

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	2
2.	Olemasolev olukord	4
2.1.	Asend.....	4
2.2.	Juurdepääs	4
2.3.	Reljeef.....	4
2.4.	Piirnevad kinnistud.....	5
2.5.	Hoonestus ja rajatised.....	7
2.6.	Haljastus	7
2.7.	Tehnovarustus.....	8
2.8.	Piirangud ja kitsendused	8
2.9.	Muinsuskaitse eritingimused	9
3.	Planeeringuga kavandata	13
3.1.	Üldplaneeringu muutmise põhjendused.....	14
3.2.	Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad.....	15
3.3.	Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneerimine.....	18
3.4.	Keskkonnakaitse abinõud.....	19
3.5.	Muinsuskaitse tingimuste tagamine	20
3.6.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	20
3.7.	Tehnovõrgud	21
3.8.	Tuleohutuse tagamine	21
3.9.	Kuritegevuse ennetamine	21
3.10.	Kitsendused	22
3.11.	Planeeringu realiseerimise etapid.....	22
4.	Tehnilised näitajad	23

Joonised

DP-01	Asukoha skeem	M1:5000
DP-02	Kontaktvööndi joonis	M1:5000/10000
DP-03	Tugiplaan	M1:1000
DP-04a	Põhijoonis (koos dendroloogil.hinnanguga)	M1:1000
DP-04b	Põhijoonis (plan. ehitised ja teed)	M1:1000
DP-04c	Põhijoonis (piirangute ulatus)	M1:1000
DP-04d	Põhijoonis: planeeritud ehitusõigus	

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

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

Lisa 3: Väljavõte Eesti Radooniriski kaardist

Lisa 4: Väljavõte Geoloogiakeskuse Radooniriski kaardist

Lisa 5: Radoonitaseme mõõtmise raport, Radoonitõrjekeskus OÜ, 2016

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Jöelähtme vallas Manniva küla loodeosas Mäealuse tee ja Jõesuu lahe vahelisel alal paikneva Tammenõlva ning Vahukari maaüksustele. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute piiride ja sihtotstarbe muutmise ärimaaks majutusasutuste ja äriotstarbeliste ehitiste ning neid teenindavate rajatiste ehitamiseks ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, planeeringuala tehnovõrkudega varustamise lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

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

Kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusosalal, asukohas kus on looduslikud alad, osaliselt metsa-ala. Üldplaneering ei ole planeeringuala asukohas määranud ehituskeeluvööndi asukohta, seetõttu tuleb lähtuda looduskaitsealades sätestatud tingimustest. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks hajaasustusosalal kavandatavad uued äriüksused. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks Tammenõlva kinnistu sihtotstarvete muutmiseks ärimaaks ja mere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Tammenõlva kinnistule kavandatakse uue äriüksuse rajamist, mis eeldatavasti elavdab piirkonna majandust ning loob uusi elukohalähedasi töökohti Manniva külas.

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

- Planeerimisseadus
- Muinsuskaitseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Riigihalduse ministri poolt 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.
- Jöelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40)
- Koostatav Jöelähtme valla üldplaneering (vastuvõetud Jöelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62);
- Jöelähtme valla ehitusmäärus (vastu võetud Jöelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määrusega nr 36, jõustunud 01.03.2015);
- Jöelähtme Vallavolikogu 11.10.2019 otsus nr 140 „Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“;
- Planeeritavate maaüksuste katastriplaand;
- Siseministri 03.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrus nr 21 „Rebala muinsuskaitseala põhimäärus“;
- Jöelähtme valla Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10);
- Manniva küla Sootalu 5 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 419);

- Manniva küla Nõmme I kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.08.2008 otsusega nr 393);
- Kehtivad projekteerimisnormid, sh:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
 - EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
 - EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
 - EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad tööd ja uuringud:

Geodeetilised mõõdistused:

- OÜ G.E.POINT töö nr G19-G200 Harju maakond Jõelähtme vald Manniva küla Tammenõlva topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega.mõõdistatud 10-24.04.2019.a;
- OÜ Melbra töö nr 03 TJ 18 Topo-geodeetiline mõõdistus. Harju maakond Jõelähtme vald Manniva küla Vahukari katastriüksus, mõõdistatud 20.02.2018;
- OÜ Melbra töö nr 82 G 18 Topo-geodeetiline mõõdistus. Harju maakond Jõelähtme vald Manniva küla Siimo tee katastriüksus, mõõdistatud 17.10.2018.

Geodeetilistel mõõdistustel on kõrgused esitatud EH2000 süsteemis, koordinaadid L-Est 97 süsteemis.

Geotehnilised uuringud:

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

Ehitusgeoloogilised uuringud:

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

Dendroloogilised uuringud:

Puittaimede haljastusväärtuslik hinnang Jõelähtme valla Manniva küla Tammenõlva maaüksustel; Das Lust OÜ töö nr 18-10 koostaja Merle Kares (koostamisel, osaliselt valminud mai 2019)

Muinsuskaitse eritingimused:

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

2. Olemasolev olukord

2.1. Asend

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

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

Planeeringuala moodustavad maaüksused (edaspidi ka mü):

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

Planeeritava ala suuruseks on ca 23 ha.

2.2. Juurdepääs

Planeeringualale juurdesõit toimub planeeringualast lõunasse jäävalt avaliku kasutusega Mäealuse teelt ja Siimo tee kaudu. Siimo tee kinnistu on võetud käesoleva planeeringu alasse. Reljeef

2.3. Reljeef

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

2.4. Piirnevad kinnistud

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

Põhja pool

Jõesuu laht

Ida pool

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

Kagu pool

Nõmmiku	24504:004:0547	Maatulundusmaa 100%	4.69 ha
Kaasiku	24504:004:0125	Maatulundusmaa 100%	2.00 ha

(Üksikelamu EHR kood 116003455; 1k; ehit.alune pind 46m²; netop.38,2; maht 96m³ ;

kaev EHR kood 220411258

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

Lõuna pool

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

edelas:

Sootalu tee	24501:001:0463	Transpordimaa 100%	9505 m ²
Sootalu tee 1	24501:001:0464	Elamumaa 100%	3054 m ²
Sootalu tee 3	24504:004:0224	Elamumaa 100%	3492 m ²

(Üksikelamu EHR kood 120546338; 2k; ehit.alune pind 195,2m²; netopind 275,2 m²; maht 954,4m³; h=8,2m)

