



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

2022 nr

### **Jägala külas Sõrmuse tee 8, Sõrmuse tee 10, Sõrmuse tee 12, Sõrmuse tee 14, Sõrmuse tee 16 ja Sõrmuse tee 18 maaüksustele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul**

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati ehtisregistri kaudu 28.07.2022 projekteerimistingimuste taotlused detailplaneeringu olemasolul, mille kohaselt soovitakse Jägala külas Sõrmuse tee 8, Sõrmuse tee 10, Sõrmuse tee 12, Sõrmuse tee 14, Sõrmuse tee 16 ja Sõrmuse tee 18 maaüksustel täpsustada kehtiva detailplaneeringu järgseid hoonete arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi ning liikluskorralduse põhimõtteid. Soovitakse muuta detailplaneeringut 6 krundi osas ridaelamutele kavandatavate bokside arvu, hoonetele määratud katusekalde ning parkimiskohtade arvu osas.

Jägala külas Sõrmuse tee 8, Sõrmuse tee 10, Sõrmuse tee 12, Sõrmuse tee 14, Sõrmuse tee 16 ja Sõrmuse tee 18 maaüksuste osas kehtib Jägala küla Risttee kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326. Detailplaneeringu moodustati Jägala külas asuvast 14,79 ha suurusest Risttee kinnistust kolmekümne kaks krunti, millest on viisteist ridaelamumaa krunti, kaheksa üksikelamumaa krunti, üks sotsiaalmaa krunt, üks maatulundusmaa krunt, neli teemaa krunti, krunt puurkaevu rajamise jaoks, krunt kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise tarbeks ja krunt alajaama tarbeks. Planeeringuga määrati kruntidele ehitusõigus, juurdepääsud ja lahendati tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringuga on ridaelamumaa kruntidele pos nr 14, aadressiga Sõrmuse tee 8 (katastritunnus 24504:009:0273, pindala 3469 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa); pos nr 13, aadressiga Sõrmuse tee 10 (katastritunnus 24504:009:0275, pindala 4033 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa); pos nr 12, aadressiga Sõrmuse tee 12 (katastritunnus 24504:009:0277, pindala 4031 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa); pos nr 11, aadressiga Sõrmuse tee 14 (katastritunnus 24504:009:0279, pindala 4031 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa); pos nr 10, aadressiga Sõrmuse tee 16 (katastritunnus 24504:009:0283, pindala 4030 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa); pos nr 9, aadressiga Sõrmuse tee 18 (katastritunnus 24504:009:0284, pindala 4476 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa) määratud ehitusõigus ühe hoonele ehitamiseks, mis on kuni kahekorruseline, maapinnast kuni 8,5 m kõrge ridaelamu, mille ehitusalune pindala on kuni 450 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu hoonestuskava kohaselt on ridaelamutele kavandatud 4 boksi. Detailplaneeringu arhitektuurinõuete kohaselt on ridaelamute puhul lubatud kasutada piiratud arv katusekaldeid, lubatud on katusekalle 30° või 15° kraadi. Planeeringulahendus näe ette, et iga ridaelamu boksi kohta tuleb krundile kavandada kolm parkimiskohta (sh külastajate parkimiskoht).

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi juhul, kui

detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimustega on asjakohasel juhul võimalik täpsustada EhS § 27 lg 4 p 4 alusel detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ning EhS § 27 lg 4 p 7 alusel haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Vastavalt EhS § 27 lg 2 p-de 1, 2, 3 ja 4 tuleb projekteerimistingimuste andmisel arvestada hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi; detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, kui need on nõutavad muinsuskaitseaduse kohaselt.

