

## LISA 6: VÄLJAVÕTE TEEMAPLANEERINGUST "REBALA MUINSUSKAITSEALA ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD TINGIMUSED" 2009

koostas: Jõelähtme Vallavalitsus, projekti juhtimine: Ruum ja Maastik OÜ, 2009

### 4.3.2. I väärtusklassi ehitustingimused

I klassi kuuluv maa-ala on Rebala muinsuskaitseala tuumikala, kõige väärtuslikum piirkond, kus tuleb rangelt järgida igasugust ehitustegevust. Suuremal osas selles piirkonnas ei ole ehitustegevus lubatud. Uuselamualade rajamine on valdavas osas keelatud. Vanade ajalooliste hoonete taastamine on lubatud.

#### 1. Hoonete kõrgus ja korruste arv:

- 1) elamutel harja kõrgus 8,5 meetrit
- 2) elamute puhul kuni 2 korrust, kusjuures teine korrus on katusealune korrus
- 3) arvestada sobivust ja mälestistele avanevaid vaateid

#### 2. Katusekalle ja tüüp:

- 1) lubatud katusekalle ehituspiirkonnas on 45°
- 2) ehituspiirkonnale on iseloomulikud poolkelpkatused, unkaaukudega kelpkatused, viilkatused (vt allolev skeem)



Skeem nr 3. Ehituspiirkonnale iseloomulikud katusetüübid. a) viilkatuse kül- ja eestvaade  
b) unkaaukudega kelpkatuse kül- ja eestvaade  
c) poolkelpkatuse.

- 3) tervikliku tulemuse saavutamiseks kõrvuti rajatavate hoonete puhul on soovitatav vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust
- 4) tõstetud seinte või sarikatega hooned pole lubatud

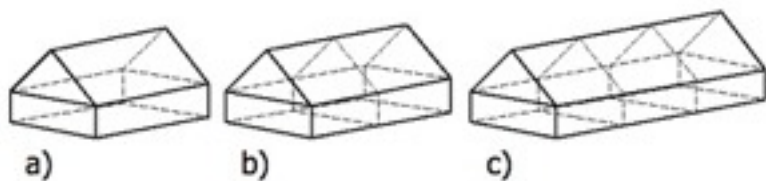
#### 3. Katusekattematerjal:

- 1) puit (pilbas, laast, laud, poolpalk, sindel, kimm)
- 2) õlgkatus
- 3) alternatiivina kivikatus (savikivi, betoonkivi) ning plekk-katus (valtsplekk või valtsplekk profiiliga plekk-katus)

#### 4. Hoonete suurim hoonealune pind:

- 1) ehituspiirkond on põhiosas kaetud olemasoleva hoonestusega. Vabade kruntide hoonestamisel või olemasolevate kruntide tihendamisel on soovitatav aluseks võtta ajalooline-traditsiooniline hoonetüüp (nt selle ehituspiirkonnale iseloomulik rehielamutüüp, vt alljärgnev skeem). Uute ehitiste ehitismahud määratakse ära detailplaneeringutega. Kahe

eraldi hoone asemel lubatud ja soovitatav rajada rehielamutüüpi paariselamu (ühele kinnistule on lubatud rajada ainult 1 paariselamu ning sellisel juhul sellele kinnistule teisi täiendavaid eluasemeid rajada ei tohi).



Skeem 2. Rehitaretüüpi elamud:  
a) ühepereelamu b)  
rehielamutüüpi paariselamu c)  
rehielamutüüpi ridaelamu.