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

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

Sootalu tee 7	24504:004:0228	Elamumaa 100%	3378 m ²
Sootalu tee 9	24504:004:0230	Elamumaa 100%	3549 m ²
Sootalu tee 11	24504:004:0232	Elamumaa 100%	3344 m ²
Sootalu tee 13	24504:004:0234	Elamumaa 100%	2838 m ²

Sootalu tee 15	24504:004:0236	Elamumaa 100%	2927 m ²
(Üksikelamu EHR kood 120311222; 2k; ehit.alunep. 325,4m ² ; netopind 280 m ² ; maht 1258,7m ³ ; h=8,7m)			
Sootalu tee 17	24504:004:0238	Elamumaa 100%	3898 m ²
(Üksikelamu EHR kood120258415 ; 2k; ehit.alunep. 250,9 m ² ; netopind 315 m ² ; maht 1407 m ³ ; h=8,2m;			
Abihoone EHR kood120258414; 2k; ehit.alunep. 50,7 m ² ; netopind 35,7 m ² ; maht 220 m ³ ; h=6m)			
Sootalu tee 16	24504:004:0237	Elamumaa 100%	3625 m ²
(Üksikelamu EHR kood120248469; 2;k ehit.alunep. 167,7m ² ; netopind 182,6 m ² ; maht 762m ³ ; h=7m)			
Sepa	24504:004:0672	Maatulundusmaa 100%	3.89 ha
<u>läänes:</u>			
Eest-Piganeeme	24504:004:0245	Maatulundusmaa 100%	7.42 ha
Külaplatsi	24504:004:1218	Üldkasutatav maa 100%	2.20 ha (valla omand)

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



Tähistus



planeeringuala



kontaktvöönd



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

Skeem 1

Asukoha skeem (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)

2.5. Hoonestus ja rajatised

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

Pos 01, EHR kood: 120771373, laut

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 122,4m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a

väljaantud ehitisluba: 1612271/15793 , proj.146,6m2/6,8m h/ 2k

Pos 02 , EHR kood: 116041512, ait-laut

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 104m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1905.a

väljaantud ehitisluba: 1612271/15784.; proj.106,8m2/6,9m h/ 2k

Pos 03, EHR kood: 116041515, saun

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 25m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a *Olemasoleva hoone asemele kavandatud 59m² sama arhitektuuri järgiv, samas kohas ja ilmakaarte suhtes olev palksaun (Ehitusteatis nr 1911201/00988 on võetud menetlusse 05.04.2019)*

Pos 04, EHR kood: 120792800, üksikelamu

kasutusotstarve: 11101 Üksikelamu

ehitisealune pind 248,4m²

maapealsete korruste arv: 2k

väljaantud ehitisluba: 1612271/15785*, proj.248,4 / 8,3m h/ 2k

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

Pos 05, EHR kood: 120771384, kelder

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

ehitisealune pind 22,1m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a

Planeeringualal asuvad olemasolevad seadustamata ehitised:

Pos 13, paadisild

ajalooline olemasolev randumiskoht

Pos 17, kämpingumajad (klaasmajad rannal) Tammenõlva maaüksusel 5 tk

ehitamist on alustatud ilma loata, ehitustegevus peatatud

2.6. Haljastus

Planeeringualal on teostatud olemasoleva puittaimestiku ja haljastuse dendroloogiline uuring „Puittaimede haljastusväärtuslik hinnang Jöelähtme valla Manniva küla Tammenõlva maaüksustel“, Das Lust OÜ töö nr 18-10, koostaja Merle Kares. Välitööd viidi läbi vahemikus 23. oktoober kuni 2. detsember 2018. Korduvvaatlused on läbi viidud lehtimise perioodil vahemikus 19. aprill kuni 21. mai 2019. Täiendavalt

vajavad puude võrad ja alustaimestus hindamist täislehes perioodil, seda polnud võimalik teostada talvetingimustes.

Planeeringuala kõrghaljastus koosneb valdavalt looduslikul teel paljunenud kodumaistest lehtpuuliikidest. Okaspuid esineb vaid elamu hoovialal ja selle vahetus läheduses idapoolsel klindiastanguplatool. Metsakõlvikud jäävad Tammenõlva mü läänepoolsesse serva ning on kõrgusvahemikus 17-22 m. Klindi eelsetel rannikuäärsetel metsakõlvikutel on raietööde käigus eemaldatud põõsarinne ja raiete järgselt on puistu idapoolse osa liitus alla 30% (eraldis 5) ning on seetõttu käsitletav pigem rohumaa kõlvikuna. Klindiasangu läänepoolne osa on säilinud suhteliselt puutumatul kujul kus rindeliskus varieerub ja puittaimede kõrgus jääb vahemikku 5-23 m. Astangu keskel ja idapoolses osas on Maa-ameti kaardiserveri ajaloolistele ortofotode analüüsile toetudes võimalik tuvastada regulaarselt nõlval läbi viidud raied. Säilitatud on pikaealisi laiavõralisi puid ja nende järelkasvu. Peahoone süvendist ida pool kasvab krundi kõige väärtuslikum üksikpuu, põlispuu mõõtmetega harilik tamm, mille rinnasdiameeter on üle 2m, (kõrgus ca 22 m ja vanus ca 200 a) ning selle lähedal kasvavad saared ja haavad jäävad kõrgusvahemikku 20-25 m. Idapoolsel astangul moodustab 10-15 m puistu erivanuses pihlaka kannuvõsu.

