

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 ÜLDOSA.....	4
1.1 Planeeringu koostamise alused.....	4
2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
3 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	5
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	5
4.1 Vastavus üldplaneeringule	5
4.2 Juurdepääs kallasrajale	7
4.3 Planeeritud maa-ala krundijaotus	7
4.4 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	7
4.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
4.6 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	7
4.6.1 enHaljastus ja heakord	7
4.7 Jäätmehoolduse põhimõtted	7
4.8 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	8
5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	8
5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	8
5.2 Elektrivarustus	9
5.3 Sidevarustus.....	10
5.4 Soojusvarustus	10
6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	10
6.1 Kehtivad kitsendused	10
6.2 Ettepanek Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks	11
6.3 Kavandatud kitsendused	11
7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	11
7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded.....	11
7.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	12
7.2.1 Keskkonnavalasid nõuded.....	12
7.2.2 Tuleohutusnõuded	12
7.2.3 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas ..	12
8 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	13
8.1 Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale	13

8.2	Kultuurilised mõjud.....	13
8.3	Mõju looduskeskkonnale.....	13

9 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 13

9.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	13
9.2	Kavandatu mõju lähipiirkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	14
9.3	Vastavus Harju Maakonnaplaneeringule 2030+	14
9.4	Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule	14
9.5	Vastavus algatamise korralduse lähteülesandele ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule	14

IV DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL 15

Koostöö võrguvaldajatega.....	15
Koostöö maaomanikega.....	15

II JOONISED

1. Asukohaskeem	DP-1
2. Tugiplaan	DP-2
3. Põhijoonis	DP-3
4. Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
5. Ruumilise keskkonna analüüs	DP-5

III LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- 1.1. Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise kohta (Jõelähtme veebileht, 28.06.2025)
- 1.2. Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise kohta (Jõelähtme vallaleht, 28.06.2025)
- 1.3. Ihasalu külavanema 17.03.2025 taotlus Jõelähtme Vallavalitsusele juurdepääsu rajamiseks mereäärsele kallasrajale
- 1.4. Jõelähtme Vallavolikogu 13.03.2025 detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus
- 1.5. Detailplaneeringu tehnilise koostamise ja finantseerimise leping nr 2-12/95-2025, 04.03.2025

MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- 1 Tehnilised tingimused:
- 2 Elektrilevi OÜ 08.04.2025 tehnilised tingimused nr 494175

- 3 Telia Eesti AS 30.04.2025 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39611846
- 4 Illustratiivne joonis, K-Projekt AS, 2024
- 5 Jõelähtme valla Ihasalu küla Uusvahasaua kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, Lemma OÜ 2024

IV DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Planeeringu koostamise korraldaja

Jõelähtme Vallavalitsus

Postijaama tee 7, Jõelähtme küla,
Jõelähtme vald, Harju maakond
E-mail: kantselei@joelahtme.ee

REG. NR 75025973
Tel.: +372 605 4887

Planeerija

Konsultant

Ülle Kadak
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Kutsetunnistuse nr: 163358

K-Projekt AS

Ahtri 6a Tallinn Harjumaa
REG. NR 12203754
Tel.: +372 626 4100

Projektijuht

Kätlin Saar
Maastikuarhitektuur; MSc
Diplomi nr MD003957

K-Projekt AS

Ahtri 6a Tallinn Harjumaa
REG. NR 12203754
Tel.: +372 626 4100

1.1 Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Jõelähtme Vallavolikogu 13.03.2025 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus nr 5.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273)
- Ihasalu küla Lamme detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalituse 17.03.2016 otsusega nr 301).

2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal Jõelähtme vallas Ihasalu külas Ihasalu poolsaare idarannikul. Tegemist on madala ja tasase rannikualaga, mis ühtlaselt tõuseb maismaa poole. Ala on osaliselt metsaga kaetud, merepoolses osas muutub puistu hõredamaks ja asendub rannaniiduga. Kinnistu on hoonestamata.

Põhjast piirneb Uusvahesauna kinnistu Ihasalu tee 12 (24505:001:2800) krundiga, läänest Ihasalu tee 18 (24501:001:1501) kinnistuga, lõunast Suurvaba (24505:001:0040) kinnistuga ning idast Kaberneeme lahega.

