

# KÖITE SISUKORD

## I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/3416, 29.10.2014 Tehnilise Järelevalve Ametile
- 2 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/1674-2, 01.10.2014 Keskkonnaametile
- 3 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/1671, 15.05.2014 Suurvaba kinnistu omanikule
- 4 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/1671, 15.05.2014 Järve kinnistu omanikule
- 5 K-Projekt Aktsiaseltsi e-kiri Maa-ametile, 25.04.2014
- 6 K-Projekt Aktsiaseltsi e-kiri Maa-ametile, 21.04.2014
- 7 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll, 19.11.2013
- 8 Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise jätkamise, lähteülesande kinnitamise, KSH mittealgatamise, lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamise ning avaliku arutelu toimumise kohta (Harju Elu, 25.10.2013)
- 9 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/2961, 09.10.2013
  - 9.1 Jõelähtme Vallavolikogu otsus nr 438, 26.09.2013 (DP koostamise jätkamine, lähteülesande kinnitamine ja KSH algatamata jätmise)
- 10 Keskkonnaameti arvamus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta 20.06.2013, nr HJR 6-8/13/14508-2
- 11 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-3/477-1, 04.04.2013
- 12 K-Projekt Aktsiaseltsi e-kiri Maa-ametile, 13.03.2013
- 13 Detailplaneeringu finantseerimise leping nr DP-2-14.12/10, 02.05.2012
- 14 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll, 11.10.2011
- 15 Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (väljavõte Jõelähtme vallavalitsuse kodulehelt, 16.09.2011)
- 16 Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Harju Elu, 16.09.2011)
- 17 Eskiisi koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus
  - 17.1 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-1.3/3551, 04.11.2010
  - 17.2 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 1-7.3/4146, 09.10.2009
  - 17.3 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-1.3/1944-1, 26.06.2009
  - 17.4 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri nr 7-1.3/1981, 29.04.2009
- 18 Detailplaneeringu lähteülesande pikendamise taotlus, 28.04.2009
- 19 Detailplaneeringu algatamise otsus (Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus nr 678, 20.09.2004)
  - 19.1 Lähteülesanne Ihasalu küla Lamme maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks
  - 19.2 Skeem detailplaneeringu lähteülesande juurde
  - 19.3 Detailplaneeringu algatamise taotlus, 19.08.2004

|                                                                                    |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>II SELETUSKIRI .....</b>                                                        | <b>1</b> |
| 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD ..... | 1        |
| 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....                                       | 1        |
| 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....                                             | 2        |
| 3.1 KEHTIVAD KITSENDUSED .....                                                     | 4        |
| 4 PLANEERINGUS KAVANDATU .....                                                     | 6        |
| 4.1 ÜLDOSA .....                                                                   | 6        |

|       |                                                                |    |
|-------|----------------------------------------------------------------|----|
| 4.1.1 | Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule .....                | 6  |
| 4.1.2 | Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....                        | 7  |
| 4.1.3 | Üldplaneeringu muutmise põhjendus .....                        | 7  |
| 4.1.4 | Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused .....                | 8  |
| 4.1.5 | Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused ..... | 13 |
| 4.1.6 | Nõuded ehitusprojekti koostamiseks .....                       | 15 |
| 4.1.7 | Kavandatud kitsendused .....                                   | 16 |
| 4.2   | TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....                           | 16 |
| 4.3   | KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD .....                        | 17 |
| 4.3.1 | Keskkonnaseisund .....                                         | 17 |
| 4.3.2 | Keskkonna-alane konsultatsioon .....                           | 18 |
| 4.3.3 | Haljastus ja heakord .....                                     | 18 |
| 4.3.4 | Jäätmekäitlus .....                                            | 19 |
| 4.3.5 | Müra .....                                                     | 19 |
| 4.3.6 | Pinnasereostus .....                                           | 19 |
| 4.4   | TULEOHUTUSNÕUDED .....                                         | 19 |
| 5     | TEHNOVÕRGUD .....                                              | 21 |
| 5.1   | VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....                            | 21 |
| 5.1.1 | Üldosa .....                                                   | 21 |
| 5.1.2 | Veevarustus .....                                              | 21 |
| 5.1.3 | Kanalisatsioon .....                                           | 21 |
| 5.2   | ELEKTRIVARUSTUS .....                                          | 22 |
| 5.3   | SIDEVARUSTUS .....                                             | 22 |
| 5.4   | SOOJAVARUSTUS .....                                            | 22 |
| 5.5   | NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS .....     | 23 |

### III JOONISED

|   |                                |      |
|---|--------------------------------|------|
| 1 | Situatsiooniskeem              | DP-1 |
| 2 | Kontaktvööndi plaan            | DP-2 |
| 3 | Tugiplaan                      | DP-3 |
| 4 | Põhijoonis koos tehnovõrkudega | DP-4 |

### IV LISAD

1. Hoonestuskava ettepanek, joonis nr: DP-Lisa-1
2. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 2872702 (Lamme, kinnisasi)
3. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8324202 (Lamme, hoonestusõigus)
4. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 2573602 (Järve)
5. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 2997202 (Suur Waba)
6. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist, katastritunnus 24505:001:0677 (Sõnajala)

7. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 4692402 (Uus Vahesauna)
8. Ilupildid
9. Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21951128, 12.11.2013
10. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused nr 216988, 30.01.2014
11. OÜ Loo Vesi tehnilised tingimused nr 06/2014, 04.03.2014
12. Jõelähtme vallas Ihasalu külas asuva Lamme kinnistu detailplaneeringu keskkonna-alane konsultatsioon. Ekspert hinnang, OÜ Hendrikson & Ko töö nr 2039/14, märts 2014

## **V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL**

## II SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Jõelähtme valla ehitismäärus
- Jõelähtme Vallavolikogu otsus nr 438, 26.09.2013 (DP koostamise jätkamine, lähteülesande kinnitamine ja KSH algatamata jätmine)
- Erik Zavadskis`e taotlus detailplaneeringu lähteülesande pikendamiseks, 28.04.2009
- Jõelähtme Vallavalitsuse algatamise korraldus nr 678, 20.09.2004 (Lähteülesanne Ihasalu küla Lamme maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks)
- Erik Zavadskis`e taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 19.08.2004

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Harju maavanema 19.04.1999 korraldusega nr 1682-k kehtestatud „Harju maakonnaplaneering. I etapp“
- Harju maavanema 11.03.2003 korraldusega nr 356-k kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"
- Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri
- Teeseadus
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Asendiplaaniline lahendus, arhitekt Tiivi Torim
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (EVS 843:2003 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)
- Tehnilised tingimused:
  - Elion Ettevõtte Aktsiaselts nr 21951128, 12.11.2013
  - Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon nr 216988, 30.01.2014
  - OÜ Loo Vesi nr 06/2014, 04.03.2014

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Maa-ala plaan tehnovõrkudega, Osaühing Aakermaa, töö nr 2477, märts 2014
- Jõelähtme vallas Ihasalu külas asuva Lamme kinnistu detailplaneeringu keskkonna-alane konsultatsioon. Eksperthinnang, OÜ Hendrikson & Ko töö nr 2039/14, märts 2014

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on korrigeerida maatulundusmaa sihtotstarbega Lamme kinnistu piire, muuta sihtotstarve elamumaaks ja määrata krundile ehitusõigus ühe maapealse korrusega hoonete ehitamiseks ning määrata krundi kasutamise tingimused. Katastrimõõdistamise piiriprotokolli järgi on Lamme katastriüksuse merepoolne piir mõeldud kulgema mööda kaldajoont.

Ühtlasi määrata detailplaneeringus üldised keskkonnakaitselised tingimused, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala suurus algatamise hetkel oli 1,29 ha. Vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusele nr 438 on planeeringuala muudetud selliselt, et see hõlmab ka kavandatava juurdepääsutee ala. Lamme katastriüksuse merepoolne piir on mõeldud kulgema mööda kaldajoont. Planeeringus on tehtud ettepanek korrigeerida Lamme kinnistu piire. Planeeringuala suurus on ca 1,72 ha.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal Jõelähtme vallas Ihasalu külas Ihasalu poolsaare idarannikul. Põhjast ja läänest piirneb Lamme kinnistu Marlekori (24505:001:1390) kinnistuga, lõunast Uusvahesauna (24505:001:0206) kinnistuga ning idast Kaberneeme lahega. Tegemist on madala ja tasase rannikualaga, mis ühtlaselt tõuseb maismaa poole.

Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt on Ihasalu küla oleva hoonestusega osa ja endiste küla heinamaade ala kuni ehituseks vähesobiva liigniiske alani planeeritud tiheasustusalaks. Tüüpilise külamaastiku säilumise kindlustamiseks on käsitletav ala (planeeringualast põhja pool) planeeritud miljöökaitsealaks (Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt). Tiheasustusala laienemise eelduseks siin on teenindusettevõtete (lasteaed, algkool, rahvamaja, raamatukogu, sidejaoskond, kauplus ja baar) olemasolu kõrvalasuvas Neeme külas.

Planeeringualale jääb maatulundusmaa sihtotstarbega Lamme (24505:001:2800) kinnistu, mis on hoonestamata. Planeeringuala hõlmab ka kavandatava juurdepääsutee ala, mis läbib Uusvahesauna (24505:001:0206), Suurvaba (24505:001:0040), Järve (24505:001:2930) ja Sõnajala (24505:001:0677; riigile kuuluv maaüksus) krunte.



Vaade Lamme kinnistu keskelt ida (Kaberneeme lahe) suunas

Lamme kinnistu lääneosas kasvab männi-enamusega puistu, põhjaosas kiirekasvuline lepa ja kase segapuistu, puistutes põdsastik puudub. Mere kaldal, ala idaosas, kasvavad harilikud kadakad. Kuna merepoolses küljes on valgustingimused männile soodsamad, siis seal kasvavad esteetiliselt väärtuslikumad, ilusa ühtlase võraga puud. Lääneosas kasvavad puud tihedamas puistus, kus kasvustingimused on ebasoodsamad, seal on võrad hõredamad ja paiknevad kõrgemal, puud on halvasti laasunud, leidub ka murdunud oksi. Siiski on üldmulje puistust meeldiv.<sup>1</sup>

Hetkel toimub juurdepääs Lamme kinnistule riigimaad ja eramaid läbivalt olemasolevalt pinnaseteelt, mis saab alguse kohalikult maanteelt (Ihasalu tee). Olemasolev tee läbib Sõnajala (24505:001:0677; riigile kuuluv maaüksus), Järve (24505:001:2930), Suurvaba (24505:001:0040) ja Uusvahesauna (24505:001:0206) krunti. Suurvaba kinnistul (24505:001:0040) jaguneb tee kaheks ja kulgeb kahe haruna edasi läbi Uusvahesauna (24505:001:0206) kinnistu Lamme kinnistuni. Pinnasetee idapoolsem haru läbib Lamme kinnistu põhja-lõuna suunaliselt ja jätkub põhja pool Marlekori kinnistul. Läänepoolsem haru kulgeb läbi Lamme kinnistu edelanurga ja jätkub samuti Marlekori kinnistul.