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

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

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

2.7. Tehnovarustus

Planeeringualal on olemasolevaid ehitisi teenindavad tehnovõrgud:

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

2.8. Piirangud ja kitsendused

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

Planeeringualal on:

- ranna veekaitsevöönd 20 m kaldaastangu ülemisest servast;

- kallasrada rannal 10 m tavalisest veepiirist;
- ranna ehituskeeluvöönd 100 m kaldaastangu ülemisest servast;
- ranna piiranguvöönd 200 m kaldaastangu ülemisest servast;
- kaldastang, mis on kõrgem kui 5 m;
- planeeringualale ulatub maa-ala kaguservas ning Siimo tee servas Manniva Maaparandussüsteemi maa-ala (*Maaparandussüsteemide register, tunnus 4031270100040001*):
- Liinirajatise kaitsevöönd: elektrimaakaabelliin MKL57665426, tunnus TK1 (*Elektrilevi OÜ*) Tammenõlva elamumaa mü lõunaservas ning Siimo tee servas selle põhjapoolses otsas;
- vastavalt koostatavale Jõelähtme valla üldplaneeringule esineb rannikul korduva üleujutusega ala ja koostatav üldplaneering on määratud üleujutatava ala piiri;
- sademetevee kogumiskraavid truupide ja sildadega
- planeeringualale jääb Harju maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku koridor K9

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala ei kuulu märgalade, pinnavormide, metsade, ja pinnavormidega kaetud alasse.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 27.mai.2019) ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid. Maa-ameti looduskaitse ja Natura2000 kaardirakenduse ning EELIS keskkonnaregistri järgi kaitsealuste liikide elupaigad puuduvad.

Planeeringualale „Puittaimestiku haljastusväärusliku hinnangu“ koostamisel välitööde käigus on planeeritaval maa-alal tuvastatud kaitsealused taimeliigid. Tammenõlva kinnistu idapoolse kaldaastangu aasalt leiti juunis-juulis teostatud välitööde käigus III kategooria kaitsealuste liikide kasvukohti. Läänepoolsel niidul III kaitsekategooria taimeliigi Balti sõrmkäpp (*Dactylorhiza baltica*) kolm isendit ning III kaitsekategooria taimeliigi rohekas käokeel (*Platanthera chlorantha*) 33 isendit. Lisaks leiti sealsel niidukooslusel ka paar balti sõrmkäpa isendit (*Dactylorhiza baltica* (*Klinge*) *Nevski*).

2.9. Muinsuskaitse eritingimused

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

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

Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad nõuded ja kitsendused on kehtestatud Rebala muinsuskaitseala põhimäärusega (Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määrus nr 21). Muinsuskaitseala kaitsevöönd on antud määruse andmetel jaotatud kaheks osaks. Tammenõlva ja Vahukari kinnistud jäävad Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndi osa 1 alasse, kus kehtivad järgmised nõuded ja kitsendused:

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

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

Rebala muinsuskaitseala



○ Tammenõlva kinnistu ja lähiumbruse DP planeeringuala

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

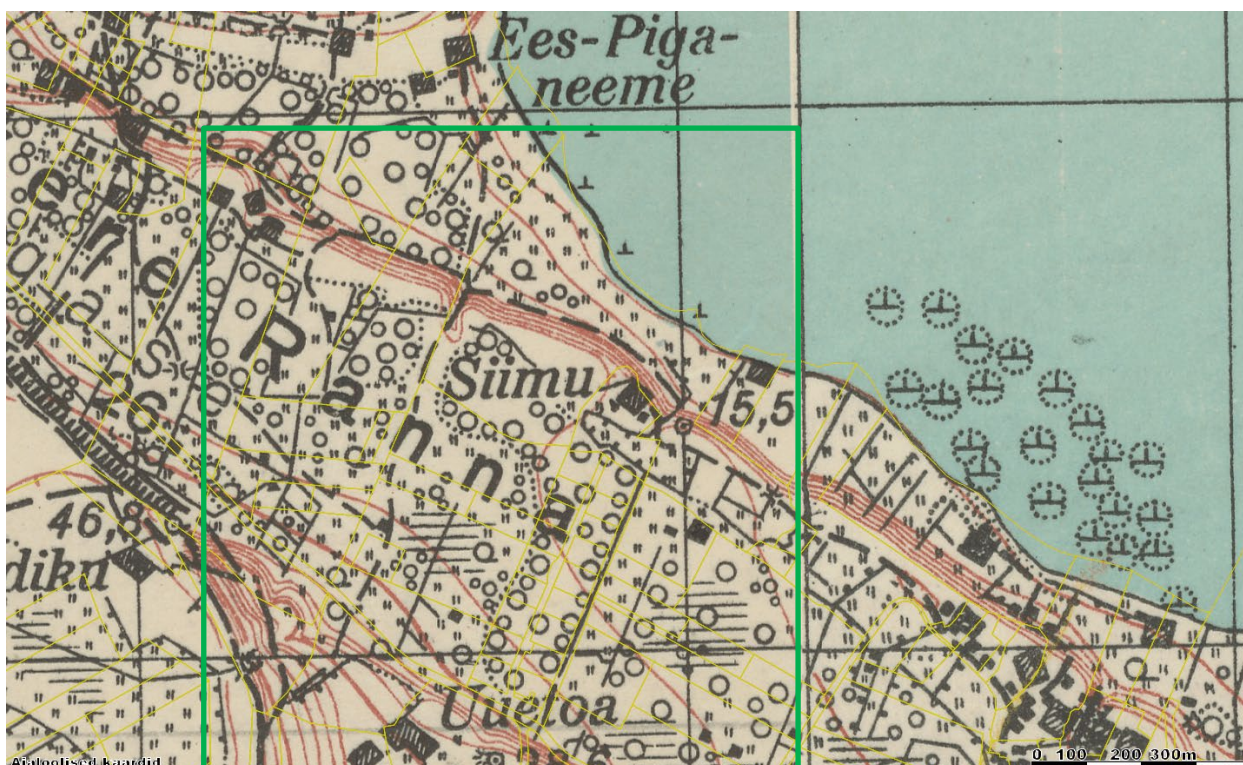
Rebala muinsuskaitseala piir ja selle kaitsevööndi ulatus on kajastatud käesoleas ptk Skeem 1 ja Kontaktala joonisel DP-02.