Planeeritava alani viib avaliku kasutusega Ihasalu teelt edasi eratee, mis läbib Sõnajala (KÜ 24505:001:0677, sihtotstarbeta maa) kinnisasja, sealt edasi on rajatud teekoridor läbi Järve (KÜ 24505:001:2930) ja Suurvaba (24505:001:0040) maaüksuste. Juurdepääs Uusvahasuuna kinnistule on rajatud planeeringuala lääneservast vastavalt Ihasalu küla Lamme detailplaneeringus (kehtestatud Jõelähtme Vallavalituse 17.03.2016 otsusega nr 301) ettenähtud juurdepääsuteele. Sõnajala, Järve ja Suurvaba kinnistutele on seatud tähtajatu teeservituut Ihasalu tee 12 igakordse omaniku kasuks.

Planeeringuala suurus on 0,94 ha.

3 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata maatulundusmaa sihtotstarbega Uusvahasuuna kinnistule ehitusõigus ühe maapealse korrusega ühepereelamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning määrata krundi kasutamise tingimused. Samuti on planeeringu eesmärk määrata üldised keskkonnakaitselised tingimused ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada hoonestus, mis sobitub ümbritsevasse keskkonda.
- Tagada Läänemere ranna kaitse-eesmärkide säilimine.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringus tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks minimaalse krundisuuruse ja ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Uuevahasuuna kinnistu tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud looduslik ala, mets rannal, kus üldplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud ranna ja kalda kaitse seaduse § 9 lg 12 kohaselt metsa- või põllumajandusliku sihtotstarbega kinnisasjale ehitusõiguse seadmiseks rannal või kaldal oli vajalik keskkonnaministri nõusolek. Kehtivas looduskaitseseaduses vastav piirang puudub.

Tiheasustusala laienemise eelduseks Ihasalu külas on teenindusettevõtete olemasolu kõrvalasuvas Neeme külas.

Uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusalal on üldplaneeringus antud hoonestustingimused:

- *ehituskeeluvöönd merest on üldjuhul 100 m, oleva hoonestusega alal on ehituskeeluvööndi määramisel arvestatud hoonestuse paiknemisega:*
LKS § 38 täpsustab Läänemere ehituskeeluvööndi ulatust metsaalal: rannal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndini, st 200 m ühe meetri samakõrgusjoonest.
- *metsaga alal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha ja elamute minimaalne vahekaugus on 50 m, ehitamisel kaitsemetsa paigutada hoonestus lagedale või väheväärtusliku metsaga kaetud alale:*

Olemasoleva krundi suurus on ca 0.95 ha. Krundipiire muuta ei soovita. Krundile soovitakse kavandada üks elamu ja abihoone. Hoonete täpsed asukohad krundil täpsustatakse ehitusprojekti.

- *uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega:*

Pinnavee režiimi ning olemasolevate kuivendussüsteemide muutmist ei ole kavandatud. Maa-aluseid korruseid ei kavandata.

- *Avaliku kasutusega teed ja avalikud jalgteed rannale ligipääsemiseks määratakse detailplaneeringuga. Puhkuseks sobivad liivarannad paiknevad tiheasustusalast põhja- ja lõunapool:* Lahendusettepanekus ei ole kavandatud piirata juurdepääsu rannale.

Ihasalu küla idaosa on kehtiva üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalala, kuid metsamaal kattub ehituskeeluvöönd piiranguvööndiga (200m). Detailplaneeringus tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit läänemere veekaitsevööndi piirini. Juba kehtestatud Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringust tulenevalt on ehituskeeluvöönd vähendatud Uusvahesauna kinnistu juurdepääsutee osas vastavalt LKS § 38 lg 5 alapunkt 10 sätestatud erisusele (kuna see pole avalikult kasutatav tee).

Uute elamute kavandamine olemasolevasse kvaliteetsesse keskkonda ja olemasoleva asustuse tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üks eesmärkidest. Samuti on riigi üldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda. Ihasalu küla idaosa on kui piki mere äärt kulgev ridaküla. Uusvahesauna kinnistu hoonestus on kavandatud olemasolevat külastruktuuri jätkates, kus mereäärsetel kinnistutel on valdavalt 1 elamu ja abihooned (Ihasalu tee 12, Ihasalu tee 20, Ihasalu tee 20a, Ihasalu tee 30 jt).

Piirkonnas on olemas vajalik sotsiaalne taristu: kõrvalasuvas Neeme külas asuvad lasteaed, kool, raamatukogu, sadam, pood ja kohvik.