Sõnajala, Järve, Suurvaba ja Uusvahesauna krundid on hoonestamata ja metsaga kaetud, merepoolses osas puistud muutuvad hõredamaks ja asenduvad rannaniiduga. Käesoleval hetkel asuvad Marlekori kinnistul puhkekompleksi hooned ja kinnistu on metsaga kaetud.

Lamme kinnistu keskosas asub elektrikilp ja kilbist põhjasuunas läbib kinnistut madalpingekaabel.

<sup>1</sup> Sõnastus valminud koostöös maastikuarhitekt-planeerija Kristel Ratassepp`aga

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 10033

Jõelähtme vald, Ihasalu küla

Ihasalu küla Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneering

Kehtivad detailplaneeringud maa-alal puuduvad. Koostatavate ja kehtestatud naaberplaneeringute piire vt jooniselt DP-2.

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud ja katastriüksus:

| Nr | Aadress        | Pind-ala m <sup>2</sup> | Registriosanr | Katastritunnus | Sihtotstarve       | Omanik                                                                                           |
|----|----------------|-------------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Lamme          | 12 900                  | 2872702       | 24505:001:2800 | Maatulundusmaa     | Maarit Einsalu<br>5188/12900<br>kaasomandist;<br>Bolano Holding OÜ<br>7712/12900<br>kaasomandist |
| 2. | Uusvahe-sauna* | 9400                    | 4692402       | 24505:001:0206 | Maatulundusmaa     | Eino Paemurd                                                                                     |
| 3. | Suurvaba*      | 11 400                  | 2997202       | 24505:001:0040 | Maatulundusmaa     | Linda Laigar-Barth                                                                               |
| 4. | Järve*         | 14 800                  | 2573602       | 24505:001:2930 | Maatulundusmaa     | Peedu Ots                                                                                        |
| 5. | Sõnajala*      | 78 400                  | -             | 24505:001:0677 | Sihtotstarbeta maa | Eesti Vabariik                                                                                   |

\*kuulub alasse osaliselt

Lamme kinnistu on mõõdistatud L-EST koordinaatsüsteemis ning katastrimõõdistamise piiriprotokollis on märgitud, et piir kulgeb piirimärkide 3-2-2A-2B-18-17-16-3 vahel sirgjooneliselt piirimärgist piirimärki. Maamõõtja Peeter Käosi poolt novembris 1998 koostatud katastriüksuse plaani järgi kulgeb katastriüksuse piir mööda kaldajoont ning piiripunktide 2A, 2B ja 18 piirimärgi vormiks on märgitud veepiir. Kaldajoone asukoht on vastav ka ajaloolisel katastrikaardil kujutatule. Praegu kasutusel olevate maakatastri aluskaartide järgi ei asu katastriüksuse merepoolne piir katastrikaardil enam kaldajoonel, vaid paikneb sellest kohati ~30 m eemal. Lamme katastriüksuse merepoolne piir on mõeldud kulgema mööda kaldajoont. Seetõttu ei jää eelnimetatud katastriüksuse ja kaldajoone vahele MaaRS § 31 lõikes 2 nimetatud jätkuvalt riigi omandis olevat reformimata maad. Eeltoodust tulenevalt on Lamme kinnistu osas tegemist maakatastriseaduse tähenduses kaldakinnisasjaga.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil - joonis DP-3.

### 3.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Hoonestusõigus tähtajaga 99 aastat Maarit Einsalu 5188/12900 osas, Bolano Holding OÜ 7712/12900 osas kasuks. Tasuta hoonestusõigus, vastavalt 20.06.2003 lepingu punktidele 2.1 kuni 2.7. Hoonestusõigus alates 03.11.2003. 25.11.2014 asjaõiguslepingu alusel muudetud 28.11.2014.
- Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud ÜP-s, siis loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon (looduskaitseadus § 35 lg 3<sup>1</sup>). Korduva üleujutusega

veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad ülejutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest (looduskaitseseadus § 35 lg 4).

- Kogu planeeritav ala jääb Läänemere ranna piiranguvööndisse - 200 m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest (looduskaitseseadus § 37).
- Planeeritav ala jääb Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse – rannal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini, st 200 m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest (looduskaitseseadus § 38).
- Planeeritavale alale ulatub Läänemere ranna veekaitsevöönd - 20 m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest (looduskaitseseadus § 35 ja § 39, veeseadus § 29).
- Planeeritavale alale ulatub Läänemere ranna kallasrada 10 m keskmise veeseisu piirjoonest (st põhikaardile märgitud veepiirist, veeseadus § 10)
- Elektri maakaabli kaitsevöönd 1 meeter kummalegi poole kaabli teljest.



## 4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud korrigeerida maatulundusmaa sihtotstarbega Lamme kinnistu piire, muuta sihtotstarve elamumaaks ja on määratud krundile ehitusõigus ühe maapealse korrusega hoonete ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused. Katastrimõõdistamise piiriprotokoll järgi on Lamme katastriüksuse merepoolne piir mõeldud kulgema mööda kaldajoont.

Ühtlasi on määratud üldised keskkonnakaitselised tingimused, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringuala asendiplaanilise lahenduse idee autor on arhitekt Tiivi Torim.

### 4.1 ÜLDOSA

#### 4.1.1 Vastavus Jõelähtme valla üldplaneeringule

Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt jääb Lamme kinnistu tiheasustusalale metsamaale (kaitsemets). Tiheasustusalalaaiendamise eelduseks Ihasalu külas on teenindustevõtete olemasolu kõrvalasuvas Neeme külas.

Uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusalal on üldplaneeringuga antud hoonestustingimused:

- ehituskeeluvöönd merest on üldjuhul 100 m, oleva hoonestusega alal on ehituskeeluvööndi määramisel arvestatud hoonestuse paiknemisega - *Läänemere ranna ehituskeeluvöönd on Jõelähtme valla üldplaneeringu järgi üldjuhul 100 m rannajoonest. LKS § 38 täpsustab keeluvööndi ulatuse metsaalal (rannal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndini, st 200 m ühe meetri samakõrgusjoonest + üleujutatav ala). Käesolevas detailplaneeringus on tehtud looduskaitseaduse järgse ranna ehituskeeluvööndi osaline vähendamise ettepanek – vt joonis DP-2 ja DP-4. LKS § 38 lg 5 alapunkt 10 sätestatud erisusest tulenevalt on tehtud ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepanek ka juurdepääsutee osas, kuna see pole avalikult kasutatav tee.*
- 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 – *üldplaneeringu kohaselt jääb Lamme kinnistu metsamaale kaitsemetsa piiridesse. Lamme kinnistu suurus on 1,29 ha. Korrigeeritud piiridega Lamme kinnistu suurus on ca 1,46 ha. Planeeringus on kavandatud üks elamumaa sihtotstarbega krunt. Planeeringus on esitatud krundi pos 1 maapealsed hoonestusalad võimalike hoonete (1 elamu+4 abihoonet) asukohtadega. Elamu ja kuni 2 abihoonet on võimalik koondada ühe planeeritava varikatuse alla ning 2 abihoonet on ette nähtud eraldiseisvatena, vt joonis DP-Lisa-1. Hoonete täpsed asukohad krundil täpsustatakse ehitusprojektis. Planeeringus on kavandatud hooned krundi lääneossa, kus kasvavad esteetiliselt vähemväärtuslikud puud.*

Avaliku kasutusega teed ja avalikud jalgteed rannale ligipääsemiseks määratakse detailplaneeringuga.

*Käesolevas planeeringus on ette nähtud kavandada juurdepääs Lamme kinnistule lõuna poolt läbi riigimaa ja eramaade. Juurdepääsutee saab alguse kohalikult maanteelt (Ihasalu tee). Kavandatud tee läbib Sõnajala (24505:001:0677; riigile kuuluv maaüksus), Järve (24505:001:2930), Suurvaba (24505:001:0040) ja Uusvahasuuna (24505:001:0206) krunte. Neile kruntidele on määratud juurdepääsu servituudi vajadusega ala Lamme kinnistu igakordse omaniku kasuks. Tee on mõeldud nii autotranspordile kui ka kergliikluseks. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis. Avalikuks kasutamiseks mõeldud jalgteed rannale ligipääsemiseks kavandatud pole.*

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

#### **4.1.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Käesolev detailplaneering sisaldab ettepanekut Jõelähtme valla üldplaneeringu osaliseks muutmiseks. Ettepanek on tehtud ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, juurdepääsu lahendamiseks avaliku kasutusega Ihasalu teelt ja maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast elumumaaks. Läänemere ranna ehituskeeluvöönd on Jõelähtme valla üldplaneeringu järgi üldjuhul 100 m rannajoonest. LKS § 38 täpsustab keeluvööndi ulatuse metsaalal - rannal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndini, st 200 m ühe meetri samakõrgusjoonest + üleujutatav ala. Käesolevas detailplaneeringus on tehtud looduskaitseseaduse järgse ranna ehituskeeluvööndi osaline vähendamise ettepanek – vt joonis DP-2 ja DP-4. LKS § 38 lg 5 alapunkt 10 sätestatud erisusest tulenevalt on tehtud ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise ettepanek ka juurdepääsutee osas, kuna see pole avalikult kasutatav tee.