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

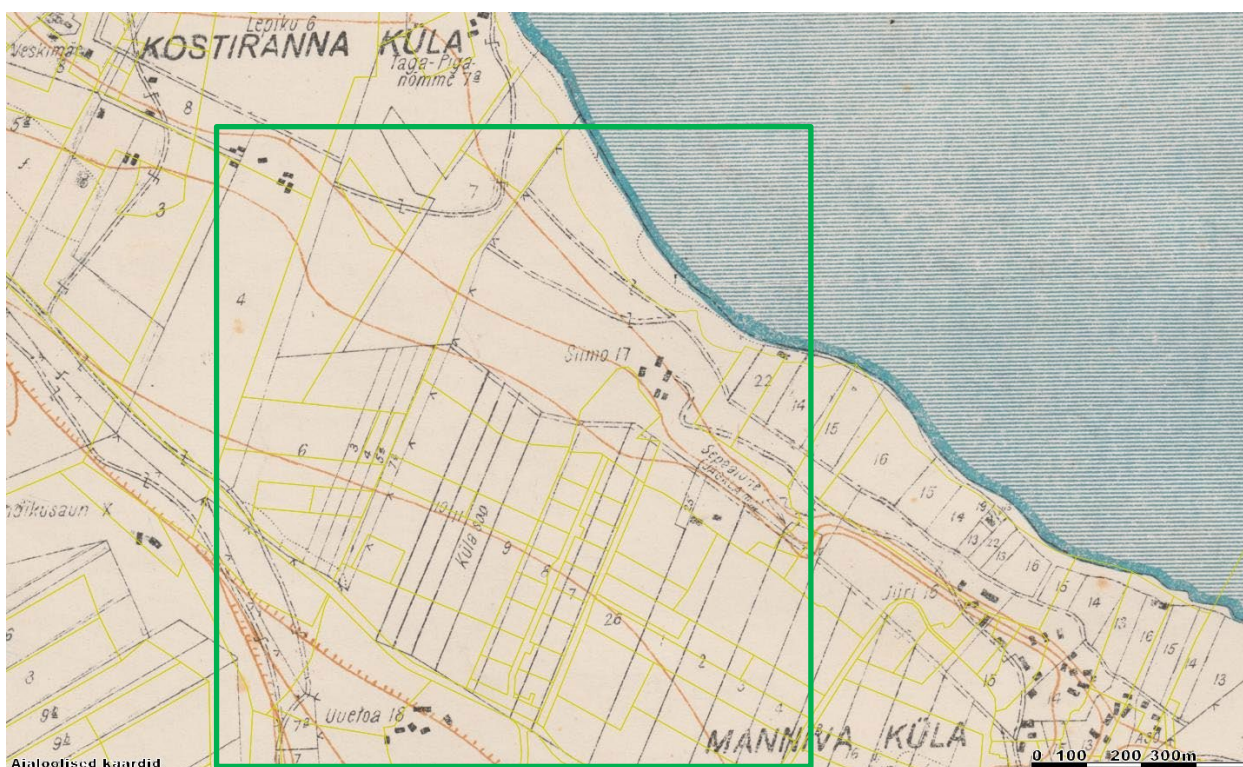
Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga ja Manniva küla Sootalu 5 maaüksuse detailplaneeringuga on Sootalu tee äärsete elamumaa kruntidele määratud ehitusõigused, mis lubavad igale krundile ehitada maksimaalselt kokku kuni 300 m² ehitisealuse pindalaga 1,5-2 korruselise ühepereelamu ja 2 abihoonet.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

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

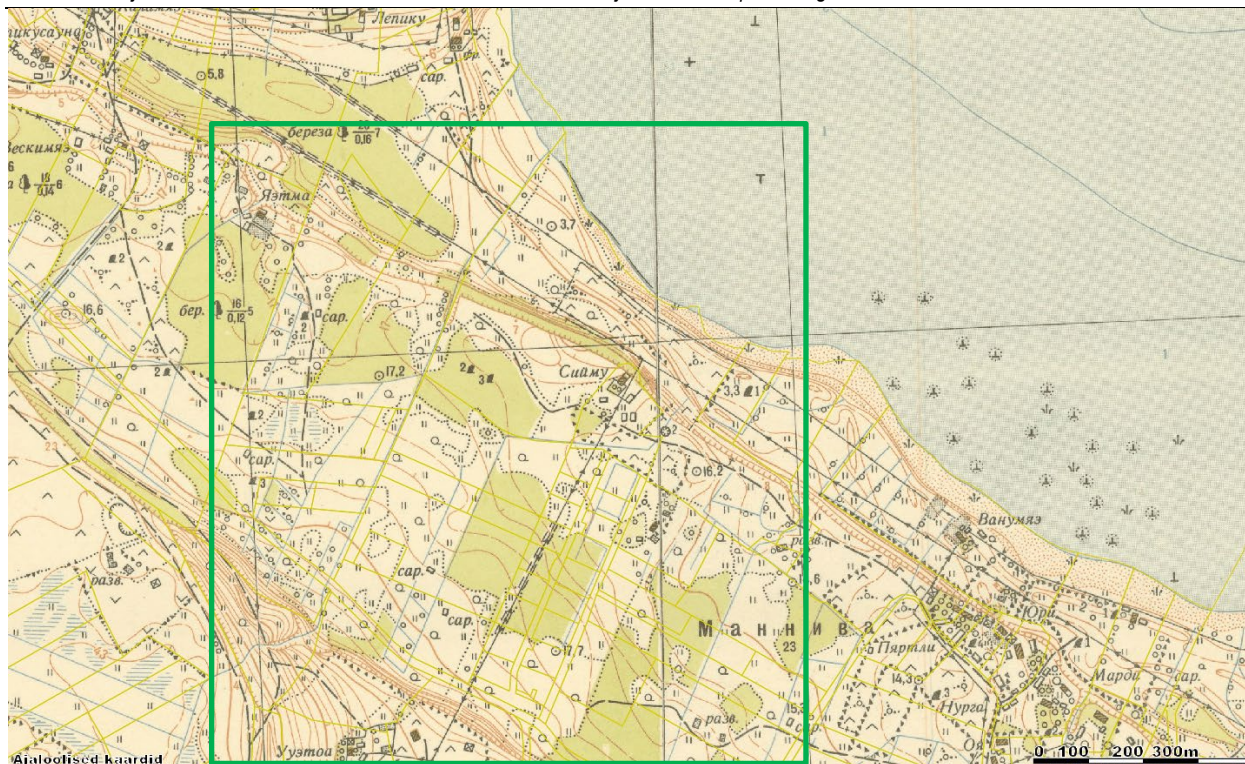
Planeeringuala kontaktvööndisse jääb hoonestatud Kaasiku maatulundusmaa maaüksus, kus paikneb 1-korruselise 46 m² ehitisealuse pindalaga üksikelamu ja abihooned.