Jõelähtme Vallavalitsusele 28.07.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotluste kohaselt soovib taotleja detailplaneeringu järgsetel ridaelamu kruntidele pos nr 14, pos nr 13, pos nr 12, pos nr 11, pos nr 10 ja pos nr 9 EhS § 27 lõike 4 p 4 alusel muuta katusekalle 0°-5° suuruseks, et kavandada lamekatustega hooned, detailplaneeringuga lubatud 15° või 30° katusekalde asemel; lisaks soovib suurendada kruntidele pos nr 14 (Sõrmuse tee 8) ja pos nr 9 (Sõrmuse tee 18) kavandatavate ridaelamute bokside arvu seitsmele ning kruntidel pos nr 13 (Sõrmuse tee 10), pos nr 12 (Sõrmuse tee 12), pos nr 11 (Sõrmuse tee 14), pos nr 10 (Sõrmuse tee 16) kavandatavate ridaelamute bokside arvu kuuele, planeeringulahendus nägi ette nelja boksidega ridaelamute kavandamist. Esitatud taotluste kohaselt soovitakse ka nimetatud kuuel krundil EhS § 27 lg 4 p 7 alusel täpsustada liikluskorralduse põhimõtteid parkimiskohtade arvu osas ehk näha ette iga ridaelamu boksi kohta 2 parkimiskohta igale krundil, kohustusliku kolme parkimiskoha asemel, mis oli kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul ei mõjuta Jägala külas Sõrmuse tee 8, Sõrmuse tee 10, Sõrmuse tee 12, Sõrmuse tee 14, Sõrmuse tee 16 ja Sõrmuse tee 18 maaüksustele detailplaneeringuga kavandatud ridaelamute arhitektuursete ja ehituslike tingimuste ning kruntide liikluskorraldust ehk parkimiskohtade arvu täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt detailplaneeringu põhilahendust, kuna detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigus ei muutu, kruntidele paiknevate ehitise kõrgus, pikkus, laius ja muud gabariidid ei suurene. Detailplaneeringus ette nähtud 15° või 30° katusekaldega kahekorruseliste nelja boksidega ridaelamute asemele kahele krundile, kuni seitsme boksidega lamekatusega ridaelamu ja neljale krundile, kuni kuuele boksidega lamekatusega ridaelamu kavandamine ning ka parkimiskohtade arvu vähendamine kolmelt kahele parkimiskohale iga ridaelamu boksi kohta krundil, mis vastav standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (mille kohaselt ridaelamu krundil peab olema iga boksi kohta vähemalt 2 parkimiskohta), on sobiv lahendus, arvestades antu piirkonna hoonestuslaadi ja käesolevaks ajaks väljakujunenud keskkonda. Samuti loob kuuele krundile suurema bokside arvuga ridaelamute kavandamine eelduse elanike arvu kasvuks Jägala külas ning on seeläbi kooskõlas valla arengu eesmärkide ja avalike huvidega. Vallavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud kuue krundi osas hoonete arhitektuurse ja ehitusliku tingimuse ning ehitise teenindamiseks vajalike parklakohtade ehk liikluskorralduse täpsustamiseks põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine.

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et kehtiva Jägala küla Risttee kinnistu detailplaneeringut kuue krundi osas täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 a otsusega nr 326 kehtestatud detailplaneeringu põhilahendust, kuna planeeringuga lubatud ehitusõigus ega planeeringu põhilahendus ei muutu ning samuti jäävad kõik

ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 kehtestatud detailplaneeringule.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS) § 3 lg 1 p 1 kohaselt on keskkonnamõju hindamise kohustuslik, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Projekteerimistingimused otseselt mingisugust tegevust teha ei luba, küll aga on projekteerimistingimused otseselt seotud ehitusloa menetlusega, sätestades põhimõtted, mida tuleb arvestada ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koostamisel ning mille alusel tehakse otsus ehitusloa väljastamiseks. Seetõttu on projekteerimistingimuste väljastamine ehitusloa eelhaldusakt. Keskkonnamõju hindamise algatamise või mittealgatamise otsustab otsustaja vastavalt KeHJS § 11 lg 2. Keskkonnamõju algatamise või mittealgatamise üle otsustamist tegevusloa menetluses võib jagada põhimõtteliselt kolmeks: 1) kui planeeritav tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 1 sätestatud kohustuslike tegevuste alla, siis tuleb keskkonnamõju hindamine (KMH) algatada igal juhul; 2) kui planeeritav tegevus ei kuulu eelnimetatud sätte alla, kuid kuulub KeHJS § 6 lg 2- 4 sätestatud tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju või mitte; 3) kui tegevus ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka võib suure tõenäosusega väita, et planeeritaval tegevusel ei ole olulist keskkonnamõju.

Antud tegevus, millega kavandatakse Jägala külas Sõrmuse tee 8, Sõrmuse tee 10, Sõrmuse tee 12, Sõrmuse tee 14, Sõrmuse tee 16 ja Sõrmuse tee 18 maaüksustel detailplaneeringu täpsustamist hoonete arhitektuursete ja ehituslike tingimuste ning kruntide liikluskorralduse põhimõtete osas, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju. Juhul, kui ehitusloa menetluses selgub, et oluline keskkonnamõju võib tekkida, tuleb algatada KMH menetlus.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 ja p 2 ning lg 4 p 4 ja p 7 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 punktile 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

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

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Jägala külas Sõrmuse tee 8, Sõrmuse tee 10, Sõrmuse tee 12, Sõrmuse tee 14, Sõrmuse tee 16 ja Sõrmuse tee 18 maaüksusele Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 kehtestatud Jägala küla Risttee kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks hoonetele määratud arhitektuursete ja ehituslike tingimuste osas ning kruntide liikluskorralduse põhimõtete täpsustamiseks ehk detailplaneeringuga ridaelamutele määratud bokside arvu, katusekalde ning parkimiskohtade arvu muutmiseks, 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

Jõelähtme Vallavalitsuse 00.00.2022 korraldusega nr ...  
„Jägala külas Sõrmuse tee 8, Sõrmuse tee 10, Sõrmuse tee 12,  
Sõrmuse tee 14, Sõrmuse tee 16 ja Sõrmuse tee 18 maaüksusele  
projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul“

LISA 1

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2022 a.