## 5. Uushoonestuse rajamine:

Täiendav uushoonestus võimalik järgmistel juhtudel:

- 1) hävinud talukoha/ eluaseme taastamine (aluseks Eesti Vabariigiaegne kaardimaterjal 1918-1940), kusjuures minimaalne eluaseme juurde kuuluv maaüksuse suurus peaks olema 2 hektarit
- 2) küla tihendamine vastavalt detailplaneeringule
- 3) kaasaarvatud kehtivad teemaplaneeringu üldised tingimused vastavalt tsoneeringutele

## 6. Ehitamine (remont, restaureerimine, rekonstruktsioon, ümberehitamine, juurde- ja pealeehitamine, uusehitus):

- 1) fassaadide remont, restaureerimine, rekonstruktsioon (sh akende ja välisuste vahetus) tuleb eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseameti ning Jõelähtme vallavalitsusega
- 2) akende vahetamisel tuleb arvestada akende profiili, jaotise ja materjalidega ning tagada sümmeetriline avanemine. Perspektiivselt tuleks ette näha sobimatute akende väljavahetamine

## 7. Välisviimistluses on lubatud kasutada:

- 1) kivi autentsel kujul (nt paekivi, maakivi)
- 2) puitu autentsel kujul (nt voodrilaud, freesitud ristnurkadega palk)
- 3) krohvi
- 4) tellis - ja silikaatkivi

## 8. Välisviimistluses on keelatud kasutada:

- 1) plekist ja plastikust välisvooder
- 2) plastikraamidega aknad (kaasaarvatud puitimitatsiooniga plastikprofiilid)
- 3) kiviimitatsiooniga katuseplekk
- 4) välisviimistluses ümar freespalk
- 5) klombitud kivi
- 6) palju erinevaid materjale koos, et ei tekiks maitsetut, tarbetut materjalide rohkest
- 7) ja muid imiteerivaid materjale

## 9. Piirde tüübid ja kõrgus:

- 1) paekivimüüritis
- 2) metallvõrkpiirded on lubatud kasutada kinnistute piiride vahel, kuid mitte tänava ääres
- 3) haljaspiire (pöetud või vabakujuline hekk)
- 4) ümarpuidust rõhtaed

- 5) puidust lihtne lippaed (ilma terava (kolmnurkse) või ümardatud otsata ehk siis sirge lipp nii ülevalt kui ka alt)
- 6) piirded max kõrgusega 1,2 meetrit, kompaktse hoonestusega alal kruntidevahelised võrkaiad maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 meetrit

#### **10. Heakord:**

teede katetena krundisiseselt soovitatav kasutada tsoonile ajalooliselt omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu

#### **11. Värvitoonid:**

- 1) olemasolevate hoonete värvimiseks ja fassaadide remondiks taotleda välisviimistluse pass
- 2) värvide valikul vältida sobimatuid värvitoone ja lähtuda konkreetsele keskkonnale sobivatest looduslikest, loomulikest värvitoonidest

#### **12. Muud:**

- 1) hoonete katusekorruste kasutuselevõtu puhul tuleb järgida piirkonnale omaseid ehitusviise ja –mahte. Keelatud on räästa – ja harjajoone muutmine
- 2) katuseakende paigutamine lubatud ainult hoovi pool
- 3) kaasaarvatud kehtivad nõuded punktis nr 4 kirjeldatule ning teemaplaneeringu üldised tingimused vastavalt tsoneeringutele

Muudel juhtudel, mis ei vasta eelpooltoodud kirjeldatule, on vajalik vallavalitsuse igakordne eelnev nõusolek.

### **4.3.3 II väärtusklassi ehitustingimused**

**II klassi kuuluv maa-ala** on väärtuslik. Vastavalt planeeringu põhikaardile on määratud piirkonnad kus arendustegevus on lubatud ja piirkonnad kus ei ole.