#### **4.1.3 Üldplaneeringu muutmise põhjendus**

Planeeringus on kavandatud maatulundusmaa sihtotstarbega Lamme kinnistu sihtotstarbe muutmine elumumaaks. Kõrvalasavas Neeme külas asuvad teenindusettevõtted (lasteaed, algkool, rahvamaja, raamatukogu, sidejaoskond, kauplus ja baar) ning planeeringuala ümbruskonnas paikneb samuti elamuid. Planeeringualast lääne ja põhja poole jääval Marlekori kinnistul on Jõelähtme Vallavalitsuse 01.07.1999 otsusega kehtestatud *Marlekor, Kallaku detailplaneering*, mille kohaselt on alale kavandatud nii elu- kui ka ärihooned. Planeeringulahendust ei ole realiseeritud. Käesoleval hetkel asuvad Marlekori kinnistul puhkekompleksi hooned. Lamme kinnistu on sobilik elamu ehituseks.

Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt jääb Lamme kinnistu tiheasustusalale. Läänemere ranna ehituskeeluvöönd on Jõelähtme valla üldplaneeringu järgi üldjuhul 100 m rannajoonest. Planeeritav ala jääb Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse – rannal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini, st 200 m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest (looduskaitseseadus § 38). Ihasalu külas on oleva hoonestusega alal ehituskeeluvööndi määramisel arvestatud hoonestuse paiknemisega. Nii planeeringualal kui ka ümbruskonnas kulgeb olemasolev pinnasetee suhteliselt ranna lähedal. Tavapäraselt rajatakse hoonestus olemasolevale juurdepääsuteele võimalikult lähedale. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuala ümbruskonnas, olemasolevas Ihasalu külakeskuses, juba elamuid, mis jäävad rannajoonele lähemale kui 100

meetrit. Piirkonnas ei ole väljakujunenud ehitusjoont. Lähtudes eeltoodust on käesolevas detailplaneeringus tehtud ettepanek ehituskeeluvööndit vähendamiseks.

Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt jääb Lamme kinnistu tiheasustusala metsaga maale kaitsemetsa piiridesse. Uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusala metsaga alal on üldplaneeringuga antud hoonestustingimused, mille kohaselt 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.

Lamme kinnistu suurus on 1,29 ha. Korrigeeritud piiridega Lamme kinnistu suurus on ca 1,46 ha. Planeeringus on kavandatud üks elamumaa sihtotstarbega krunt. Planeeringus on esitatud krundi pos 1 maapealsed hoonestusalad võimalike hoonete (1 elamu+4 abihoonet) asukohtadega. Elamu ja kuni 2 abihoonet on võimalik koondada ühe planeeritava varikatuse alla ning 2 abihoonet on ette nähtud eraldiseisvatena, vt joonis DP-Lisa-1. Hoonete täpsed asukohad krundil täpsustatakse ehitusprojektis. Planeeringus on kavandatud hooned krundi lääneossa, kus kasvavad esteetiliselt vähemväärtuslikud puud.

#### 4.1.4 Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused

Planeeritav ala jääb Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse – rannal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini, st 200 m ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest (looduskaitseadus § 38).

#### *Mõju maastikule*

Kavandatav tegevus näeb ette Lamme kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast elamumaaks ja sealjuures vähendada looduskaitseadusega määratud Läänemere ehituskeeluvööndit mere suunas. Hoonestusalad planeeritakse kinnistu lääneküljele ning hoonete rajamine eeldab osaliselt olemasoleva metsa eemaldamist alalt. Maastikuilme muutus on kinnistu sihtotstarbe muutmisega ja elamuehitusega paratamatult kaasnev nähtus, kuid arvestades piirkonna üldist hoonestatust võib kavandatavat tegevust maastikuilme muutumise seisukohalt lugeda suhteliselt neutraalseks. Jõelähtme valla üldplaneeringu järgi on Lamme kinnistu ala määratletud loodusliku maa ja metsana, kuid mitmed naaberkinnistud on elamumaa sihtotstarbega. Elamuehitus kinnistule eeldab osalist metsaraiet, kuid tegevuse käigus jääks alles väärtuslikum metsariba hoonestusala ja ranna vahelisele alale.

**Mõju rannikule.** Planeeringuga kavandatakse ehitada hooned krundi lääneküljele ehk krundi piires merest võimalikult kaugele. Hoonestuse rajamine piirkonna randlale ja rannaprotsessidele eeldatavasti olulist mõju ei avalda, kuna hoonestuse ja ranna vahele planeeritakse kogu krundi ulatuses alles jätta olemasolev metsariba, samuti säilitada rannikukooslusi.

Kaugemas tulevikus võib piirkonnas probleemseks osutada üleujutuste küsimus, kuna kinnistu absoluutne kõrgus on väga väike (valdavalt < +2,5 m) ja Läänemere veetase näitab kasvutrendi. Samas kinnistut ohustavate tugevate kirdetuulte esinemine ja sellega kaasnev tugev tormilainetus on piirkonnas vähe tõenäoline. Detailplaneering näeb ette lokaalset maapinna tõstmist

planeeritavate ehitiste alal, mistõttu hoonete vundamendi absoluutne kõrgus jääks kuni 1 m kõrgemale, kui praeguse maapinna kõrgus planeeritavate ehitiste alal.

Kavandatava tegevusega ei ole eeldada olulist negatiivset mõju rannikumaastikule, kuid tegevuse arendamisel tuleks kindlasti arvestada võimalike looduslike mõjudega planeeritavale krundile ja rajatavale elukeskkonnale. Planeeritavat tegevust võib pidada üsna neutraalseks rannaprotsessidele ja kuna suur osa Ihasalu poolsaare rannaaladest on arendatud elamumaadeks, siis võib ka ranniku visuaalse mõju arvestada neutraalseks.

Kavandatav paadisild on planeeritud ujuvana ja seega rannaprotsesside seisukohalt piirkonna rannale suhteliselt neutraalse mõjuga. Kuigi kavandatu rannaprotsessidele eeldatavalt mõju ei avalda, siis pikemas perspektiivis tuleks arvestada rannaprotsesside võimaliku mõjuga kinnistule ja selle planeeritavale hoonestusele.

**Üleujutuste võimalikkusest.** Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga, kuid Jõelähtme valla üldplaneeringus ei ole määratud korduva üleujutusega piirkondi. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

Lamme kinnistu asub Ihasalu poolsaare idaservas Kaberneeme lahe sopis ja on seetõttu mitmete tugevamate tormide eest poolsaare taga varjus.

Tugevate põhja- ja kirdetuulte korral on Kaberneeme lahe rannik ja seega ka Lamme kinnistu ala rannaprotsessidele avatum ja erinevate tegurite kokkulangemisel tuleb arvestada rannaprotsesside suurema ulatusega kui seda on +1 m samakõrgusjoon. Samas tugevate kirde- ja põhjatuulte esinemise tõenäosus on Soome lahel väga väike ja eeldatavasti ei saavutaks ka tormilainetus Soome lahel suurt lainekõrgust.

Lamme kinnistu alal on näha, et metsa piir selles ühtib väga selgelt kinnistu piires +1 m samakõrgusjoonega ja metsapiirist mere pool esinevad maastikus sooldunud gleimullad (ArG) ja sooldunud primitiivsed mullad (Ar), mis on korduvate üleujutuste tunnuseks. Seega võib üsna kindlalt väita, et Lamme kinnistu puhul võib +1 m samakõrgusjoont lugeda korduvate üleujutuste piiriks.

Oluliste üleujutusosalade määratlemiseks ja kaardistamiseks on Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud üleujutusohuga riskipiirkondade kaardid. Kaberneeme lahte ja Ihasalu tiheasustusala ei ole oluliseks üleujutusohuga alaks hinnatud ning selle kohta pole analoogset kaarti koostatud. Tõenäoliselt oleksid Kaberneeme lahe maksimaalsed veetasemed asukoha tõttu üsna sarnased Tallinna riskipiirkondade kaardistustulemustele ning seetõttu võib Lamme kinnistu üleujutusohu analüüsimisel aluseks võtta olemasolevad Tallinna andmed. Üldine lähenemine on, et tavapärase ehitustegevuse planeerimisel rannikul tuleks lähtuda kord 100 aasta jooksul esinevast veetasemest, mis on Tallinna puhul 190 cm.

Arvestades Lamme kinnistu planeeritava hoonestusala absoluutset kõrgust (+2 m kuni +2,7 m), siis Tallinnas läbi viidud modelleerimise andmeil ei ulatuks 100 aasta jooksul teoreetiliselt esinev kõrgeim mereveetase Lamme kinnistu planeeritava hoonestuseni.

Tuleb arvestada, et mitmete hüdrometeoroloogiliste asjaolude kokkulangemisel eksisteerivad teoreetilised võimalused, et Lamme kinnistu ala võiks saada mereveest üle ujutatud, siis võttes arvesse kinnistu asukohta ja Läänemere veemasside dünaamikat, pole selline olukord täna ega ka lähima 100 aasta jooksul väga tõenäoline.

Maapinna vertikaalsuunaline liikumine on suuresti kompenseerinud Läänemere veetaseme kerke mõju piirkonnas. Teoreetiliste üleujutuskahjustuste minimeerimiseks on soovitatav ehitada majadele kõrgem vundament ja võimalusel hoonete alust maapinda lokaalselt tõsta. Detailplaneering näeb ette hoonete vundamendi alal maapinna lokaalset tõstmist 3,4 meetrini, mistõttu kaugemas tulevikus teoreetiliselt võimalikud üleujutuskahjustused planeeritavatele hoonetele kindlasti ohtu ei kujuta.

### **Mõju põhjaveele**

Planeeringuga kavandatav arendustegevus näeb ette Lamme kinnistule tarbepuurkaevu rajamist. Ihasalu poolsaarel on joogiveeallikana kasutusel praktiliselt üksnes Kambrium-Vendi põhjaveekompleks. Lamme kinnistuga piirneval Marlekori kinnistul asub Kambriumi- Vendi põhjaveekompleksi Voronka veekihti (V2vr) avav tarbepuurkaev, mis jääb planeeritavast Lamme kinnistu puurkaevust ca 160 m lääne poole. Lamme kinnistu planeeritav puurkaev asuks ca 120 m merest ja jääks tänase seisuga Läänemere ehituskeelu vööndisse.

LKS § 38 lg 4 on üles loetletud erandid, mis juhul ehituskeeluvöönd ei laiene. Tehnorajatistele (nagu puurkaev jms) pole ehituskeeluvööndi vähendamist taotletud, kuna vastavalt seaduses välja toodud erandile pole see vajalik.