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgsete arhitektuursete ja ehituslike tingimuse ning liikluskorralduse põhimõtete täpsustamine

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75025973

### Taotluste andmed

Kuupäev: 28.07.2022

EHR dokumendi nr: 2211002/09159; 2211002/09144; 2211002/09145; 2211002/09147;  
2211002/09150; 2211002/09153

### Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

- 1) Jägala küla, Sõrmuse tee 8; katastritunnus 24504:009:0273; pindala 3469 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elamumaa; detailplaneeringu järgne krunt pos nr 14;
- 2) Jägala küla, Sõrmuse tee 10; katastritunnus 24504:009:0275, pindala 4033 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa; detailplaneeringu järgne krunt pos nr 13;
- 3) Jägala küla, Sõrmuse tee 12; katastritunnus 24504:009:0277; pindala 4031 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elamumaa; detailplaneeringu järgne krunt pos nr 12;
- 4) Jägala küla, Sõrmuse tee 14; katastritunnus 24504:009:0279; pindala 4031 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elamumaa; detailplaneeringu järgne krunt pos nr 11;
- 5) Jägala küla, Sõrmuse tee 16; katastritunnus 24504:009:0283; pindala 4030 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elamumaa; detailplaneeringu järgne krunt pos nr 10;
- 6) Jägala küla, Sõrmuse tee 18; katastritunnus 24504:009:0284; pindala 4476 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elamumaa; ; detailplaneeringu järgne krunt pos nr 9.

### Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

#### 1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 punktide 4 ja 7 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 kehtestatud Jägala küla Risttee kinnistu detailplaneeringut täpsustatakse kruntidele pos nr 14 (Sõrmuse tee 8), pos nr 13 (Sõrmuse tee 10), pos nr 12 (Sõrmuse tee 12), pos nr 11 (Sõrmuse tee 14), pos nr 10 (Sõrmuse tee 16) ja pos nr 9 (Sõrmuse tee 18) püstitatavate hoonete arhitektuursete, ehituslike tingimuste osas ja kruntidele määratud liikluskorralduse põhimõtete osas. Ehk muudetakse kavandatavetele ridaelamutele detailplaneeringuga määratud katusekallet ja ridaelamute bokside arvu ning muudetakse detailplaneeringu järgset parkimiskohtade arvu.

- 1.1.1 Detailplaneeringuga on lubatud katusekalle 15° või 30°. Projekteerimistingimustega muudetakse lubatud katusekalle 0°-5° suuruseks, mis võimaldab kavandada lamekatustega hooned.
- 1.1.2 Detailplaneeringu hoonestuskava näeb ette nelja boksiga ridaelamute kavandamise. Projekteerimistingimustega muudetakse bokside arvu järgnevalt: kruntidele pos nr 14 (Sõrmuse tee 8) ja pos nr 9 (Sõrmuse tee 18) lubatud kuni seitsme boksiga ridaelamu kavandamine; kruntidele pos nr 13 (Sõrmuse tee 10), pos nr 12 (Sõrmuse tee 12), pos nr 11 (Sõrmuse tee 14) ja pos nr 10 (Sõrmuse tee 16) lubatud kuni kuue boksiga ridaelamu kavandamine;
- 1.1.3 Detailplaneering näeb ette iga ridaelamu boksi kohta krundil kolm parkimiskohta. Projekteerimistingimustega muudetakse minimaalne parkimiskohtade arv kaheks parkimiskohaks iga ridaelamuboksi kohta krundil.
- 1.2 Ehitusuuringu tegemise vajadus: puudub;
- 1.3 Tuleohutus: tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;
- 1.4 Projekteerimistingimustega täpsustatakse kehtiva Jägala küla Risttee kinnistu detailplaneeringut kruntide pos nr 9, 10, 11, 12, 13 ja 14 arhitektuursete ja ehituslike tingimuste osas ning liikluskorralduse põhimõtete osas. Ehk muudetakse antud kruntidele püstitatavatele ridaelamutele lubatud katusekallet, suurendatakse ridaelamutele määratud bokside arvu ning muudetakse parkimiskohtade arvu. Teised detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 kehtestatud detailplaneeringule.

## **2. Projekt koostada:**

- 2.1 Vastavalt Jägala küla Risttee kinnistu detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 ning käesolevatele projekteerimistingimustele;
- 2.2 Projekt koostada vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja standarditele;
- 2.3 Projekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 esitatud nõuetele, sh peab vastama valdkonna eest vastutava ministri määrusega ehitusprojektile kehtestatud nõuetele;
- 2.4 Projekti on õigus koostada isikul, kes vastab ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2 esitatud tingimustele;
- 2.5 Projektis peavad selgelt olema välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid;
- 2.6 Hoone projekt koostada mõõtkavas M1:50 või M1:100;
- 2.7 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);
- 2.8 Asendiplaan koostada kehtival, mitte vanemal kui 2 aastat digitaalsel geodeetilisel alusplaanel 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;
- 2.9 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 Vastavalt Keskkonnaministeeriumi kodulehel asuvale Eesti Geoloogiateenistuse (endise nimega Eesti Geoloogiakeskus) poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub maaüksus kõrge radoonisaldusega 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));
- 3.5** Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga.

### **Märkused:**

- 1.** Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
- 2.** Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja  
vallavanem

Leho Kure  
vallasekretär