Ruumilise keskkonna hindamiseks on tehtud ruumilise keskkonna analüüsi joonis (DP-5). Planeeringualast lääne poole jääva Ihasalu tee 16 kinnistu kohta on Jõelähtme Vallavalitsuse 01.07.1999 otsusega kehtestatud Marlekor, Kallaku detailplaneering, mille kohaselt on alale kavandatud nii elu- kui ka ärihooned. Käesoleval hetkel asuvad Ihasalu tee 16 kinnistul pansionaat, Ihasalu tee 18 asuvad administratiivhoone, söökla ning teised puhkekompleksi hooned.

Planeeringualast põhja poole jääva Ihasalu tee 20 kinnistu kohta on kehtestatud Marlekori kinnistu osa ja lähiala detailplaneering, mille kohaselt on alale kavandatud eluhoone. Kinnistul asub 2- korruselise elamu ning abihooned.

Naaberkinnistu (Ihasalu tee 12) kohta Jõelähtme Vallavolikogu 17.03.2016 otsusega nr 301 kehtestatud Ihasalu küla Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringus on määratud ehitusõigus ühe maapealse korrusega elamu ja kuni nelja abihoone ehitamiseks. Ehitusõigus on realiseerimata, kuid 28.02.2022 on väljastatud ehitusluba nr. 2212271/05327.

Vastavus koostamisel olevale Jõelähtme valla üldplaneeringule

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273) jääb Uusvahesauna kinnistu planeeritavale tiheasustusalale, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu- ja puhkeotstarbeline maa, kuhu võib ehitada üksikelamuid. Detailplaneering vastab koostamisel olevas üldplaneeringus kavandatule. Kavandatav areng on kooskõlas piirkonna arengu ja elukeskkonna kvaliteedi parandamise eesmärkidega.

4.2 Juurdepääs kallasrajale

Jõelähtme Valla vastuvõetud üldplaneeringus on näidatud Ihasalu teelt riigimandis oleva Sõnajala kinnistu kaudu põhimõtteline juurdepääs kallasrajale. Riigimetsamaal on kallasrajale juurdepääs võimalik kõikides kohtades läbi metsa. Paralleelselt kallasrajaga kulgeb väljakujunenud rada (vt DP-5 Ruumilise keskkonna analüüs), mida mööda on võimalik liikuda mööda rannajoont, liikumist ei ole takistatud piirdeaedade ega muude tõketega.

4.3 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Uuevaheasauna kinnistu kasutusotstarbeks on kavandatud elamumaa ning krundile on määratud ehitusõigus ühe maapealse korrusega elamu ja ühe abihoone ehitamiseks.

Positsioon 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 peahoone+1 abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	300 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	6,5 m

4.4 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusala on kavandatud maaüksuse lääneossa, jäädes vähemalt 50 meetri kaugusele korduva üleujutuse ala piirist.

Hoonestus on kavandatud piirkonna külastruktuuri jätkavana, kus mereäärsetel kinnistutel on valdavalt 1 elamu ja abihooned. Hoonestus on paigutatud hõredama või väheväärtusliku metsaga alale, säilitades maksimaalselt kõrghaljastust.

4.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale. Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistule.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

4.6 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

4.6.1 Haljastus ja heakord

Kavandatud on olemasoleva looduskeskkonna võimalikult ulatuslik säilitamine.

Olemasoleva metsa säilitamiseks on põhimõtted ja tingimused lisatud punkti 7.2.1. *Keskkonnavalitsuse nõuded.*

4.7 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

4.8 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs kinnistule on Ihasalu teelt. Olemasolevalt teelt on rajatud kuni Ihasalu tee 12 kinnistuni kulgev juurdepääs.

Piirkonnas on olemas ühistranspordiühendus – Ihasalu tee ääres, planeeringualast ca 250 m kaugusel asub bussipeatus „Pansionaat“, mida läbivad Harjumaa liinid J6, J8, J10 ja 159.

Parkimine on kavandatud krundil. Kavandatud on 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade normatiivi arvutamisel on kasutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkudest põhjustatud kitsendused on kajastatud joonisel *DP-2 Põhijoonis* ja *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*. Krundi täpsema tehnovõrkude lahenduse koostamisel arvestatakse, et valitud lahendused ning trasside ehitusaegne häiring oleksid keskkonnale võimalikult väikese koormusega.

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt ei kuulu ala ÜVK piirkonda.

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja sadevee lahenduse jaoks puuduvad Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused.

