



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

### Koogi küla Koogi tee 27 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati ehitisregistri kaudu 12.03.2024 taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Koogi küla, Koogi tee 27 maaüksusel (katastritunnus 24501:001:0816, pindala 13 408 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa) üksikelamu püstitamiseks, mille ehitisealune pindala on ligikaudu 200 m<sup>2</sup>. Olemasolev elamu soovitakse muuta abihooneks.

Ehitisregistri andmetel paiknevad Koogi küla, Koogi tee 27 maaüksusel olemasolev ühekorruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 116042396), mille ehitisealune pindala on 88 m<sup>2</sup>, ja laut-küün (ehitisregistri kood 116042410), mille ehitisealune pindala on 96 m<sup>2</sup>.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõikele 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks; olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga ning vastavalt lõikele 2, kui kehtiv üldplaneering on määranud detailplaneeringu koostamise alad ja juhud. Koogi küla, Koogi tee 27 maaüksus asub Jõelähtme valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi üldplaneering)) määratud tiheasustusalal, kus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ning ka olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust tuleb koostada detailplaneering.

Koogi küla, Koogi tee 27 maaüksus on pindalaga 13 408 m<sup>2</sup>, millest moodustab katastrikaardi kohaselt 1949 m<sup>2</sup> õuemaad, 10 246 m<sup>2</sup> looduslik rohumaad, 949 m<sup>2</sup> metsamaad ja 264 m<sup>2</sup> muud maa. Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustuses on elamukrundi minimaalseks suuruseks määratud metsata maa-alal 3000 m<sup>2</sup> ja tagatud peab olema elamute minimaalne vahekaugus 25 meetrit ning metsaga maa-alal ei tohi moodustada väiksema suurusega elamukrunte kui 0,7 ha ning tagatud peab olema elamute minimaalne vahekaugus 50 m.

Maaüksus piirneb riigiteega nr 11260, Jõelähtme-Kemba tee. Teekaitsevööndi laius ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 71 lg 2 kohaselt on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused,

sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda üksnes Transpordiameti nõusolekul (vastavalt EhS § 70 lg 3).

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitist sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. PlanS § 74 lg 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

Vastavalt EhS § 26 lg 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimuste väljastamine üksikelamu püstitamiseks Koogi küla, Koogi tee 27 maaüksusele, mis paikneb tiheasustusalal olemasoleva hoonestuse vahel, on kooskõlas PlanS § 125 lg 5 sätestatud nõuetega. Projekteerimistingimuste alusel kavandatav hoone sobib piirkonna hoonestuslaadiga, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ja on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Arvestades asjaolusid ei ole käesoleval ajal mõistlik ressursimahukat detailplaneeringu menetlust läbi viia, sest taotletav eesmärk on võimalik saavutada vähem aega ja vahendeid nõudva ning isikut vähem koormava menetlusega. Seega on projekteerimistingimuste väljastamise menetlus antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks koostatavale ehitusprojektile.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Koogi küla, Koogi tee 27 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt EhS § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 01.04.2024 kuni 15.04.2024. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitati ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 01.04.2024 kuni 15.04.2024.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Koogi küla, Koogi tee 27 maaüksusele väljastamata või asjaolu, mis tooks kaasa projekteerimistingimuste väljastamise võimatuse.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 5, § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 lg 2, lg 4 ja Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

#### **k o r r a l d u s e:**

1. Väljastada projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks Koogi küla, Koogi tee 27 maaüksusele üksikelamu püstitamiseks vastavalt korralduse lisale 1.
2. Korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30

päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, korralduse teatavakstegemisest arvates.

3. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejale teatavakstegemisest.

Andrus Umboja  
vallavanem

Leho Kure  
vallasekretär

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2024 a.

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**  
Üksikelamu püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja**  
Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75025973

**Taotluse andmed**  
Number: 6-2/1554  
EHR dokumendi nr: 2411002/02107  
Kuupäev: 12.03.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:**  
Koogi küla, Koogi tee 27; katastritunnus 24501:001:0816; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 13 408 m<sup>2</sup>

### Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

- 1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:**
  - 1.1** kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)<sup>1</sup>;
  - 1.2** suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu ja abihooned;
  - 1.3** asukoht – vastavalt üldplaneeringule, peab elamu asukoha kavandamisel olema tagatud naaberkinnistutel paiknevate elamutega minimaalne vahekaugus 25 m (metsamaal 50 m); hoonestust mitte kavandada riigitee nr 11260 Jõelähtme-Kemba teekaitsevööndisse (EhS § 71 lg 2 kohaselt teekaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m); hoone kavandamisel tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul; naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m ehitamine on lubatud vaid naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel; maaüksusel elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi ulatuses on ehitustegevus lubatud vaid ehitise valdaja kooskõlastuse alusel (vastavalt EhS § 70, § 77);
  - 1.4** lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 250 m<sup>2</sup> k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m<sup>2</sup>;
  - 1.5** kõrgus ja vajaduse korral sügavus – elamul lubatud kuni 2 maapealset korrust (st põhikorrus ja katusekorrus), harja kõrgusega kuni 8,5 m planeeritavast maapinnast;
  - 1.6** arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna väljakujunenud miljöösse; katusekalle: elamu põhimahul 20°-45°; katuse tüüp: vaba;

<sup>1</sup> Hoone kasutamise otstarbe kood vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”

katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale (kivi, krohv, puit, lubatud ei ole ümarpalk). Imiteerivaid materjale mitte kasutada. Värvitoonide valik lahendada projektiga;

**1.7** maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: puurkaevust, näidata projektis; kanalisatsioon: kogumismahuti (biopuhasti on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse); küte: näidata kütelahendus, hoone välised kütelahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadatel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul (ei tohi juhtida naaberkruntidele); olemasolevad tehnorajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni;

**1.8** ehitusuuringu tegemise vajadus – puudub;

**1.9** haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – asendiplaanil näidata heakorrastatuse, kinnistu piirete ja haljastuse lahendus.

Piirdeaedade lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse (kõrgus lubatud kõrgus kuni 1,5 m; tänava poolisel küljel piirde soovitatav kõrgus kuni 1,2 m; läbipaistvus vähemalt 30%); kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses.

Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Juurdepääs avalikult teelt nr 1126o Jõelähtme-Kemba tee olemasoleva ristumiskoha kaudu.

## **2. Projekt koostada:**

**2.1** Projekt koostada vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja standarditele;

**2.2** Projekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 esitatud nõuetele, sh peab vastama valdkonna eest vastutava ministri määrusega ehitusprojektile kehtestatud nõuetele;

**2.3** Projekti on õigus koostada isikul, kes vastab ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2 esitatud tingimustele;

**2.4** Projektis peavad selgelt olema välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid;

**2.5** Hoone projekt koostada mõõtkavas M1:50 või M1:100;

**2.6** Asendiplaan koostada kehtival, mitte vanemal kui 2 aastat digitaalsel geodeetilisel alusplaani mõõtkavas M 1:500 esitades hoone nurkade koordinaadid ning hoone põranda  $\pm 0.00$  vastava ABS, mis ei ole kõrgemal, kui 0,5 meetrit ümbritsevast maapinnast. Asendiplaan peab hõlmama kogu kinnistut, geodeetiline mõõdistus minimaalselt 30 m raadiuses kavandatava ehitustegevuse alast;

**2.7** Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaani peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet.

**2.8** Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ § 10 lg 1 kohaselt tuleb geodeetiline tööde aruanne esitada kohalikule omavalitsusele (10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast);

**2.9** Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmõõtudega anda kas olemasolevatest hoonetest või krundi piiridest;

**2.10** Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;

**2.11** Eesti Geoloogiateenistuse kodulehel asuva Eesti pinnase radooniriski kaardi andmete kohaselt asub maaüksus kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega alal.

Võimaliku radooniohu tõttu arvestada radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega ja vajadusel ette näha vastavad meetmed radooni kahjulike mõjude vastu.

### **3. Tehnilised näitajad:**

- 3.1** Tehnilised näitajad esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- 3.2** Elamu ehitusprojekt peab sisaldama energiaarvutustel põhinevat energiamärgist (vastavalt ehitusseadustiku § 40 lg 2 p 7) ja vastama võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
- 3.3** Hoone eskiis kooskõlastada vallavalitsuse vastava spetsialistiga, eskiis esitada digitaalselt (e-posti aadressil [kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee));
- 3.4** Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kaudu;
- 3.5** Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Transpordiametiga.

### **Märkused:**

- 1.** Üksikelamu püstitamise ehitusloataotlusega esitatava ehitusprojekti mahus tuleb käsitleda maatükisusel asuva olemasoleva üksikelamu (ehitisregistri kood 116042396) elamu abihooneks muutmine. (Olemasoleva hoone (ehitisregistri kood 116042396) kasutusotstarbe abihooneks muutmiseks tuleb esitada ehitusteatis või kasutusteatis, sõltuvalt ehitustegevuse vajalikkusest või selle puudumisest.)
- 2.** Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
- 3.** Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja  
vallavanem

Leho Kure  
vallasekretär