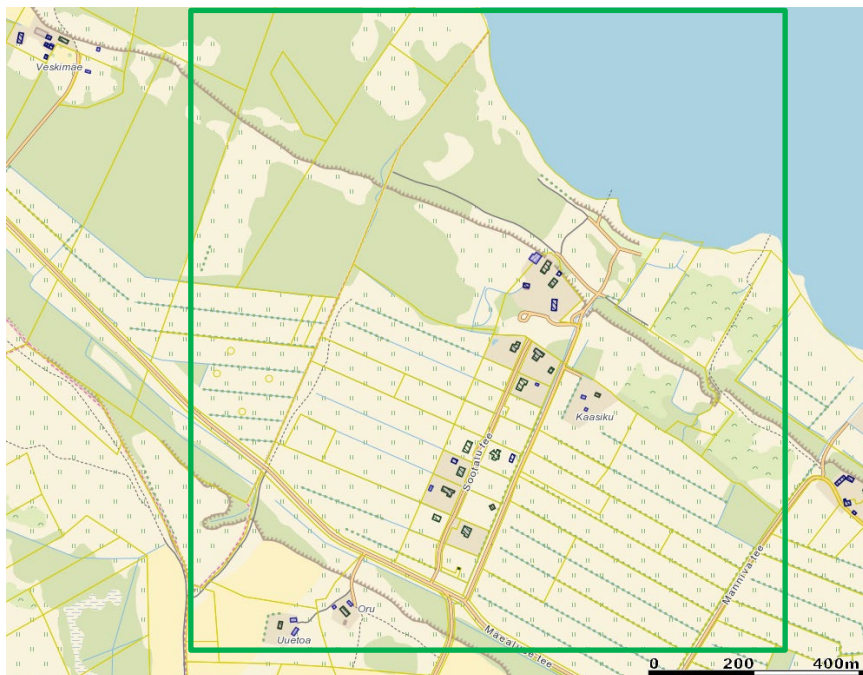
Skeem 3 Manniva küla Siimo talu ja lähiala asustusstruktuur 1923-35.a Eesti topokaardil (väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest). Kaardil on tähistatud endise Siimo talu (Tammenõlva mü) kaldaastangu pealne hoonestus ja vahetult mereäärne Vahukari mü endisaegse hoonestuse asukoht.



Skeem 4 Manniva küla Siimo talu ja lähiala teedevõrk ajaloolisel katastrikaardil 1930-1944 (väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest). Kaardil on loetav rannajoonega paralleelselt kulgev kaldaastangu alune ja astangu serva pealne teedevõrk, Kaardil on näidatud Siimo talu hoonete kompleks ning rannal paiknev paadikuur (praeguse Vahukari maaüksusel)



Skeem 5 Manniva küla Siimo talu ja lähiala asustusstruktuur 1959.a NL topokaardil (väljavõtte Maa-ameti kaardirakendusest), Siimo talu kompleks koosneb vähemalt viiest eraldiseisvast hoonest.



Skeem 6 Praegune hoonestus planeeringuala kontaktvööndis (kasutatud aluskaart väljavõtte Maa-ameti kaardirakendusest). Tammenõlva (endise Siimo talu) hoonete grupile on lisandunud uusi hooned piki Sootalu teed. Kaasiku talu maadel asub endisaegne hoonetegrupp, mis on nähtav ka vanematel aluskaartidel.

Planeeringuala kontaktvööndisse on kavandatud Manniva küla Nõmme I maaüksuse detailplaneeringuga moodustada uued elamumaa krundid Nõmmiku maatulundusmaa territooriumile. Planeeringuga on kavandatud moodustada 5 uut elamumaa krunti suurusega üle 7000 m². Planeeringuga on määratud ehitusõigused – igale üksikkrundile on lubatud ehitada üks kuni 2-korruseline elamu kõrgusega kuni 8 m ning kuni kaks 1-korruselise abihoonet kõrgusega kuni 5 m. Igale krundile ehitatavate hoonete lubatud ehitistealune pind krundil kokku on 300 m². Selle planeeringu realiseerimisega pole käesolevaks ajaks, mil planeeringu kehtestamisest on möödunud üle 10 aasta algust tehtud ega uusi elamumaakrante moodustatud.

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

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

Endise Siimo talu hoonestusest säilinud hoonestus on käesolevaks ajaks osaliselt rekonstrueeritud või saanud selleks ehitusloa. Planeeringus kavandada endise Siimo talu hoonestusgrupp samas asukohas ning ligikaudselt samas mahus säilivana. Uus hoonestus hajutada suuremale territooriumile.

Lähipiirkonnas esineb nii kahepoolse viilkatusega kui ka väikese kaldega pultkatusega hoonestust. Uued hooned on soovitatav kavandada 10-45 kraadise kaldega katustega, kuni 2 maapealse korrusega olemasolevatest hoonetest mahult ja mõõtmetelt samas suurusjärgus või siis ka väiksematena.

Kui kavandatavad hooned jäävad mahult madalamaks nõlvapeal kasvavatest puudest ning uusehitised paiknevad territooriumil hajutatult, siis ei varjata nendega vaateid klindiasangu pealselt alalt merele. Siimo teelt mere suunas jätta vaade merele avatuks, mitte blokeerida hoonestusega.

Piirkonna hoonestuse moodustavad lisaks ajaloolistele hoonetele ka arvukad uusehitised ja eelmise sajandi keskpaigast pärit hooned. Rajatava uushoonestuse puhul tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda.

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

Piirdeaedu pole üldjuhul lubatud planeeringualale rajada, lubatud on piirdeaedu ehitada vaid planeeringuala elamukruntidega külgnevatele välispiiridel Sootalu tee 16, 17 ning Nõmmiku I maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud elamumaa kruntidega külgnevatele lõikudele. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgune looduslikust puidust (roigasaed) või puitlippaed või metallvõrkpiirdeaed sh koos kuni 1,5 m kõrguse haljaspiirdega. Sealjuures puitaia läbipaistvus peab olema vähemalt 50 %. Samuti on lubatud piirdeaia asemel rajada kuni 1 m kõrguseid looduskivist kiviaedu. Võib kasutada ka kõisaeda või hekki.

3. Planeeringuga kavandatav

Kehtiva Jöelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal, looduslikul alal osaliselt metsa-alal. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks hajaasustusalal kavandatavad uued äriüksused. Planeeringuga kavandatakse äriüksuse (majutusasutus ja seda teenendavad ehitised) rajamist Tammenõlva kinnistule, liita Tammenõlva katastriüksused üheks ja muuta sihtotstarve elamumaaks. Planeeringualasse on hõlmatud ka Vahukari kinnistu, mille maakasutuse sihtotstarvet on kavandatud muuta maatulundusmaast ärimaaks. Juurdesõit krundile ning selle varustamine tehnovõrkudega on planeeritud läbi Tammenõlva kinnistu.