Veevarustus

Planeeritud veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahendamisel on juhitud asjakohastest õigusaktidest, sh Jõelähtme valla ÜVK kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks ja piirkonna veevarustuse lahendustest.

Planeeringuala veevarustuse tagamiseks on planeeritud puurkaev. Puurkaevu asukoht täpsustub järgmises projekteerimise staadiumis, puurkaevu hooldusalaks on arvestatud R=10m.

Eesti Vabariigi veeseadus seab kindlad nõuded puurkaevu asukohale, et tagada veekogumise ohutus ja kaitsta keskkonda. Põhinõuded, mida tuleb arvestada projekteerimisel:

Kaugus hoonetest: Puurkaev ei tohi asuda hoonetele, sealhulgas kasvuhoonele, lähemal kui 10 meetrit. See tagab, et võimalikud reostusallikad, näiteks heitvee või kemikaalide lekked, ei mõjuta puurkaevu veekvaliteeti.

Kaugus kinnistu piirist: Puurkaev peab asuma kinnistu piirist vähemalt 10 meetri kaugusel. See nõue on oluline naaberkinnistu omaniku õiguste austamiseks, välja arvatud juhul, kui naaber annab kirjaliku nõusoleku lähemale paigutamiseks.

Tuletõrjerveevarustus

Võrguvaldaja tehnilised tingimused puuduvad. Välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähim veevõtukoht nr 8253 asub naaberkinnistul Ihasalu tee 18. Ehitusprojekti koostamisel täpsustada läheduses asuva veevõtukohta kasutamise võimalus või täiendav vajadus veemahuti rajamiseks, võimalik merevee kasutamine. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Kanalisatsioon

Planeeritud reovee käitlus

Piirkonnas kanalisatsioonisüsteem puudub.

Planeeringuala kanalisatsioonisüsteemi lahendamisel juhinduda asjakohastest õigusaktidest, sh Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetest kinnistutelt reovee ärajuhtimiseks ja piirkonna kanaliseerimise lahendustest.

Planeeringuala reoveed on planeeritud lahendada lokaalse kohtkäitlusrajatise baasil, vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele. Järgida tuleb valitud lahenduse sanitaar- ja kaitsenõudeid.

Reovesi koguda kinnistusesse kogumispaki. Planeeritud elamule on ette nähtud kogumismahuti krundi pos 1 piires. Reovee kanalisatsiooni mahuti suurus ning asukoht täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt hoonestuse paigutuse ja tegeliku reovee kanalisatsiooni äravoolule.

Vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes (Põhjavee kaitstus: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/geoloogia50k>). Omapuhasti (biopuhasti) kuja on 10-50 (sõltuvalt pinnasest ja selle omadustest). Eeldused biopuhasti planeerimiseks on olemas, kuid biopuhasti rajamise võimalust kaaluda järgmises projekteerimise staadiumis.

Planeeritud sademevee käitlus

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018–2029 järgi toimub üldiselt Jõelähtme valla asulates sademevee juhtimine haljasaladele või olemasolevatesse kraavidesse, ojadesse ja jõgedesse.

Planeeringualal on ettenähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires, kasutades haljasalale juhtimist, sademevee kogumist ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis.

Sademe- ja pinnavete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

5.2 Elektrivarustus

Lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 08.04.2025 välja antud tehnilised tingimused nr 494175.

Elektrikoormuse tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Elamu - abihoone	20/32	Liitumiskilp kinnistu piiril

Detailplaneeringu ala tarbija elektrivarustus on ette nähtud alajaama Ihasalu 0,4 kV võrgu baasil. Planeeritud objekti elektriliitumiseks alajaama fiidri F9 liitumiskilbist LK165469 (Ihasalu tee 14 kinnistult) on ette nähtud ehitada eraldi 0,4 kV maakaabelliin.

Uus 0,4 kV liitumiskilp paigaldatakse kinnistu piirile. Elektrikilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Planeeritud madalpinge toitevõrk ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud elektrikilbi asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5.3 Sidevarustus

Planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39611846, 30.04.2025.

Piirkonnas puudub Telia valguskaabel. Vastavalt tingimustele on objekti sidevarustuseks võimalik Telia teenuseid pakkuda üle õhu, mobiilsidebaasil või läbi kolmanda isiku kaablivõrgu.