#### **1. Hoonete kõrgus ja korruste arv:**

- 1) elamutel harja kõrgus 8,5 meetrit
- 2) elamute puhul kuni 2 korrust, kusjuures 2 korrus on katusealune korrus
- 3) arvestada sobivust ja Saha kabelile avanevaid vaateid

#### **2. Katusekalle ja tüüp:**

- 1) lubatud katusekalle ehituspiirkonnas on 45°
- 2) ehituspiirkonnale on iseloomulikud poolkelpkatused, unkaaukudega kelpkatused, viilkatused
- 3) tervikliku tulemuse saavutamiseks kõrvuti rajatavate hoonete puhul on soovitatav vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust
- 4) tõstetud seinte või sarikatega hooned pole lubatud

#### **3. Katusekattematerjal**

- 1) puit (pilbas, laast, laud, poolpalk, sindel, kimm)
- 2) õlgkatus
- 3) kivikatus
- 4) plekk-katus (valtsplekk, valtsplekk profiiliga plekkkatus)

#### **4. Uushoonestuse rajamine**

Täiendav uushoonestus võimalik järgmistel juhtudel

- 1) hävinud talukoha/ eluaseme taastamine (aluseks Eesti Vabariigiaegne aluskaart 1918-1940), kusjuures minimaalne eluaseme juurde kuuluv maaüksuse suurus peaks olema 2 hektarit
- 2) küla tihendamine vastavalt detailplaneeringule
- 3) uutele perspektiivselt ehitatavatele elamualadele

#### **5. Ehitamine** (remont, restaureerimine, rekonstruktsioon, ümberehitamine, juurde- ja pealeehitamine, uusehitus)

- 1) fassaadide remont (sh akende ja välisuste vahetus) on keelatud ilma välisviimistlusprojektita
- 2) akende vahetamisel tuleb arvestada akende profiili, jaotise ja materjalidega ning tagada sümmeetriline avanemine

#### **6. Välisviimistluses on soovituslik kasutada**

- 1) paekivi autentsel kujul
- 2) maakivi (põllukivi)
- 3) puit autentsel kujul
- 4) krohv
- 5) tellis ning silikaatkivi

#### **7. Välisviimistluses on keelatud kasutada**

- 1) plekist ja plastikust välisvooder
- 2) plastikraamidega aknad (kaasaarvatud puitimitatsiooniga plastikprofiilid)
- 3) kiviimitatsiooniga katuseplekk
- 4) välisviimistluses ümar freespalk
- 5) ja muid imiteerivaid materjale

#### **8. Piirde tüübid ja kõrgus**

1. paekivimüüritis
2. metallvõrkpiirded on lubatud kasutada kinnistute piiride vahel, kuid mitte tänava ääres
3. haljaspiire (pöetud või vabakujuline hekk)
4. ümarpuidust rõhtaed
5. puitlippaed
6. piirded max kõrgusega 1,2 meetrit, kompaktse hoonestusega ala kruntidevahelised võrkaiad maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 meetrit

#### **9. Heakord:**

- 1) teede katetena krundisiseselt kasutada tsoonile ajalooliselt omaseid materjale nagu nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, kruusa, puitu, lubatud ka betoonkivi
- 2) parklates ning intensiivse liiklusega teedel ka asfalt

#### **10. Värvitoonid:**

- 1) olemasolevate hoonete värvimiseks ja fassaadide remondiks taotleda välisviimistluse pass
- 2) värvide valikul vältida sobimatuid värvitoone ja lähtuda konkreetsele keskkonnale sobivatest looduslikest, loomulikest värvitoonidest

#### **11. Muud:**

1. vintskappide ja uukide rajamine ei ole reeglina lubatud kui see ei ole ajalooliselt põhjendatud

2. kaasaarvatud kehtivad nõuded punktis nr 4. kirjeldatule ning teemaplaneeringu üldised tingimused vastavalt tsoneeringutele
3. säilitada avatus Saha kabeli ümbruses, mitte planeerida uushoonestust kabeli vahetusse lähedusse

Muudel juhtudel, mis ei vasta eelpooltoodud kirjeldatule, on vajalik vallavalitsuse igakordne eelnev nõusolek.