Vahukari krundi piire (planeeritud krunt pos. 2) ei muudeta, maaüksuse senine sihtotstarve maatulundusmaa 100% on kavandatud muuta elamumaaks ning krundile on määratud ehitusõigus üksikelamu ja kahe abihoone rajamiseks. Vahukari krundile kavandatud hoonestusala (tähisega „X“ põhijoonisel DP-4A) üksikelamu ja abihoone rajamiseks asukoht jääb väljapoole looduskaitseaduse kohast ehituskeeluvööndit. Planeeritud rannapoolsem hoonestusala abihoone ehitamiseks (põhijoonisel DP-4A tähisega „Y“) on kavandatud endise ajaloolise paadikuuri asukohale, millest on looduses praeguseni säilinud hoone varemed.

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

Tammenõlva kinnistu koosneb kahest maaüksusest Tammenõlva (100% elamumaa) ja Tammenõlva 100% maatulundusmaa) on planeeringuga kavandatud liita ärimaa sihtotstarbega krundiks (planeeritav

krunt pos 1). Planeeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, määratakse ehitusõigused ja hoonestustingimused majutusasutuse ja seda teenindavate äriotstarbeliste ehitiste ja rajatiste kavandamiseks. Planeeringuga lahendatakse planeeringuala varustamine tehnovõrkudega, juurdesõiduteed kavandatavale hoonestusele ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringualal (pos 1) paiknevate seadustamata ehitiste osas määratakse hoonestustingimused ja seatakse keskkonnakaitse abinõud, millega tuleb ebaseaduslikud rajatised vastavusse viia.

Ptk 3.32 on loetletud Tammenõlva kinnistul olemasolevad (sh seadustamata) ja kavandatavad rajatised ning Vahukari kinnistule planeeritavad ehitised hoonestusalade kaupa.

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

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

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse meetmed, et vältida teadmatusel tingitult liikide, elupaikade ja kasvukohtade hävitamine. Planeeringuga seatakse eesmärgiks kinnistu maa-alal loodusliku ilme säilimine õigete hooldusvõtete abil. Järjepideva hoolduse puudumisel ala võsastub jätkuvalt, sellega kaasneb liigilise koosseisu vaesustumine, mis omakorda toob kaasa läbi elupaikade varieeruvuse vähenemise ka elurikkuse vähenemise. Planeeringuga kavandatakse abinõud, et kinnistu hooldamisel mitte kahjustada aluspinnast ega taimestikku, mitte vähendada elupaiku. Planeeringu kaudu seatakse kinnistu looduskoosluse säilimisele suunatud meetmed ning luuakse eeldused õigete hooldusvõtete kasutamisel isegi elurikkuse suurendamiseks.

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

3.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendused

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks määrales looduslikule alale ärimaa sihtotstarbe. Detailplaneering teeb ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks osaliselt kuni tavalisest veepiirist veekaitsevööndi piirini pos 1 hoonestusalade P, R ja S osas.

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

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

Tammenõlva kinnistule kavandatakse uue äriüksuse rajamist, mis elavdab piirkonna majandust ning loob uusi töökohti, mis on üheks valla arengueesmärgiks. Ühtlasi loob töökohtade tekkimine eeldused ka valla

elanike arvu kasvuks ja soodustab praeguste elanike pendelrände vähenemist, kui kodukohas on ka töökohade pakkumist. Tammenõlva maaüksuse äriüksuse kavandamisega heakorrastatakse piirkond keskkonnakaitselisi ja muinsuskaitse tingimusi silmas pidades ja muudetakse nii klindiasangu pealne kui ka rannaala avalikkusele ligipääsetavaks. Planeeringuga tagatakse planeeringualasse jääval territooriumil juurdepääs avalikult teelt kallasrajale, rannaalale ja klindiasangu pealsele alale, mis praegusel ajal oleks võimalik vaid läbi privaatsel elamumaa krundi, mis on elanikele liigselt koormav. Avalikult kasutatav kallasrada jääb planeeringualal avatuks.

3.2. Ehitiste arhitektuurinõuded ja planeeritud ehitusalad

Planeeringulahenduses uus hoonestus kavandatud hõredalt paiknevate üksikhoonete ja hoonegruppide järgides piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri mustrit. Kuna lähiala hoonestus paikneb suhteliselt kaootiliselt ning pole välja kujunenud orientatsiooni ilmakaarte suhtes, siis hoonete paigutuse eelistatavat suunda pole vajadust määrata, see valitakse ehitusprojektide koostamisel ümbritsevasse keskkonda sulanduvalt. Hoonestusalad on määratud piisava suurusega, et ehitusprojektide koostamisel oleks võimalus leida hoonestusala ulatuses hoonetele optimaalsed asukohad, sobitada hooned paremini loodusesse ning kahjustada võimalikult vähe keskkonda.

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

Kavandatud ehitusõigused on esitatud koondtabelis - vt tabel lk 24.

1) Planeeringuala olemasolevad hoonestus Tammenõlva kinnistul

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

Pos 1 Planeeritav seminari- ja kontorihoone

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

Pos 2 planeeritav majutushoone

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

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

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone
EHR kood: 116041515
ehitisealune pind 25m²
maapealsete korruste arv: 1k
esmane kasutus: 1925.a

Olemasoleva hoone asemele kavandatud 59m² sama arhitektuuri järgiv, samas kohas ja ilmakaarte suhtes olev palksaun (Ehitusteatis nr 1911201/00988 on võetud menetlusse 05.04.2019)

Pos 04 planeeritud peahoone (majutus- ja toitlustushoone)

EHR is Üksikelamu (koostatud ümberehitusprojekt)

kasutusotstarve: 11101 Üksikelamu

EHR kood: 120792800

ehitisealune pind 248,4m²

maapealsete korruste arv: 2k

väljaantud ehitusluba: 1612271/15785*

*ehitusluba on peatatud

Pos 05 olemasolev kelder, planeeringuga ei muudeta

kasutusotstarve: 12744 Elamu vms abihoone

EHR kood: 120771384

ehitisealune pind 22,1m²

maapealsete korruste arv: 1k

esmane kasutus: 1925.a

2) Planeeringualal olemasolevad seadustamata ehitised:

Planeeritud ala U (olemasolev ajalooline randumiskoht)

Pos 13 paadisild

planeeritud rekonstrueerida

Planeeritud hoonestusalad P, R, S, Z, T (ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid), detailplaneering teeb ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku kuni tavalisest veepiirist veekaitsevööni piirini.