Merevee sissetungi põhjavette ega sellest tulenevaid vee kvaliteedi muutusi pole seni Kambriumi-Vendi põhjaveekompleksis täheldatud, seda mitte isegi väga suurte tarbimismahtude juures Tallinnas ja Ida-Virumaa kavanduspiirkondades.

Seega võib eeldada, et nõuetekohasel puurkaevu rajamisel Lamme kinnistule ei ole piirkonna põhjavee režiimile eeldatavasti negatiivset mõju ja piirkonna teise Voronka veekihti avava Marlekori kinnistu tarbepuurkaevu (registrikood: PRK0000697) kaugus on piisav, et Lamme kaevu depressioonilehter sellele mõju ei avaldaks. Eeldatavasti ei ulatu kummagi tarbepuurkaevu veevõtt mahtudeni, kus arvestatav depressioonilehter võiks üldse probleemiks osutada. Kompleksi veekvaliteedi seisukohalt pole nõuetekohasel puurkaevul negatiivset mõju kuna avatakse ainult Voronka veekiht.

Võttes arvesse tehnilist teostatavust ja Jõelähtme valla arengukava eesmärgi tuleks eelistada siiski ühisveevärgiga liitumist uue puurkaevu rajamisele.

Keskkonna-alase konsultatsiooni eksperthinnangu terviktekst vt lisa 12.

Vastavalt LKS § 40-le võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk 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.

Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kuna korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud ÜP-s, siis loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon (looduskaitseadus § 35). Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Hoonetusala on kavandatud ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest ca 50 m maismaa poole. Ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest mere poole ei ole planeeringus hooneid kavandatud. Sinna on planeeringu jooniste kohaselt võimalik rajada vaid juurdepääs ujuva paadisillani ja ujuv paadisild, mis on rannaprotsessidele neutraalse mõjuga (vt DP lisa 12 ja ptk 4.3.2).

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitse seaduse kohaseid kaitstavaid objekte. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist negatiivset keskkonnamõju. Lähtudes teadaolevast informatsioonist ei kaasne eeldatavalt planeeritava tegevusega olulist keskkonnamõju.

### **Taimestik ja looduskooslused, inimtegevuse mõju**

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine ja inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Vastavalt LKS § 40-le võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes taimestikust.

Planeeritav maa-ala ei asu looduskaitsealal ning seal ei ole täheldatud haruldaste taimede kasvukohti. Üldplaneeringu järgne kaitsemetsa ala on tavapäraselt määratud keskkonnaseisundi kaitsmiseks randadel ja kallastel.

Lamme kinnistu lääneosas kasvab männi-enamusega puistu, põhjaosas kiirekasvulise lepa ja kase segapuistu, ala idaosas kasvavad harilikud kadakad. Krundi merepoolses küljes kasvavad esteetiliselt väärtuslikumad, ilusa ühtlase võraga puud. Krundi lääneosas kasvavate puude võrad on hõredamad ja paiknevad kõrgemal, puud on halvasti laasunud, leidub ka murdunud oksid. Hoonete ja teede kavandamisel tuleb arvestada puudega, säilitades neist esteetiliselt väärtuslikumad, soovitatavalt gruppidega, nõue on lisatud seletuskirja punkti 4.3.3. Planeeringus on kavandatud hooned krundi lääneosas, kus kasvavad esteetiliselt vähemväärtuslikud puud. Kavandatud on maksimaalselt säilitada hoonestusalasse jäävaid puid – joonisel DP-Lisa-1 on need tähistatud kui võimalikud läbi planeeritud varikatuse kasvavad puud. Ulatuslikku raiet ei kaasne. Nõuded taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks on lisatud seletuskirja punkti 4.1.6. Planeeringulahenduse realiseerumisel tagatakse enamuse rannal kasvavate looduskoosluste säilimine. Taimestiku aspektis ei ole vööndi vähendamisel arvestatavat mõju, mis lubab eeldada, et see pole vähendamisele takistuseks või vastuväiteks.

Jõelähtme valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu tiheasustusalal. Planeeringualast lääne ja põhja poole jääval Marlekori kinnistul on Jõelähtme Vallavalitsuse 01.07.1999 otsusega kehtestatud *Marlekor, Kallaku detailplaneering*, mille kohaselt on alale kavandatud elu- ja ärihooned.

Jäätmete käitlemiseks on ette nähtud paigaldada konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega, prügikonteineri asukoht täpsustub ehitusprojektis.

Arvestatud on võimalikult metsa säilimisega. Tulenevalt sellest võib hinnata käesolevas planeeringus kavandatud pereelamu näol lisanduvat inimõju minimaalseks.

### **Ranna või kalda eripära arvestav asustus**

Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.

Ihasalu külas on oleva hoonestusega alal ehituskeeluvööndi määramisel arvestatud hoonestuse paiknemisega. Nii planeeringualal kui ka ümbruskonnas kulgeb olemasolev pinnasetee suhteliselt ranna lähedal. Tavapäraselt rajatakse hoonestus olemasolevale juurdepääsuteele võimalikult lähedale. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuala ümbruskonnas hooneid, mis jäävad rannajoonele lähemale kui 100 meetrit.

Ehituskeeluvööndi vähendamisega planeeringualal ei suurene oluliselt asustus piirkonnas ega sellest tulenev koormus loodusele ja veekogule.

### **Juurdepääs kallasrajale ja vaba liikumise tagamine kallasrajal**

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeritavale alale ulatub Läänemere ranna kallasrada 10 m keskmise veeseisu piirjoonest (veeseadus § 10). Piirdeaia täpne asukoht, maksimaalne kõrgus ja materjal täpsustatakse ehitusprojektis. Piirde asukoht määratakse ehitusprojektis selliselt, et juurdepääs kallasrajale ei ole takistatud ja see ei jää ehituskeeluvööndisse. Piirdeaed saab paikneda ainult ehitusala piiril.

### **Reljeef**

Vastavalt LKS §-le 40 võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes reljeefist. Planeeringuala on madal ja tasane ning maapind tõuseb ühtlaselt maismaa poole. Hoonestatava ala absoluutkõrgus on 2,09 kuni 2,5 m. Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada kavandatud hoonetest kaugemal kui 5 meetrit. Keelatud on muuta piirkonna veerežiimi. Reljeefi aspektis ei ole vööndi vähendamisel arvestatavat mõju, mis lubab eeldada, et see pole vähendamisele takistuseks või vastuväiteks.

### **Kõlvikute piirid**

Vastavalt LKS §-le 40 võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes kõlvikute piiridest. Maakatastri andmetel on Lamme kinnistul metsamaad 0,8 ha ja looduslikku rohumaad 0,50 ha. Lamme kinnistu lääneosas kasvab männi-enamusega puistu, põhjaosas kiirekasvulise lepa ja kase segapuistu, ala idaosas kasvavad harilikud kadakad. Krundi merepoolses küljes kasvavad esteetiliselt väärtuslikumad, ilusa ühtlase võraga puud. Krundi lääneosas kasvavate puude võrad on hõredamad ja paiknevad kõrgemal, puud on halvasti laasunud, leidub ka murdunud oksid. Hoonete ja teede kavandamisel tuleb arvestada puudega, säilitades neist esteetiliselt väärtuslikumad, soovitatavalt gruppidega, nõue on lisatud seletuskirja punkti 4.3.3. Planeeringus on kavandatud hooned krundi lääneosas, kus kasvavad esteetiliselt vähemväärtuslikud puud. Nõuded taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks on lisatud seletuskirja punkti 4.1.6. Kavandatud on maksimaalselt säilitada hoonestusalasse jäävaid puud – joonisel DP-4 on need tähistatud kui võimalikud läbi planeeritud varikute kasvavad puud. Kõlvikute aspektis ei ole vööndi vähendamisel arvestatavat mõju, mis lubab eeldada, et see pole vähendamisele takistuseks või vastuväiteks.

### **Kinnisasjade piirid**

Vastavalt LKS §-le 40 võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes kinnisasjade piiridest. Hoonestusalad on määratud kavandatud elamumaa krundi maismaa poolse piiri äärde. Planeeringus on esitatud maapealsed hoonestusalad võimalike hoonete asukohtadega. Planeeringus on kavandatud hooned krundi lääneosas, kus kasvavad esteetiliselt vähemväärtuslikud puud. Kinnisasjade piiride aspektis ei ole vööndi vähendamisel arvestatavat mõju, mis lubab eeldada, et see pole vähendamisele takistuseks või vastuväiteks.

### **Olemasolev teede- ja tehnovõrk**

Vastavalt LKS §-le 40 võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.

Hetkel toimub juurdepääs Lamme kinnistule riigimaad ja eramaid läbivalt olemasolevalt pinnaseteelt, mis saab alguse kohalikult maanteelt (Ihasalu tee). Olemasolev tee läbib Sõnajala (24505:001:0677; riigile kuuluv maaüksus), Järve (24505:001:2930), Suurvaba (24505:001:0040) ja Uusvahesauna (24505:001:0206) krundi. Suurvaba kinnistul (24505:001:0040) jaguneb tee kaheks ja kulgeb kahe haruna edasi läbi Uusvahesauna (24505:001:0206) kinnistu Lamme kinnistuni. Pinnasetee idapoolsem haru läbib Lamme kinnistu põhja-lõuna suunaliselt ja jätkub põhja pool Marlekori kinnistul. Läänepoolsem haru kulgeb läbi Lamme kinnistu edelanurga ja jätkub samuti Marlekori kinnistul.

Käesolevas planeeringus on ette nähtud kavandada juurdepääs Lamme kinnistule lõuna poolt läbi riigimaa ja eramaade. Juurdepääsutee saab alguse kohalikult maanteelt (Ihasalu tee). Kavandatud

tee läbib Sõnajala (24505:001:0677; riigile kuuluv maaüksus), Järve (24505:001:2930), Suurvaba (24505:001:0040) ja Uusvaha (24505:001:0206) krunde. Tee on mõeldud nii autotranspordile kui ka kergliikluseks. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis.

Parkimine on lahendatud õuealal, elamumaa sihtotstarbega krundile on kavandatu 3 parkimiskohta.