#### **4.3.4 III ja IV väärtusklassi ehitustingimused**

**III klassi kuuluvad maa-alad** ei ole nii väärtuslikud, mistõttu ehitustegevus nendel aladel on valdavalt lubatud.

**IV klassi kuuluvad maa-alad** on muinsuskaitse ning teemaplaneeringu tegijate seisukohalt vähese muinsuskaitseliku väärtusega, mistõttu sellel alal erilisi ehitus- ja arendustegevuse piiranguid ei ole (NB! Ehitustegevus pole lubatud VÕ4, ÜL3, RE4, KO2).

##### **1. Hoonete kõrgus ja korruste arv**

- 1) elamute harja maksimaalne kõrgus on 8,5 m
- 2) ühiskondlike hoonete harja maksimaalne kõrgus on 9 m kui detailplaneering ei kehtesta teistmoodi
- 3) korruselisus elamutes kuni 2 korrust, kusjuures 2 korrus on katusekorrus
- 4) korruselisus ühiskondlikes hoonetes on kuni 3 korrust
- 5) tõstetud seinte või sarikatega hooned pole lubatud

##### **2. Katusekalle**

- 1) lubatud katusekalle ehituspiirkonnas on 15-45°
- 2) tervikliku tulemuse saavutamiseks kõrvuti rajatavate hoonete puhul on soovitatav vältida värvitoonide ja materjalide erinevust

##### **3. Katuse kattematerjal**

- 1) puit (pilbas, laast, laud, poolpalk, sindel, kimm)
- 2) õlgkatust
- 3) keraamiline kivi
- 4) valtsplekk, ka valtsplekk profiiliga plekkkatus
- 5) sobivaid kaasaegseid ehitusmaterjale

##### **4. Ehitamine**(remont, restaureerimine, rekonstruktsioon, ümberehitamine, juurde- ja pealeehitamine, uusehitus):

- 1) fassaadide remont, restaureerimine, rekonstruktsioon (sh akende ja välisuste vahetus) tuleb eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseameti ning Jõelähtme vallavalitsusega
- 2) akende vahetamisel tuleb arvestada akende profiili, jaotise ja materjalidega ning tagada sümmeetriline avanemine. Perspektiivselt tuleks ette näha sobimatute akende väljavahetamine

##### **5. Välisviimistluses on lubatud kasutada**

- 1) kivi autentsel kujul
- 2) puitu autentsel kujul
- 3) krohvi
- 4) tellis ning silikaatkivi

5) sobivaid kaasaegseid ehitusmaterjale

#### **6. Välisviimistluses on keelatud kasutada**

- 1) plekist ja plastikust välisvooder
- 2) plastikraamidega aknad (kaasaarvatud puitimitatsiooniga plastikprofiilid)
- 3) kiviimitatsiooniga katuseplekk
- 4) välisviimistluses ümar freespalk
- 5) klombitud kivi
- 6) ja muid imiteerivaid materjale

#### **7. Piirde tüübid ja kõrgus**

- 1) pækivimüüritis
- 2) metallvõrkpiirded
- 3) haljaspiire (pöetud või vabakujuline hekk)
- 4) ümarpuidust rõhtaed
- 5) puidust lihtne lippaed (ilma terava (kolmnurkse) või ümardatud otsata ehk siis sirge lipp nii ülevalt kui ka alt)
- 6) piirded max kõrgusega 1,2 meetrit, kompaktse hoonestusega alal kruntidevahelised võrkaiad maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 meetrit

#### **8. Värvitoonid**

1. olemasolevate hoonete värvimiseks ja fassaadide remondiks on soovitatav taotleda välisviimistluse pass
2. värvide valikul vältida sobimatuid värvitoone ja lähtuda konkreetsele keskkonnale sobivatest looduslähedastest värvitoonidest

#### **9. Muud**

- 1) hoonete katusekorruste kasutuselevõtu puhul tuleb järgida piirkonnale omaseid ehitusviise ja –mahte
- 2) innovaatiliste ning säästvate lahenduste võimaldamine hoonestamisel
- 3) kaasaarvatud kehtivad nõuded punktis nr 4. kirjeldatule ning teemaplaneeringu üldised tingimused vastavalt tsoneeringutele