Pos 17 kämpingumajad (klaasmajad rannal) Tammenõlva maaüksusel 5tk

3) Planeeritavad ehitised Tammenõlva kinnistul:

Planeeritud hoonestusala A (ol.oleva hoonestusega Tammenõlva kinnistu õuema kõlvikul)

Pos 06 abihoone

Pos 12 väliköök ja varikatus

Planeeritud hoonestusala B (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit ja metsa kõlvikuid)

Pos 07 katusealune

Planeeritud hoonestusala C (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit, õuema kõlvikust maismaa pool)

Pos 08 majandushoone

Planeeritud hoonestusala D (ranna ehituskeeluvööndis, metsamaa kõlvikul), vajalik teha ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Pos 15 kämpingumajad 3 tk (2. ehitusjärjekord)

Planeeritud hoonestusalad E, F (ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid), vajalik teha ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Pos 15 kämpingumajad 4tk

Planeeritud hoonestusala G (ranna ehituskeeluvööndis õuema kõlvikust maismaa poole jääval alal, väljaspool metsamaa kõlvikuid), vajalik teha ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Pos 16 kämpingumaja 1 tk

Planeeritud hoonestusala H (ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid), **vajalik teha ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek**
Pos 09 admin.hoone

Planeeritud hoonestusala J (ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid), **vajalik teha ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek**
Pos 10 prügimaja

Planeeritud hoonestusala K (ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid), **vajalik teha ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek**
Pos 11 katusealune (õppeklass) (2. ehitusjärjekord)

Planeeritud hoonestusalad L, M, N (väljaspool ranna ehituskeeluvööndit ja metsa kõlvikuid)
Pos 14 kämpingumaja 5 tk

Planeeritud hoonestusala V (metsaeraldiste vahelises häilukohas)
Pos 19 kämpingumaja 5tk (2. ehit jrk)

Planeeritud ala W (ranna ehituskeeluvööndis, väljaspool metsamaa kõlvikuid, ei hoonestata)
Pos 18 viljapuuad

4) Planeeritavad ehitised Vahukari krundil:

Planeeritud hoonestusala X

Pos. 20 elamu

Pos. 21 abihoone

Planeeritud hoonestusala Y

Pos 22 planeeritav abihoone Vahukari kinnistul (säilinud ajaloolisel paadikuuri vundamendil)

Hoonete arhitektuursed nõuded.

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

Katused

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

Katusekalle	10-45°
2-korruselisel hoonel	30-45°
1-korruselisel hoonel	10-30°

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

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

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

Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid.

Hoonete kõrgus

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

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

Välisviimistlus

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

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3, sealjuures tuleb arvestada tootmise iseloomust ning hoonestuse paigutusest tulenevaid nõudeid hoonete tulepüsivusele – hoonete tulepüsivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele.

Hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Ehitusloa kohustuseta alla 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga kuni 5m kõrguseid hooneid võib ehitada ainult hoonestusalale. Täpne materjalide valik ja värvitoonid antakse hoonete ehitusprojektis arvestades eeltoodud nõudeid.

3.3. Haljastus ja heakord. Piirded. Vertikaalplaneerimine.

Planeeringuala on reljeefse pinnamoega, maastikku ilmestab planeeringuala kagu-loodesuunaliselt läbiv ca 18-24 kraadise kaldenurgaga klindiastrand, millede kõrgusvahedeks on kuni ca 9 meetrit.

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

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

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

Piirded

Kuna planeeringu maa-alal on loomade liikumisteed, siis üldjuhul piirdeaedade rajamine pole lubatud. Tammenõlva ja Vahukari maaüksusele sissesõidu reguleerimiseks on lubatud paigaldada Siimo tee põhjapoolsesse otsa tõkkepuu. Tagatud peab olema jalakäijate vaba läbipääs ja juurdepääs kallasrajale läbi Tammenõlva kinnistu.

Planeeringuala olemasolevaid kiviaedu on lubatud rekonstrueerida.

Piirdeaed on lubatud rajada Sootalu tee 16, Sootalu tee 17 elamumaaga piirnevale krundi piiri lõigule. Nõmmiku I maaüksuse detailplaneeringuga planeeritu realiseerimisel on lubatud rajada piirdeaed Nõmmiku I maaüksusest moodustatavate uute elamumaa kruntide ja Tammenõlva mü vahelisele krundi piirile.

Piirdeaedu pole üldjuhul lubatud planeeringualale rajada, lubatud on piirdeaedu ehitada vaid planeeringuala elamukruntidega külgnevatele välispiiridel Sootalu tee 16, 17 ning Nõmmiku I maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud elamumaa kruntidega külgnevatele lõikudele. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgune looduslikust puidust (roigasaed) või puitlippaed või metallvõrkpiirdeaed sh koos kuni 1,5 m kõrguse haljaspiiridega. Sealjuures puitaia läbipaistvus peab olema vähemalt 50 %. Samuti on lubatud piirdeaia

asemel rajada kuni 1 m kõrguseid looduskivist kiviaedu. Võib kasutada ka kõisaeda või hekki. Kavandatava viljapuuai (vt põhijoonis, maa-ala tähisega W) kaitseks on lubatud rajada hekk või kuni 1,2 m kõrgune piirdeaed vähemalt 50% läbipaistvusega looduslikust puidust või puitlippaed.

Vertikaalplaneerimine

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

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

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

3.4. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga koos on algatatud ka keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Detailplaneeringu eskiisi esitamisel vallale, esitatakse järgneva kahe nädala jooksul Jõelähtme vallale KSH väljatöötamise kavatsus (VTK), milles on välja toodud planeeringuga seotud olulised keskkonnaküsimused ja võimalikud variandid planeeringu lahendus edasiseks täpsustamiseks.

./täiendatakse/

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

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

Olmereoveed kanaliseeritakse, juhitakse lokaalsesse puhastusseadmetesse.