Olemasolevatest tehnovõrkudest paikneb Lamme kinnistu keskosas OÜ Jaotusvõrgu elektrikilp ja kilbist põhjasuunas läbib kinnistut madalpingekaabel. Naaberkrundi, Marlekori kinnistu, lääneosas on olemasolev puurkaev ja krundi põhjaosas on olemasolev reoveepuhasti. Marlekori kinnistu omanikult saadud info kohaselt ei ole puurkaevus vett ja olemasolev reoveepuhasti ei ole töökorras.

Olemasoleva teede- ja tehnovõrkude aspektis ei ole võõndi vähendamisel arvestatavat mõju, mis lubab eeldada, et see pole vähendamisele takistuseks või vastuväiteks.

### Väljakujunenud asustus

Vastavalt LKS §-le 40 võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes väljakujunenud asustusest.

Piirkonnas ei ole väljakujunenud ehitusjoont. Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt jääb Lamme kinnistu tiheasustusalale. Planeeringualast lääne ja põhja poole jääval Marlekori kinnistul on Jõelähtme Vallavalitsuse 01.07.1999 otsusega kehtestatud *Marlekor, Kallaku detailplaneering*, mille kohaselt on alale kavandatud elu- ja ärihooned. Planeeringulahendust ei ole realiseeritud. Käesoleval hetkel asuvad Marlekori kinnistul puhkekompleksi hooned. Planeeringuala ümbruskonnas, olemasolevas Ihasalu külakeskuses, on elamuid, mis jäävad rannajoonele lähemale kui 100 meetrit.

Väljakujunenud asustuse aspektis ei ole võõndi vähendamisel arvestatavat mõju, mis lubab eeldada, et see pole vähendamisele takistuseks või vastuväiteks.

Lähtudes eeltoodust on käesolevas detailplaneeringus tehtud ettepanek ehituskeeluvööndit vähendamiseks.

### 4.1.5 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Detailplaneeringus on kavandatud korrigeerida maatulundusmaa sihtotstarbega Lamme kinnistu piire ja muuta sihtotstarve elamumaaks ning on määratud krundile ehitusõigus ühe maapealse korrusega hoonete ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused.

Ühtlasi on määratud üldised keskkonnakaitselised tingimused, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

|                                             |                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| Pos 1                                       | Lamme                               |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:             | 100% elamumaa                       |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil:         | 1+4 (elamu + abihooned)             |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: | 360 m <sup>2</sup> (maapealne)*, ** |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus:              | 5,6 m                               |



\* Ehitusalune pind planeerimisseaduse mõistes, hoone maapinnaga lõikuva väliskontuuri pindala. Joonisel DP-4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega* asuvas tabelis on esitatud ehitusalune pind planeerimisseaduse mõistes.

\*\*Elamu ja kuni 2 abihoonet on võimalik koondada ühe planeeritava varikatuse alla. Varikatuse alune pind on 700 m<sup>2</sup>, mis 24.12.2002 a EV määruse nr 69 "Ehitise tehniliste andmete loetelu" §17 antud määratluse kohaselt on ehitise ehitisealune pind (ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev osa). Ehitisealuse pindala sisse peavad mahtuma nii põhi- kui abihoonete väljaulatuvad osad ja katuseprojektsioon, terrassid ja räästad. Lamme kinnistu osas on tegemist maakatastriseaduse tähenduses kaldakinnisasjaga. Praegu kasutusel olevate maakatastri aluskaartide järgi ei asu katastriüksuse merepoolne piir katastrikaardil enam kaldajoonel, vaid paikneb sellest kohati ~30 m eemal. Lamme katastriüksuse merepoolne piir on mõeldud kulgema mööda kaldajoont. Seetõttu ei jää eelnimetatud katastriüksuse ja kaldajoone vahele MaaRS § 31 lõikes 2 nimetatud jätkuvalt riigi omandis olevat reformimata maad. Eeltoodust tulenevalt on planeeringus tehtud ettepanek korrigeerida Lamme kinnistu piire.

Juurdepääs krundile on Ihasalu maanteelt alguse saavalt riigimaad ja eramaid läbivalt kavandatud teelt. Kavandatud tee läbib Sõnajala (24505:001:0677; riigile kuuluv maaüksus), Järve (24505:001:2930), Suurvaba (24505:001:0040) ja Uusvahasuuna (24505:001:0206) krunte. Neile kruntidele on määratud juurdepääsu servituudi vajadusega ala Lamme kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

Läbi krundi keskosa ida-lääne suunaliselt on kavandatud võimalik juurdepääs võimaliku meres ujuva paadisillani.

Piirdeaia täpne asukoht, maksimaalne kõrgus ja materjal täpsustatakse ehitusprojekti. Piirde asukoht määratakse ehitusprojekti selliselt, et juurdepääs kallasrajale ei ole takistatud ja see ei jää ehituskeeluvööndisse. Piirdeaed saab paikneda ainult ehitusala piiril.

Hoonestusala paiknemist ja kaugust krundipiirist vt Põhijoonis koos tehnovõrkudega.

Kavandatud on ujusild ehk pontoonsild. Pontoonsild on sild, kus sillatekki kannavad ujuktoed (pontoonid). Paadisilla ujukitena võib kasutada plastist või metallist ujukeid või vanu tünne. Sild ehitatakse nii, et see kestab ka pärast sügistorme ja seda saab veest välja tõsta. Ujuv paadisild sobib tuulisesse randa, kus veetaseme kõikumised on suured või mõõdukad. Ujuksilla eelis on püsiv vabaparda kõrgus muutuva veetaseme korral. Silda on lihtne kohapeal monteerida ja demonteerida. Talveks võetakse pontoonsild kaldale viiva platvormi küljest lahti, tõmmatakse kaldale ja veetakse veepiirist kaugemale, et jää seda lõhkuma ei hakkaks.

Paadisilla ja platvormi ühenduskohad peavad olema liigendatud. Pontoonsilla täpne ühendus ja lahendus antakse ehitusprojekti. Ka kinnitus kaldale (maasse) peab olema liikuv. Kõik naelad ja kinnitusklambrid peavad olema kuumtsingitud või roostevabast terasest. Silla ankurdamine tehakse terastrosside ja raskuste, nt kivide abil. Kui põhi kalda lähedal on pehme ja sügav, võib ankurdamist teha põhja puupruksi või terastoru abil. Paadisild ühendatakse platvormiga liigendite abil.

Kuna paadisilla karkass puutub pidevalt veega kokku, tuleb see ehitada immutatud puidust. Soovitav on, et paadisilla detailid oleks enne immutamist juba õigesse pikkusesse lõigatud, et vältida mädaniku sissetungi otstest. Immutatud puit ehk kestvuspuu on

töödeldud/immutatud mädanikuvastase kemikaaliga, mis pikendab puidu kasutusiga välitingimustes 3-10 korda.

VeeS § 8 lg p 7 kohaselt peab olema vee erikasutusluba kui uputatakse või heidetakse tahkeid aineid veekogusse. Vee erikasutusluba taotletakse ehitusprojekti staadiumis. Ujuvat paadisilda saab lisaks käsitleda looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 märgitud veeliiklusrajatisena (millele ehituskeeld ei laiene).

Ehitusprojekti selgub, kas vee sügavus paadisilla juures on piisav või on vajalik süvendamine. Kui ehitustööd teostatakse vees, ei tohi kaasneda negatiivset mõju veekeskkonnale. Ehitusprojekti täpsustada keskkonnakaitseabinõud ujuva paadisilla rajamiseks. Paatide hoiustamisega ei kaasne eeldatavasti keskkonnamõju.

#### 4.1.6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Hoonete täpsed asukohad krundil täpsustada ehitusprojektiga.
- Krundi täpne sissepääsu asukoht määratakse ehitusprojektiga.
- Hoonestus, teed ning parkimiskohad paigutada lagedale või väheväärtuslike puudega kaetud alale.
- Maksimaalselt säilitada hoonestusalasle jäävaid puid – võimalik on see tagada muuhulgas läbi planeeritud varikatuse kasvavate puudena.
- Ehitusprojekti raames koostada raiete plaan, mille käigus märkida säilitamist vajavad puud ja puudegrupid, lähtudes hoone kujust ning hoonete ja teede täpsest paigutusest kruntidel.
- Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid.
- Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.
- Mitte tõsta maapinda säilitatavate puude võrade ulatuses.
- Ehitusprojekti esitada nõuded ehitustööde aegseks säilitatavate puude kaitsmiseks tallamise ja vigastuste eest ja määrata tingimused puude säilimise tagamiseks.
- Kavandatud hoonetest kaugemal kui 5 meetrit olemasolevat maapinda oluliselt mitte tõsta või langetada heakorratööde käigus.
- Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.
- Piirkonna veerežiimi mitte muuta.
- Hoonete välisviimistluseks mitte kasutada imiteerivaid materjale.
- Piirdeaia täpne asukoht, maksimaalne kõrgus ja materjal täpsustatakse ehitusprojekti. Piirde asukoht määratakse ehitusprojekti selliselt, et juurdepääs kallasrajale ei ole takistatud ja see ei jää ehituskeeluvööndisse. Piirdeaed saab paikneda ainult ehitusala piiril.

- Kavandatud juurdepääsutee on mõeldud nii autotranspordile kui ka kergliikluseks. Tee on ühesuunaline ja taskutega, võimaldamaks vajadusel möödasõitu. Suuregabariidiliste sõidukite (sh pääste- ja prügiautod) tarbeks on vaja tee alus tugevdada vastavalt kehtivatele normidele. Tee peab olema kõva kattega (nt killustik, freesasfalt). Juurdepääsutee ehitab välja planeeritud Lamme kinnistu omanik. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis.
- Pontoonsilla täpne ühendus ja lahendus antakse ehitusprojektis.
- VeeS § 8 lg 2 p 7 kohaselt peab olema vee erikasutusluba kui uputatakse või heidetakse tahkeid aineid veekogusse. Vee erikasutusluba taotletakse Keskkonnaametilt ehitusprojekti staadiumis.
- Ehitusprojektis selgub, kas vee sügavus paadisilla juures on piisav või on vajalik süvendamine. Kui ehitustööd teostatakse vees, ei tohi kaasneda negatiivset mõju veekeskkonnale. Ehitusprojektis täpsustada keskkonnakaitseabinõud ujuva paadisilla rajamiseks.
- Juurdepääsutee ehitusprojekt Uusvahesauna kinnistu omanikuga täiendavalt kooskõlastada.

