpla kasuks;
- plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. 0,4kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. veetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- kultusekivi reg.nr 17690 kaitsevöönd R= 50 m;
- riigimaantee kõrvalmaantee 11601 Loo - Loovälja tee kaitsevöönd 30 m.

- Krunt pos 12:

- kogujatee tee kaitsevöönd 30 m;
- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- plan. reoveepumpla kuja R= 20 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. 0,4kV ja 6kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. veetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. reoveekanaliseerimise iseoolse ja survetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. reoveepumplale ning pos 11 ligipääsuks.

- Krunt pos 13:

- kogujatee tee kaitsevöönd 30 m;
- riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva tee kaitsevöönd 50 m;
- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- plan. sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;

- plan. 0,4kV ja 6kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. veetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. reoveekanaliseerimise isevoole ja survetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. reoveepumpla ning pos 11, 12 ligipääsuks.

- Krunt pos 14:

- kogujate tee kaitsevöönd 30 m;
- riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva tee kaitsevöönd 50 m;
- plan. tänavakaitsevöönd 10 m;
- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- juurdepääsu servituudi vajadusega ala kruntide pos 11, 12 ja 13 ning plan. reoveepumpla kasuks;
- plan. sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sidekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. 0,4kV ja 6kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. veetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. reoveekanaliseerimise isevoole ja survetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 15:

- kogujate tee kaitsevöönd 30 m;
- riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva tee kaitsevöönd 50 m;
- plan. tänavakaitsevöönd 10 m;
- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- juurdepääsu servituudi vajadusega ala kruntide pos 16 ja 17 ning plan. reoveepumpla kasuks;
- plan. sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sidekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. 0,4kV ja 6kV ning persp. 6kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;

- plan. veetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. reoveekanaliseerimise surveveetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Krunt pos 16:
 - kogujatee tee kaitsevöönd 30 m;
 - riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva tee kaitsevöönd 50 m;
 - veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
 - juurdepääsu servituudi vajadusega ala krundi pos 17 ning plan. reoveepumpla kasuks;
 - plan. reoveepumpla kuja R= 20 m;
 - plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. sidekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. 0,4kV ja 6kV ning persp. 6kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. veetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. reoveekanaliseerimise surveveetorustiku ja isevoolse torustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Krunt pos 17:
 - kogujatee tee kaitsevöönd 30 m;
 - riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva tee kaitsevöönd 50 m;
 - veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
 - plan. ning persp. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. ning persp. sidekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. 0,4kV ja 6kV ning persp. 6kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. veetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. ning persp. reoveekanaliseerimise isevoolse torustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
 - plan. ning persp. sademeveekanaliseerimise isevoolse ja surveveetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- Krunt pos 18:
 - kogujatee tee kaitsevöönd 30 m;
 - riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva tee kaitsevöönd 50 m;
 - veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;

- plan. reoveekanaliseerimise survetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusel 4 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 19:

- kogujatee tee kaitsevöönd 30 m;
- riigimaantee põhimaantee 1 Tallinn-Narva tee kaitsevöönd 50 m;
- veekogu ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- plan. gaasitorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusel 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. sidekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiusel 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. 0,4kV ja 6kV ning persp. 6kV elektrikaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusel 2 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. veetorustiku ja sademeveekanaliseerimise isevoole torustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusel 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. reoveekanaliseerimise isevoole ja survetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiusel 4 m võrguvaldaja kasuks;
- plan. tänavavalgustuskaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiusel 2 m võrguvaldaja kasuks.

4.12. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine

MaaPS (kehtiv alates 01.01.2017) §14 kohaselt võib Keskkonnaministeerium või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise ja maavarale juurdepääsu olukorda; halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga; halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitisseadustiku tähenduses riigikaitse ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta.

MaaPS §96 sätestab ehitamisel, maaparandushoiutöödel, maaparandussüsteemi ehitamisel ja põllumajandustöödel üle jääva kaevisel tarbimise ning võõrandamise korra. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. MaaPS §95 määratlevad kinnisasja piires maapõue kasutamise.

Enne esimese hoone ehitusloa väljastamist peab olema välja ehitatud infrastruktuur.

III Lisad

Lisa 1- Maardu lõunakarjääri radiatsioonitingimuste hinnang, mai-juuni 2006

Lisa 2- Maardu lõunakarjääri kiirgustingimuste hindamine, juuli 2006

Lisa 3- Maardu lõunakarjääri kavandatava puhkeala eksperthinnang, august 2009

Lisa 4- Eesti Gaas AS tehnilised tingimused nr 5-1/425, väljastatud 27.12.2010

Lisa 5- OÜ Loo Vesi tehnilised tingimused nr 003, väljastatud 14.01.2011

Lisa 6- Maardu Elekter AS tehnilised tingimused nr TT-80, väljastatud 18.01.2011

Lisa 7- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr PR/110636-1, väljastatud 09.02.2011

Lisa 8- Maardu lõunakarjääri kaitsealuse taimestiku hinnang ning meetmed selle säilitamiseks, 17.09.2012

Lisa 9- Tallinna Kommunaalameti kiri nr 8.1-1/2046, 18.11.2013

Lisa 10- Tallinna Vesi kiri nr PR/1320021-5, 26.11.2013

Lisa 9- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 28951041, 26.07.2017

Lisa 10- Jõelähtme valla üldplaneeringu muudatusettepanek

IV Joonised

Joonis nr 1 - Situatsiooniskeem

Joonis nr 2 - Kontaktvöönd M 1:10 000

Joonis nr 3 - Tugiplaan M 1:3000

Joonis nr 4 - Põhijoonis M 1:3000

Joonis nr 5.1 - Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

Joonis nr 5.2 - Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

Joonis nr 5.3 - Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

Joonis nr 6.1 - Liikluskeem M 1:3000

Joonis nr 6.2 – Liikluskeem M 1:3000