5.4 Soojusvarustus

Planeeritavas piirkonnas puuduvad nii kaugkütte- kui ka gaasivõrgud. Planeeritava hoone soojusvarustus on kavandatud lahendada lokaalselt, kas tahke- või vedelkütusel töötava kohaliku katlamaja baasil või soojuspumbaga. Võimalik katla- või soojuspumba liik täpsustada ehitusprojekti.

6 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringus kavandatud tegevus võib mõjutada.

6.1 Kehtivad kitsendused

- Kogu planeeritav ala jääb Läänemere ranna piiranguvööndisse - 200 m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest (LKs § 37).
- Kogu planeeritav ala jääb Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, mis metsaalal ühildub vastavalt LKs § 38 piiranguvööndi piiriga - 200 m ühe meetri samakõrgusjoonest .
- Planeeritavale alale ulatub Läänemere ranna veekaitsevöönd - 20 m ühe meetri samakõrgusjoonest (looduskaitse seadus § 35 ja § 39, veeseadus § 118).
- Läänemere rannal on kallasraja ulatus 10 m põhikaardile kantud veekogu piirist (keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38)
- Osale kinnistust ulatub korduva üleujutusala riskipiirkond.
- Tähtajatu ja tasuline teeservituut Ihasalu tee 12 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

6.2 Ettepanek Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks

Detailplaneering sisaldab ettepanekut vähendada Läänemere ranna ehituskeeluvööndit minimaalselt 50 meetrini ühe meetri samakõrgusjoonest. Koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt paikneb ala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu- ja puhkeotstarbeline maa, kuhu võib ehitada üksikelamuid, mistõttu on kavandatud lahendus kooskõlas valla pikaajaliste arengusuundadega. Uue üldplaneeringu kohaselt ei ole seetõttu enam vajalik ehituskeeluvööndi täiendav vähendamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekus on arvestatud LKS § 34sätetud ranna kaitse eesmärgiga, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Planeeritud ala on juba inimtegevusest mõjutatud koht – rajatud on juurdepääsutee ning hoonestus jätkab olemasolevat külastruktuuri. Uusvahesauna maaüksusele on kavandatud ehitusõigus kinnistu läänepoolsesse serva, mis moodustab ühtse hoonestusgrupi Ihasalu tee 12 ja Ihasalu tee 18 hoonetega. Planeeringulahendus võimaldab säilitada valdava osa metsakooslusest ning ei mõjuta rannäärset rohumaad ning seal kasvavaid taimekooslusi. Säilitatakse olemasolev jalgrada. Kavandatu ei muuda oluliselt piirkonna asustusstruktuuri, ega looduskooslust. Detailplaneeringu lahendus ei piira vaba liikumist ning juurdepääsu rannale.

6.3 Kavandatud kitsendused

- Reovee puhasti kuja 5 m.
- Puurkaevu hooldusala 10m.
- Servituudiala planeeritud liitumiskilbi jaoks kaitsevööndi ulatuses 2 m kilbi välisseinast, võrgu valdaja kasuks.
- Servituudiala planeeritud madalpinge kaablikoridori jaoks 1 m äärmistest kaablitest,

7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Katusekalle 0- 30°.
- Välisviimistlusmaterjalid (s.h katusekattematejalid) määrata ehitusprojekti.
- Hoone fassaadilahendus peab sobima piirkonna miljöösse.
- Abihoone/rajatised peavad materjalikasutuselt ja värvivalikult sobima põhihoone arhitektuuriga.
- Piirded on lubatud õuealale, piirete suurim lubatud kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%.
- hoone sokkel rajada piisavalt kõrge, et vältida võimalike üleujutuste kahjusid eluruumides;

7.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

7.2.1 Keskkonnaalased nõuded

Haljastus:

- Kruntidel säilitatakse oluline osa elujõulisest kõrghaljastusest, raiet võimaldatakse ainult hoonestusala ulatuses;
- Säilitada võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku metsa. Ehitamisel kaitsemetsa paigutada hoonestus lagedale või väheväärtusliku metsaga kaetud alale.
- Lähimad puud eraldada ehitustsoonist (ajutise piirdeaiaga). Juhul kui säilitavate puude kasvatsoonis soovitakse läbi viia ehitustöid ning puu likvideerimine ei ole otstarbekas, tuleks arvestada alljärgnevate asjaoludega:
 - a) puule tuleb seada tarand vähemalt 3 m x 3 m ulatuses.
 - b) suuremaid kui 5 cm juuri ei tohi läbi raiuda. Juured tuleb lahti kaevata ja ümber tõsta. Juuri on keelatud lõhkuda kopaga rebides.
 - c) puujuurte ümbertõstmisel mitte murda juuri kokku.
 - d) puujuurte kahjustumisel tuleb juured lõigata tagasi hargnemiskohalt.
 - e) puujuurte kasvu suunamiseks ja vundamendi kaitsmiseks tuleb paigaldada juuretõkkematerjal.
 - f) vältida juurestiku lõhkumist enama kui 10 % osas.
 - g) puu ümbruses asuvat pinnast ei tohi tõsta ehk juurekaelasid ei tohi matta ka ehituse ajal.
 - h) võra ulatuses ei tohi sõita rasketehnikaga.
 - i) murukamara ja puujuurestiku kaitseks tsemendivedelike ja muude tööstusvedelike eest tuleks kasutada filtreerimiseks liivakaste.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada pinnasesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.
- Keelatud on oluliselt muuta piirkonna niiskusrežiimi.

7.2.2 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone vastavalt normikohasele tuleohutusklassile.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

7.2.3 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehno võrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Järgnevates projekteerimise staadiumites täpsustada üle biopuhasti rajamise võimalikkus. Lahendus peab vastama Keskkonnaministri määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Sidevarustus:

- Kinnistu asub operaatorineutraalse võrgu arenduspiirkonnas/lähedal. Uurida ja taotleda vajadusel täiendavad tehnilised tingimused võrguomanikult (Enefit).

8 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

8.1 Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub väike positiivne majanduslik mõju ehitusperioodil. Olulist mõju tervisele, varale ei ole ette näha.

8.2 Kultuurilised mõjud

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel lähipiirkonnas muinsuskaitseobjekte ei ole. Mõju kultuuriväärtuste säilimisele planeeringu realiseerimisel puudub.

8.3 Mõju looduskeskkonnale

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses lühiaegseid ehitusaegseid häiringuid. Arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset ega järgset mõju.

Kavandatud on säilitada valdav osa metsast, piirdeaiad on kavandatud ainult õueala ulatuses, mis tagab endiselt loomadele vaba liikumise. Looduskeskkonnale esineda võivate negatiivsete mõjude minimeerimiseks on ette nähtud täiendavad leevendavad meetmed punktis 7.2.1 *Keskkonnavalasid nõuded*. Leevendusmeetmete rakendamise järgselt täiendavalt olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale ei ole ette näha.

9 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

9.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Hoonestus kavandatakse piirkonna külastruktuuri jätkates, kus mereäärsetel kinnistutel on valdavalt 1 elamu ja abihoone.
- 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 (LKS § 34). Detailplaneeringu lahendus säilitab rannal ja kaldal asuvad looduskooslused võimalikult suures mahus ning lahendus on võimalik koostada minimaalse keskkonnahäiringuga.

Arvestades, et

- kavandatud on ühepereelamu;
- juurdepääsuks saab kasutada olemasolevat juurdepääsuteed;

- piirkonnas on tagatud elektrivarustus;
- veevarustus ja reoveepuhastus on võimalik lahendada lokaalselt oma kinnistul võimalikult väikese keskkonnanahäiringuga;
- ehitustöödega ei kaasne ulatuslikku puude raiet;
- planeeringu realiseerimisel ei piirata loomade vaba liikumist ega inimeste juurdepääsu rannale;

ei suurene oluliselt inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju Läänemere rannale.

9.2 Kavandatu mõju lähipiirkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele

Lisandub elamu kvaliteetsesse elukeskkonda, mis toob piirkonda uusi elanikke ning soodustab kohalikku arengut.

9.3 Vastavus Harju Maakonnaplaneeringule 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78. Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala väljaspoole rohevõrgustikku, mis on määratud planeeringualast läände, hõlmates Ihasalu poolsaare sisealadel asuvad metsaalad.

Arvestades, et planeeringuala jääb väljaspoole rohevõrgustiku ala, vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule 2030+.

9.4 Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule

Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr. 40, 29.04.2003.a. on kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering. Detailplaneeringus tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks minimaalse krundisuuruse ja ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273) jääb Uusvahesauna kinnistu planeeritavale tiheasustusalale, mille juhtotstarbeks on määratud väikeelamu- ja puhkeotstarbeline maa, kuhu võib ehitada üksikelamuid. Detailplaneeringu lahendus vastab koostamisel olevale üldplaneeringule.