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

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

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

Puittaimestiku hinnangu koostamisel välitöödel on leitud III kategooria kaitsealused taimeliikide rohekas käoheel ja balti sõrmkäpp, esinemine kaldaastangu pealsel niidul. Leitud liikidele sobilikku kasvukeskkonna säilitamiseks tuleb edaspidi leiupiirkonna niitudel kasutada traditsioonilisi niitmistehnikaid.

Radooniohutuse tagamise abinõud

Pinnase radoonisisalduse järgi asub planeeritav ala kõrge radooniohuriskiga alal - vt Lisa 3 „Väljavõte Eesti Radooniriski kaardist“, kus avanevad uraanirikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega alale (150 – 250 kBq/m³) ning Eesti Geoloogiakeskuse

veebikaardirakenduse (vt Lisa 4) kohaselt piirkonda, kus Rn sisaldus pinnaseõhus on $>200 \text{ kBq/m}^3$ (punasega märgitud ala) ning radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge. Eluruumide projekteerimisel tuleb arvestada kõrge radoonitasemega, hoonete projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused hoonesse oleks minimiseeritud. Ehitusprojekti koostamisel näha vajadusel ette vastavad radoonitõkke abinõud vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Pinnase kõrge radoonisisalduse korral on nõutavad tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon), sealjuures hoone esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke; radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad.

Ehitusprojekti koostamisele eelnevalt tuleb teostada radooni mõõtmine pinnases konkreetse ehitatava hoone asukohas, et täpsustada ehitusprojektiga radooniohutu lahendus vastavalt radoonimõõtmise tulemustele. 2016 aastal on teostatud radoonitaseme mõõtmine planeeritud peahoone asukohas (vt Lisa 5)

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

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

3.5. Muinsuskaitse tingimuste tagamine

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

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

Planeeringu realiseerimisel arvestada Muinsuskaitse eritingimustega (vt ptk 2.5), vastavalt eritingimustele on esitatud kavandatavatele hoonetele arhitektuurinõuded - vt ptk. 3.2 ning määratud lubatavad hoonestusmahud hoonestusalade kaupa planeeritud üksikehitistele- vt.DP-04D Planeeritud ehitusõiguste koondtabel (väljavõte põhijoonisest).

3.6. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdesõit planeeringuala kinnistutele toimub vallale kuuluva Siimo tee kaudu (pos 3). Alternatiivne juurdepääs planeeringualale on eraomandis oleva Sootalu tee kaudu, vajadusel täiendavalt eratee kasutamine (nt kergliikluseks) eeldab eelnevat kokkulepet tee omanikuga.

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

Olemasolevate teede laiused on valdavalt 3m, kuna väljaspool olemasoleva Tammenõlva õuema hoonestust ülejäänud territooriumil igapäevaselt liiklust ei toimu, siis teedevõrku pole kavandatud laiendada, vajadusel lisatakse teeserva möödasõitu võimaldavad murukärjega tugevdatud möödasõidutaskud (mis on looduslikku keskkonda sobivalt tähistatud ja leitavad ka lumekatte korral, jms). Juurdesõidud hoonestusaladele peavad vastama päästetehnikaga juurdesõidu nõuetele.

Kämpingumajade jt hoonete juurde küllastajate juurdesõitu pole kavandatud, sõiduautode parkla on paigutatud klindipealsele alale territooriumile sissesõidu piirkonda.

Parkimiskohtade kavandamisel pos 1 on arvestatud iga planeeritud kämpingumaja kohta üks parkimiskoht, kokku 23 kohta. Ärimaa teiste hoonete kohta on maksimaalseks parkimisvajaduseks arvestatud 1 parkimiskoht 70 m² hoonete planeeritava suletud brutopinna kohta, kokku 15 parkimiskohta.

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

Vahukari elamumaa kinnistul on arvestatud 3 parkimiskoha rajamisega.

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

3.7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringuga kavandatakse tehnovõrkude põhimõttelised asukohad planeeringualal kruntide veevarustuseks, reovee ja sademevee ärajuhtimiseks ning elektrienergia (võimalusel ka sidevarustuse) kättesaadavuse tagamiseks. Lahendatakse planeeringuala tulekustutusveega varustamine.

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

3.8. Tuleohutuse tagamine

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

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

Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje vesi peab vastama EVS-812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Hoonete sisesed tuletõrjeveevarustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

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

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

Ehitatavate hoonete kaugus krundi piirist on > 4,0 m, hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3. Hoonetuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, sh Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

3.9. Kuritegevuse ennetamine

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis kehtib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a., mis puudutab linnalise keskkonna probleeme ja annab soovitusi. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil viia planeerimislahenduste abil miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Korrashoid.

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

Nähtavus.

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

Välisvalgustus.

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

Muud meetmed.

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

3.10. Kitsendused

/täiendatakse planeeringu koostamise käigus/

3.11. Planeeringu realiseerimise etapid

/täiendatakse planeeringu koostamise käigus/

4. Tehnilised näitajad

PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

planeeringuala suurus	ca 23 ha
kruntide arv	3
maa-ala bilanss:	
Ärimaa 100%	91% 212798 m ²
Elamumaa 100%	6% 13691 m ²
Transpordimaa 100%	3% 6334 m ²
ehitiste alune pind	3160m ²
kavandatud ehitiste arv (sh (2 varikatusealust ja 1 väliköök)*	38
parkimiskohtade arv	41

* lisandub ol.olev rek. Paadisild

OLEMASOLEVAD KRUNDID PLANEERINGUALAL

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

* krundi pindala vastavalt geod.möödistusele:- Geodeesiakeskus
Geopoint OÜ töö nr 19-G200 Tammenõlva topogeodeetiline plaan koos
tehnovõrkudega, 10.05.2019.a.

KRUNTIDE MOODUSTAMINE

pos nr	plan. krundi pindala (m ²)	plan. krundi sihtotstarve (katastriüksuse liigi järgi)	moodustatakse kinnistust (katastriüksuse nr)	liidetavate - lahutatavate osade suurused	osade senine sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile
1	212798	Ä100%	Tammenõlva 24501:001:0544 Tammenõlva 24501:001:0543	192794 + 20004	M100% E100%
2	13691	E 100%	Vahukari 24504:004:0260	13691**	M100%;
3	6334	L 100%	Siimo tee	6334**	L100%

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