#### **Tehnovõrgu valdajate nõuded:**

- Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

#### **4.1.7 Kavandatud kitsendused**

Servituudivajadusega alad on joonisel DP-4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega* tähistatud ja kirjeldatud kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabeli kitsenduste/piirangute veerus.

### **4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS**

Hetkel toimub juurdepääs Lamme kinnistule riigimaad ja eramaid läbivalt olemasolevalt pinnaseteelt, mis saab alguse kohalikult maanteelt (Ihasalu tee). Olemasolev tee läbib Sõnajala (24505:001:0677; riigile kuuluv maaüksus), Järve (24505:001:2930), Suurvaba (24505:001:0040) ja Uusvahesauna (24505:001:0206) krunti. Suurvaba kinnistul (24505:001:0040) jaguneb tee kaheks ja kulgeb kahe haruna edasi läbi Uusvahesauna (24505:001:0206) kinnistu Lamme kinnistuni. Pinnasetee idapoolsem haru läbib Lamme kinnistu põhja-lõuna suunaliselt ja jätkub põhja pool Marlekori kinnistul. Läänepoolsem haru kulgeb läbi Lamme kinnistu edelanurga ja jätkub samuti Marlekori kinnistul.

Käesolevas planeeringus on ette nähtud kavandada juurdepääs Lamme kinnistule lõuna poolt läbi riigimaa ja eramaade. Juurdepääsutee saab alguse kohalikult maanteelt (Ihasalu tee). Kavandatud tee asukohta riigimaal (Sõnajala maaüksus, 24505:001:0677) muudetud pole võrreldes olemasoleva teega. Kavandatud tee asukohta võrreldes olemasoleva teega on muudetud Järve (24505:001:2930), Suurvaba (24505:001:0040) ja Uusvahesauna (24505:001:0206) kruntidel. Kavandatud juurdepääsutee asukohani on jõutud koostöös Jõelähtme Vallavalitsuse, Maa-ameti, Järve ja Uusvahesauna kinnistu omanikega. Suurvaba kinnistu omanikuga on korduvalt proovitud ühendust võtta, kuid tulutult (viimased kirjad temale asuvad kooskõlastuste ja menetlusdokumentides juures). 15.05.2014 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri Suurvaba kinnistu omanikule tuli tagasi märkega, et adressaat ei ole elus. Läbirääkimisi jätkatakse uue omaniku selgumisel. Tee on kavandatud kruntide maismaa poolse piiri äärde. Antud asukohas on tee nende kruntide kasutamist võimalikult vähe kitsendav. Olemasoleva pinnasetee kasutamist

juurdepääsuna on varasemalt kaalutud, kuid see kitsendaks tulevikus Järve, Suurvaba ja Uusvahesauna kinnistute kasutamist. Tulevikus on võimalik kavandatud teest mere poole planeerida hoonestus ka Järve, Suurvaba ja Uusvahesauna kinnistutel ning põhjapoolsetele kruntidele juurdepääsuks ei pea teiste hoovist läbi sõitma. Tee on mõeldud nii autotranspordile kui ka kergliikluseks. Tee on ühesuunaline ja taskutega, võimaldamaks vajadusel möödasõitu. Suuregabariidiliste sõidukite (sh pääste- ja prügiautod) tarbeks on vaja tee alus tugevdada vastavalt kehtivatele normidele. Tee peab olema kõva tolmuva kattega (nt killustik, freesasfalt). Juurepääsutee ehitab välja Lamme kinnistu omanik. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis. Juurdepääsutee rajamine saab toimuda vastavalt sõlmitavatele servituudilepingutele.

Varasemalt on proovitud kavanda juurdepääs ka läbi Marlekori kinnistu, kuid kinnistu omanik keeldus juurdepääsutee asukohta läbi tema krundi kooskõlastamast. Vt 11.10.2011 eskiisi arutelu protokoll menetlusedokumentides.

Parkimine on lahendatud õuealal, elamumaa sihtotstarbega krundile on kavandatud 3 parkimiskohta. Teeseaduse alusel on kavandatud juurdepääsuteede kaitsevööndi ulatuseks määratud 0 meetrit.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks**

- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt hoone otstarbele, arvestades Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ toodud normiga.

### **4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD**

#### **4.3.1 Keskkonnaseisund**

Jõelähtme Vallavolikogu jättis 26.09.2013 otsusega nr 438 algatamata Ihasalu küla Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). KSH mittealgatamise otsuse lisaks on KSH eelhinnang.

Üldplaneeringus ette nähtud juhtfunktsiooni muutmine elamumaaks ei põhjusta olulist ruumilist mõju. Hooned soovitakse planeerida kõrghaljastust maksimaalselt säilitades. Maaüksusel ei asu loodusvarasid. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitse seaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist negatiivset keskkonnamõju. Lähtudes teadaolevast informatsioonist ei kaasne eeldatavalt planeeritava tegevusega olulist keskkonnamõju.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- Õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri.

Maaüksusel ei asu ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid.

Kohalikke loodusvarasid ei kasutata. Ehitiste ehitamiseks kasutatakse maavarasid mahus, mis ei ole olulise keskkonnamõjuga.

Lamme kinnistul võib +1 m samakõrgusjoont lugeda korduvate ülejutuste piiriks.

Detailplaneeringus kavandatud hoonete ehitusega ei kaasne pöördumatuid muutusi antud piirkonnas. Õhu saastatuse tekkimine tolmu näol ehitustegevuse käigus on ajutine ning pöörduv. Planeeringualale on kavandatud elamu koos abihoonetega, mis toob kaasa vaid olemjäätmete tekke. Jäätmehoolduse kord Jõelähtme valla haldusterritooriumil on määratud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjas, sh ehitusjäätmel ja mittekasutatav väljaveetav pinnas. Olmejäätmel mahutisse ei või panna ehitusjäätmel.

Häiriv müra võib tekkida ainult elamu ehitustegevusest. Ehitusmüra on ajutine ja reguleeritud vaid öisel ajal. Igapäevane tegevus märkimisväärset müra ei tekita. Paikkonna liiklusintensiivsust ei ole eeldatavasti piisavalt tekitamaks müra, mis ületab sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ välja toodud normtasemeid.

Planeeritav ehitustegevus võib tekitada häirivat vibratsiooni. Kuna tegevus on ajutine, siis pöördumatuid muutusi tekitavat vibratsiooni alal eeldatavalt ei teki.

Planeeritava tegevuse puhul ei ole teada, et selle kaasneks valguse, soojuste, kiirguse ja lõhna reostust.

Võib eeldada, et nõuetekohasel puurkaevu rajamisel Lamme kinnistule ei ole piirkonna põhjavee režiimile eeldatavasti negatiivset mõju ja piirkonna teise Voronka veekihti avava Marlekori kinnistu tarbepuurkaevu (registrikood: PRK0000697) kaugus on piisav, et Lamme kaevu depressioonilehter sellele mõju ei avaldaks.

Vt ka ptk 4.1.3, 4.1.4 ja 4.3.2 ja lisa 12.

#### **4.3.2 Keskkonna-alane konsultatsioon**

Jõelähtme vallas Ihasalu külas asuva Lamme kinnistu detailplaneeringu keskkonna-alase konsultatsiooni eksperthinnangu koostas OÜ Hendrikson & Ko (töö nr 2039/14) märtsis 2014.

Arendusega ei ole eeldada olulist mõju piirkonna põhjaveerežiimile, kuna puurkaev avaks tõenäoliselt põhjarannikul laialt kasutatava Kambriumi-Vendi põhjaveekompleksi Voronka veekihti (V2vr) ning selle tarbepuurkaevu eeldatav veevõtt jääks tagasihoidlikuks. Võttes arvesse tehnilist teostatavust ja Jõelähtme valla arengukava eesmärke tuleks eelistada siiski ühisveevärgiga liitumist uue puurkaevu rajamisele.

Maastikuilme muutus on kinnistu sihtotstarbe muutmisega ja elamuehitusega paratamatult kaasnev nähtus, kuid arvestades piirkonna üldist hoonestatust võib kavandatavat tegevust maastikuilme muutumise seisukohalt lugeda suhteliselt neutraalseks. Jõelähtme valla üldplaneeringu järgi on Lamme kinnistu ala määratletud loodusliku maa ja metsana, kuid mitmed naaberkinnistud on

elamumaa sihtotstarbega. Elamuehitus kinnistule eeldab osalist metsaraiet, kuid tegevuse käigus jääks alles väärtuslikum metsariba hoonestusala ja ranna vahelisele alale.

Kuigi kavandatu rannaprotsessidele eeldatavalt mõju ei avalda, siis pikemas perspektiivis tuleks arvestada rannaprotsesside võimaliku mõjuga kinnistule ja selle planeeritavale hoonestusele. Praegusel hetkel pole Lamme kinnistul üleujutuste esinemine tõenäoline, kuid Läänemere veetase näitab stabiilset tõusu trendi ja vaid ca +2 kuni +2,5 m kõrgusele hoonestusalale planeeritavad hooned võivad 100+ aasta perspektiivis tugevate tormide tagajärjel saada merevee üleujutuskahjustusi. Läänemere ranniku suuremad üleujutused on tekkinud valdavate tugevate ja püsivate läanetuulte korral ning sarnastes tingimustes jääb Lamme kinnistu Ihasalu poolsaare taha varju ja sellisel juhul on piirkonnas üleujutuste esinemine vähe tõenäoline. Lisaks näeb detailplaneering ette hoonete vundamendi alal maapinna lokaalset tõstmist 3,4 meetrini, mistõttu kaugemas tulevikus teoreetiliselt võimalikud üleujutuskahjustused planeeritavatele hoonetele kindlasti ohtu ei kujuta.

Hinnangu terviktekst vt lisa 12.

### 4.3.3 Haljastus ja heakord

Lamme kinnistu lääneosas kasvab männi-enamusega puistu, põhjaosas kiirekasvulise lepa ja kase segapuistu, ala idaosas kasvavad harilikud kadakad. Krundi merepoolses küljes kasvavad esteetiliselt väärtuslikumad, ilusa ühtlase võraga puud. Krundi lääneosas kasvavate puude võrad on hõredamad ja paiknevad kõrgemal, puud on halvasti laasunud, leidub ka murdunud oksi. Planeeringus on kavandatud hooned krundi lääneossa, kus kasvavad esteetiliselt vähemväärtuslikud puud. Kavandatud on maksimaalselt säilitada hoonestusalasse jäävaid puid – joonisel DP-Lisa-1 on need tähistatud kui võimalikud läbi planeeritud varikatuse kasvavad puud. Nõuded taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks on lisatud seletuskirja punkti 4.1.6.