9.5 Vastavus algatamise korralduse lähteülesandele ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule

Detailplaneering algatati 13.03.2025 Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr 5. Planeeringu koostamisel võeti aluseks otsuse lisa 1 avaldatud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 13.03.2025 otsuse nr 5 lisa 1 nõuetele ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu järeldustele ja on ehitusprojekti koostamiseks tingimused ja leevendavad meetmed lisatud punkti 7.2.1. *Keskkonnavalased nõuded*.

IV DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Koostöö võrguvaldajatega

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon, kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse sisu ja tingimused	Kooskõlastuse originaali asukoht	Kommentaariid
1	Elektrilevi OÜ 15.12.2025 Nr 0628750175	Kooskõlastatud tingimustel: • Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkirjastatud digitaalselt /Maie Erik/	Digikonteiner	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 7.2.3.

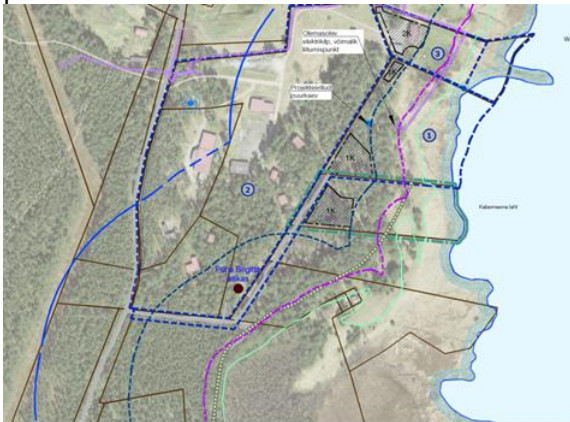
Koostöö maaomanikega

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.3.1	Katrin Luhaäär Ihasalu küla külavanem	26.05.2025	Mul on väga raske sellelt pildilt leida halli punktiirjoont. On valge, mis jookseb risti läbi krundi, kas seda pidasite silmas? Kui jah, siis oleme samal lainel. Inimesed on seda rada seni kasutanud. Ilmselt tulevikus, kui omanik kinnistut aktiivselt kasutama hakkab, see enam võimalik ei ole. Kindlasti vajab omanik juurdepääsuteed, see vast hakkab kulgema piki kõikide kinnistute läänejoont? Saaksime jalutada mööda seda juurdepääsuteed kuni tema kinnistu lõunaküljeni? Ja piki seda siis pääseda kallasrajale/sealt ära. Mis Te arvate, võiks nii olla?	e-kirjavahetus	

K-Projekt
Aktsiaselts

Kuupäev:
20.04.2026

Töö nr 24050
Jõelähtme vald, Ihasalu küla
Uusvahesauna maaüksuse detailplaneering

			/Katrin Luhaäär/ külavanem		
		26.05.2025	<p>Edastan ka väljavõtte ruumilise keskkonna analüüsist, seal on raja märgistus paremini näha. Oleme üle markeerinud maa-ameti kaardil oleva raja, see rada on välja kujunenud kohalike külaelanike poolt kasutatava teerajana ning planeeringus pole ette nähtud seda muuta.</p>  <p>Kui luua uus rada mööda rajatavat juurdepääsu kinnistu piirini, siis teeks see teekonna pikemaks ning arvatavasti käiksid külaelanikud ikka mööda harjumuspäraseid ja välja kujunenud radasid edasi, seega arvan, et olemasolev rada toimib paremini. Lisaks on olemasolev rada planeeritavast hoonestusest kaugemal, seega on selle kasutamine arvatavasti ka külaelanikele mugavam, kui jalutada planeeritava hoone juurest läbi. Olemasolev rada pakub rohkem privaatsust mõlemale osapoolele.</p>	e-kirjavaetus	

			Kui inimesed seni seda rada on kasutanud, siis võiks see nii jääda? /Kätlin Saar/ K-Projekti AS projektijuht		
		26.05.2025	Kui see vaid nii võimalik on, siis loomulikult - ei ole midagi paremat kui vanad sissetallatud rajad! /Katrín Luhaäär/ külavanem	e-kirjavaetus	
2.3.2	Diip OÜ (detailplaneeringu huvitatud isik)	17.12.2025	/Roland Poom/ Juhatusel liige/ Allkirjastatud digitaalselt	Digikonteiner Seletuskiri, Põhijoonis, Tehnovõrkude koondplaan	

Projektijuht

Kätlin Saar