#### Nõuded hoonete ja teede kavandamiseks:

- Hoonete ja teede kavandamisel tuleb arvestada puudega, säilitada neist esteetiliselt väärtuslikumad, soovitatavalt gruppidega.<sup>2</sup>
- Maapinna tõstmine ja puude mahavõtmine on lubatud ainult ehitusloa alusel. Samuti tuleb tellida enne eelprojekti koostamist dendroloogiline uurimus hoone asukoha määramiseks ning võimalike kahjustuste ärahoidmiseks maapinna tõstmisel.

### 4.3.4 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse kord Jõelähtme valla haldusterritooriumil on määratud Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmehoidla asukoht krundil täpsustada ehitusprojektis. Jäätmehoidlad tühjendab jäätmeluba omav ettevõtte lepingu alusel.

---

<sup>2</sup> Nõude on sõnastanud maastikuarhitekt-planeerija Kristel Rataspepp

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 10033

Jõelähtme vald, Ihasalu küla

Ihasalu küla Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneering

#### 4.3.5 Mūra

Planeeringuala asub vaikes kohas metsaalal. Mūra tase antud piirkonnas praktiliselt puudub ja on normidega kooskõlas, kuna lähipiirkonnas puuduvad muraallikad nagu suured maanteed, tööstushooned jms. Täiendavaid muraallikaid piirkonda planeeritud ei ole.

#### 4.3.6 Pinnasereostus

Planeeritud alal ei esine pinnasereostust.

### 4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tule leviku tõkestamiseks on maapealsed hoonestusalad planeeritud üksteisest rohkem kui 8 m kaugusele. Hoonete täpsed asukohad krundil täpsustatakse ehitusprojektiga.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-3 tuleohutusklassile vastavana.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritud tuletõrje veemahutitest ( $V=2 \times 30 \text{ m}^3$ ), mis paiknevad krundil pos 1. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

## 5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### 5.1.1 Üldosa

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on OÜ Loo Vesi 06.03.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 06/2014.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimine
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- EVS 843:2003 Linnatänavad
- RIL 77-2005 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend
- KT 02 *Kunnallisteknisten töiden yleinen työselostus 02*
- EV määrus nr 55, 28.09.1999. Tee projekteerimise normid ja nõuded

#### 5.1.2 Veevarustus

Käesoleval ajal Ihasalu külas ühisveevärk puudub.

Planeeritud elamu veevarustus tagatakse planeeritud puurkaevu baasil.

Planeeritud puurkaev paikneb krundil pos 1. Planeeritud puurkaevu tootlikuks on vähem kui 10 m<sup>3</sup>/d. Vastavalt veeseadusele § 28 sanitaarkaitseala ei moodusta, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Planeeritud puurkaevust reostusallikani (kogumiskaev, prügikast, väetise- ja sõnnikuhoidla, õlimahuti jne) peab olema tagatud vähemalt 10 m.

Planeeritud elamu ööpäevane tarbevee arvutuslik vooluhulk on ca 0,8 m<sup>3</sup>/d.

Välisvõrgustustuse vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritud tuletõrje veemahutitest ( $V=2 \times 30 \text{ m}^3$ ), mis paiknevad krundil pos 1.

Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

#### 5.1.3 Kanalisatsioon

##### Reovee kanalisatsioon

Käesoleval ajal Ihasalu külas reovee kanalisatsiooni süsteem puudub.

Planeeritud elamu ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusaravool (mahutisse) on ca 0,8 m<sup>3</sup>/d.

Reoveed kanaliseerida nõuetekohasesse plastist kogumismahutisse.

Planeeritud elamule on ette nähtud kogumismahuti krundi pos 1 piires. Mahuti soovitatav suurus on  $V=15 \text{ m}^3$ , mis tagaks mahuti tühjendussageduse 16 päeva. Vastavalt tegeliku reovee kanalisatsiooni äravoolule täpsustatakse reovee kanalisatsiooni mahuti suurus ning asukoht ehitusprojektis.



## Sademevee kanalisatsioon

Planeeritud ala sademeveed hajutatakse kinnistu piires haljasalale.

## 5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Krundi pos 1 elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon 30.01.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 216988.

Elektrikoormuste tabel

| Pos nr | Nimetus | Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A) |
|--------|---------|-----------------------------------------|
| 1      | Eramu   | 20 / 32                                 |

Planeeritava hoone 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva jaotus- ja liitumiskilbi baasil.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

## 5.3 SIDEVARUSTUS

Krundi pos 1 sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi 12.11.2013 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21951128.

Vastavalt tehnilistele tingimustele antud piirkonnas on olemasoleva Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi vaskaablivõrgu maht ammendunud. Lamme kinnistule planeeritava elamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine on ette nähtud WIMAX raadiotelefoni- ja andmesidevõrgu baasil.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse objekti sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

## 5.4 SOOJAVARUSTUS

Kuna planeeritaval alal puuduvad nii kaugkütte- kui ka gaasivarustus, siis on ette nähtud planeeritava kinnistu soojavarustus lahendada kas tahke- või vedelkütuse katlamaja baasil.

Lahendus antakse ehitusprojekti.

## 5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

- Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Sidevarustus:

- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused OÜ-lt Loo Vesi.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt OÜ-ga Loo Vesi.

#### IV IHASALU KÜLA LAMME KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

| Jrk nr | Kooskõlastav organisatsioon                      | Kooskõlastuse nr ja kuupäev | Kooskõlastuse täielik ära kiri                                                                                                                                    | Kooskõlastuse originaali asukoht                      | Märkus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|--------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | 2                                                | 3                           | 4                                                                                                                                                                 | 5                                                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1      | Linda Laigar-Barth<br>(Suurvaba kinnistu omanik) |                             | K-Projekt Aktsiaseltsi kiri nr 2-6/322, 19.11.2012                                                                                                                | Kiri + joonis DP-2<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv | Tähitud kiri nr 2-6/322 saadetud 19.11.2012.<br>Kuna vastust ei saabunud ühe kuu jooksul, lugesime lahenduse maaomanikele vastuvõetavaks.<br>Vt ka seletuskirja ptk 4.2 ja menetlusedokumentides Jõelähtme Vallavalitsuse 15.05.2014 kiri nr 7-3/1671 Suurvaba kinnistu omanikule.<br>15.05.2014 Jõelähtme Vallavalitsuse kiri Suurvaba kinnistu omanikule tuli vallavalitsusele tagasi märkega, et adressaat ei ole elus. Läbirääkimisi jätkatakse uue omaniku selgumisel. |
| 2      | Eino Paemurd<br>(Uusvahesauna kinnistu omanik)   | 03.01.2013                  | Juurdepääsutee asukoht läbi Uusvahesauna kinnistu kooskõlastatud. Ehitusprojekt Uusvahesauna kinnistu omanikuga täiendavalt kooskõlastada. Allkiri /Eino Paemurd/ | Joonis DP-2<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv        | Nõue ehitusprojekti koostamiseks on lisatud ptk 4.1.6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 10033

Jõelähtme vald, Ihasalu küla

Ihasalu küla Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneering

|   |                               |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Elektrilevi OÜ                | 30.10.2013<br><br>01.11.2013<br>nr 1704274399 | Lahendusega nõus. Tingmärkide osas täpsustada kooskõlastajaga.<br>Allkiri /Jüri Loogväli/ võrgu planeerija<br><br>Lamme kinnistu detailplaneering kooskõlastatud.<br>Allkiri /Maie Erik/                                                                                                                                                                                                                                                              | E-kiri + joonis DP-5<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv<br><br>Joonis DP-5<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv | Tingimused edaspidiseks tegevuseks on lisatud ptk 5.5                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4 | Elion Ettevõtted Aktsiaselts  | 14.11.2013 nr 21961893                        | Kooskõlastatud<br>Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Sepp/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kiri, sidevarustuse seletuskiri + joonis DP-5<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv                              | Tingimused edaspidiseks tegevuseks on lisatud ptk 5.5                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5 | OÜ Loo Vesi                   | 03.12.2013                                    | Kooskõlastatud.<br>Allkirjastatud digitaalselt /Ain Mutli/ juhatusel liige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Joonis DP-5<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv                                                                | Tingimused edaspidiseks tegevuseks on lisatud ptk 5.5                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6 | Päästeameti Põhja-Päästkeskus | 21.04.2014<br>Nr K-VH/8-2                     | Kooskõlastatud<br>Allkiri /Vassil Hartšuk/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Joonis DP-4, sk lk 14<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7 | Maa-amet                      | 19.05.2014<br>nr 6.2-3/6446                   | Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahenduse kohaselt kavandatakse Sõnajala kinnistul asuva olemasoleva pinnastee laiendamist ning möödasõidutaskute rajamist, samuti tee katmist killustiku või freesafaltiga. Seletuskirjas on märgitud, et juurdepääsutee ehitab välja Lamme kinnistu omanik. Käesolevaga anname teada, et Maa-ametil ei ole vastuväiteid 21.04.2014 esitatud Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahenduse osas. | Kiri<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv                                                                       | Lamme maaüksuse detailplaneering sisaldab Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeringuala on muudetud selliselt, et see hõlmab ka kavandatava juurdepääsutee ala. Detailplaneeringu joonistel on tähistatud Lamme kinnistu krundi piir kui korrigeeritav krundi piir. |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                      |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>Detailplaneeringu lahendusega kavandatakse uus krunt pos 1, mis moodustatakse ajutistest kruntidest pos 1a (suurusega 12882 m<sup>2</sup>) ja 1b (suurusega 1695 m<sup>2</sup>). Seletuskirja kohaselt on tehtud planeeringus ettepanek liita Lamme kinnistu ja Kaberneeme lahe vaheline mere taandumisest tekkinud ala (pos 1b) Lamme kinnistuga (pos 1a). Seletuskirjas ei ole välja toodud, millisel viisil selline liitmine aset leiab. Lamme kinnistu on mõõdistatud L-EST koordinaatsüsteemis ning katastrimõõdistamise piiriprotokollis on märgitud, et piir kulgeb piirimärkide 3-2-2A-2B-18-17-16-3 vahel sirgjoonelisel piirimärgist piirimärki. Maamõõtja Peeter Käosi poolt novembris 1998 koostatud katastriüksuse plaani järgi kulgeb katastriüksuse piir mööda kaldajoont ning piiripunktide 2A, 2B ja 18 piirimärgi vormiks on märgitud veepiir. Kaldajoone asukoht on vastav ka ajaloolisel katastrikaardil (nn „lehmanahal“) kujutatule. Praegu kasutusel olevate maakatastri aluskaartide järgi ei asu katastriüksuse merepoolne piir katastrikaardil enam kaldajoonel, vaid paikneb sellest kohati ~30 m eemal.</p> |  | <p>Lisatud on vastav selgitus ka detailplaneeringu seletuskirja.</p> |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|

|   |               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |  |
|---|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|
|   |               |                             | <p>Lamme katastriüksuse merepoolne piir on mõeldud kulgema mööda kaldajoont. Seetõttu ei jää eelnimetatud katastriüksuse ja kaldajoone vahele MaaRS § 31 lõikes 2 nimetatud jätkuvalt riigi omandis olevat reformimata maad, mistõttu ei ole vajadust moodustada planeeringujoonistel näidatud krundi pos 1b. Eeltoodust tulenevalt on Lamme kinnistu osas tegemist maakatastriseaduse tähenduses kaldakinnisasjaga ning käesolevaga palume Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu joonistel tähistada Lamme kinnistu krundi piir kui korrigeeritav krundi piir. Palume lisada vastav selgitus ka Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu seletuskirja. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt/ Anne Toom/ peadirektori asetäitja</p> |                                         |  |
| 8 | Veeteede Amet | 09.06.2014<br>Nr 6-3-1/1603 | <p>Veeteede Amet on läbi vaadanud Ihasalu küla Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (K-Projekt AS, töö nr 10033) ning kooskõlastab selle. Allkirjastatud digitaalselt/ Taivo Kivimäe/ Hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja – peadirektori asetäitja</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kiri<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv |  |

|    |                                            |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                                                                                                                                                         |
|----|--------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium | 11.06.2014<br>Nr 1.10-17/14-00372/082 | Lähtudes Veeteede Ameti 9.06.2014. a kirjaga nr 6-3-1/1603 antud vastusest kooskõlastame Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu märkusega. Palume täiendada detailplaneeringu seletuskirja paadisilla (veesõidukite sildumiseks kohandatud rajatis) ja sellega seotud asjaoludega, kuivõrd hetkel rajatise kohta oluline teave puudub. Lisaks palume lisada teabe veeala ja potentsiaalse süvendamisvajaduse või selle puudumise kohta. Ühtlasi märgime, et planeerimisseaduse § 16 <sup>1</sup> lõike 1 järgi on avalikku veekogusse ehitist kavandava planeeringu kohaseks vastuvõtmiseks vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti eelnev luba. Seetõttu palume detailplaneeringu esitada kooskõlastamiseks ka Tehnilise Järelevalve Ametile, kui kavandatakse kaldaga püsivalt ühendatud ehitist. Allkirjastatud digitaalselt/ Marika Priske/ kantsler | Kiri<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv | Vt täiendusi ptk 4.1.5 ja 4.1.6.<br>Tehnilise Järelevalve Ameti kooskõlastust vaata koondtabeli lahter nr 14.                                           |
| 10 | Keskkonnaministeerium                      | 12.06.2014<br>Nr 11-17/14/4331-3      | Keskkonnaministeerium kooskõlastab Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas, millega kavandatakse avaliku veekogu koormamist ehitistega. Juhime Teie tähelepanu planeerimisseaduse § 16 <sup>1</sup> lõikele 1, mille kohaselt on avalikku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kiri<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv | Tehnilise Järelevalve Ameti kooskõlastust vaata koondtabeli lahter nr 14.<br>Keskkonnaametilt taotletakse vee erikasutusluba ehitusprojekti staadiumis, |

|    |                                   |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                           |                                                                                                                                          |
|----|-----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                   |                                         | veekogusse ehitist kavandava planeeringu vastuvõtmiseks vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti kooskõlastus. Lisaks on veeseaduse § 8 lõike 2 punktist 7 tulenevalt vajalik kõnesolevas planeeringus ette nähtud tegevuse elluviimiseks (paadisilla rajamiseks) taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba.<br>Allkirjastatud digitaalselt/ Andres Talijärv/<br>kantsler                                                                                                                                                                         |                                           | nõue ehitusprojekti koostamiseks on lisatud ptk 4.1.6.                                                                                   |
| 11 | Peedu Ots (Järve kinnistu omanik) | 18.08.2014                              | Kirjalikult minu arvamised meie telefonikõne kohta:<br>Ma suhtun positiivselt, et naabri kinnistule antakse teega ligipääs üle minu kinnistu. Seda tingimustega et:<br>1. Ligipääs naaberkinnistule pannakse minu kinnistu piirile ja ei mõjuta tulevast ehitusluba minu kinnistul.<br>2. Ligipääs naaberkinnistule ei mõjuta minu kinnistu hinda negatiivselt.<br>3. Ligipääs naaberkinnistule ei mõjuta tulevast võimaliku minu kinnistu tükeldamist.<br>Ülal mainitud põhjused käivad kõikide minu kinnistute kohta Ihasalus.<br>/Peedu Ots/ | E-kiri<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv | Tee on kavandatud Järve kinnistu maismaa poolse piiri äärde. Antud asukohas on tee Järve kinnistu kasutamist võimalikult vähe kitsendav. |
| 12 | Keskkonnaamet                     | 29.10.2014<br>Nr HJR 6-<br>5/14/11550-4 | Esmakordselt esitasite detailplaneeringu Keskkonnaametile kooskõlastamiseks 19.05.2014 oma kirjaga nr 7-3/1674.<br>Keskkonnaamet jättis oma 19.06.2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kiri<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv   |                                                                                                                                          |



|    |                   |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |  |
|----|-------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|
|    |                   |                               | kirjaga nr HJR 6-5/14/11550-2 detailplaneeringu koostöölastamata viidates vastuolule planeerimisseaduse § 2 lg 1 ja § 9 lg 2 p 7. 01.10.2014 koostöölastamiseks esitatud detailplaneeringut on Keskkonnaameti märkuste järgi täiendatud. Eelnevast tulenevalt koostöölastab Keskkonnaamet Ihasalu küla Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu. Allkirjastatud digitaalselt/ Sulev Vare/ juhataja Harju-Rapla-Järva regioon                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |  |
| 13 | Muinsuskaitseamet | 01.12.2014<br>Nr 1.1-7/2341-1 | Muinsuskaitseamet koostöölastab Ihasalu küla Lamme kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostöölastus nr 23890 01.12.2014. Ihasalu küla Lamme maaüksusel (katastritunnus 24505:001:2800, pindala 1,29 ha, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%), Uusvhesauna maaüksusel (katastritunnus 24505:001:0206, pindala 9400 m <sup>2</sup> , sihtotstarve – maatulundusmaa 100%), Suurvaba maaüksusel (katastritunnus 24505:001:0040, pindala 11400 m <sup>2</sup> , sihtotstarve – maatulundusmaa 100%), Järve maaüksusel (katastritunnus 24505:001:2930, pindala 14800 m <sup>2</sup> , sihtotstarve – maatulundusmaa 100%) ja Sõnajala maaüksusel (katastritunnus 24505:001:0677, pindala 78400 m <sup>2</sup> , | Kiri<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv |  |

|    |                               |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                  |
|----|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
|    |                               |                                       | sihtotstarve – sihtotstarbeta maa 100%) ei asu muinsuskaitse all olevaid objekte. Planeeringuga on ette nähtud Lamme maaüksusele paadisilla rajamine. Planeeringu alal ei asu teadaolevalt veealust pärandit.<br>Allkiri /Ly Renter/<br>Harjumaa vaneminspektor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                  |
| 14 | Tehnilise Järelevalve<br>Amet | 18.12.2014<br>nr 16-3/14-<br>1594-004 | Plan § 16 <sup>1</sup> lg 1 alusel on avalikku veekogusse ehitist kavandava planeeringu PlanS § 18 kohaseks vastuvõtmiseks vajalik TJA eelnev luba. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 11.06.14 kooskõlastuse andmise kirjast nr 1.10-17/14-00372/082 nähtub, et kooskõlastaja peab oluliseks, et detailplaneeringu seletuskirja täiendatakse paadisilla (veesõidukite sildumiseks kohandatud rajatis) ja sellega seotud asjaoludega, kuivõrd hetkel rajatise kohta oluline teave puudub. Lisaks palutakse lisada teave veeala ja potentsiaalse süvendamisvajaduse või selle puudumise kohta. Tutvunud detailplaneeringuga ning sellele antud kooskõlastustega, annab TJA PlanS § 16 <sup>1</sup> kohaselt avalikku veekogusse ehitise kavandamise loa Jõelähtme vallas Ihasalu külas Lamme | Kiri<br>Jõelähtme Vallavalitsuse<br>arhiiv | Vt täiendusi ptk 4.1.5 ja 4.1.6. |

|    |                                                                       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |  |
|----|-----------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
|    |                                                                       |            | kinnistu ja lähiala detailplaneeringule (K-Projekt AS töö nr 10033) tingimusel, et võetakse arvesse Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 11.06.14 kooskõlastuse andmise kirjast nr 1.10-17/14-00372/082 detailplaneeringu kooskõlastamisel tehtud märkusi.<br>Allkirjastatud digitaalselt / Anvar Salomets/ peadirektori asetäitja peadirektori ülesannetes |                                                          |  |
| 15 | Bolano Holding OÜ,<br>Maarit Einsalu<br>(Lamme kinnistu kaasomanikud) | 08.01.2015 | Kooskõlastatud digitaalselt /Maarit Einsalu/<br>/Erik Zavadskis/ esindab Bolano Holding OÜ-d volikirja alusel                                                                                                                                                                                                                                                     | Joonis DP-4, volikiri<br>Jõelähtme Vallavalitsuse arhiiv |  |

Projektijuht

Liisi Hallikma