



EELNÕU

JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Saha küla Väike-Nurme tee 1 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 18.02.2025 projekteerimistingimuste taotlus, mille kohaselt soovitakse Saha külas Väike-Nurme tee 1 maaüksusel (katastritunnus 24504:003:0929, pindala 1680 m², sihtotstarve 100% elamumaa) täpsustada kehtiva detailplaneeringu järgseid arhitektuurseid, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta detailplaneeringuga lubatud katusekalde lahendust. Taotluse kohaselt soovitakse krundile püstitada üksikelamu, mille põhimahul on viilkatus kaldega 25° – 30° ja väiksemas mahus, garaaži osal, on lamekatus.

Saha küla, Väike-Nurme tee 1 maaüksuse osas kehtib Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli kinnistute sihtotstarbe muutmine, kinnistute jagamine ning hoonestustingimuste määramine. Planeeringuala suuruseks on ca 8,8 ha. Detailplaneeringuga moodustati seitse kinnistut, mis koosnevad kahest osast – elamumaa sihtotstarbega ehituskrundist ja maatulundusmaa sihtotstarbega maatükist, lahendati juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkudega varustamine ning keskkonnakaitselised abinõud.

Väike-Nurme tee 1 maaüksus on detailplaneeringus elamumaa sihtotstarbega krunt pos nr 8A, millele on määratud ehitusõigus üksikelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks. Üksikelamule on lubatud kuni kaks korrust, kõrgusega kuni 8,5 m. Abihoonete kõrguseks võib olla kuni 4,5 m. Ehitusalune pindala on krundile lubatud kuni 350 m², krundi täisehituse protsendiks kuni 21%. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb elamu ja abihooned projekteerida ühtse arhitektuurse lahendusega, püramiidkatusega, mille kaldeks 15° – 25°. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki. Hoonete välisviimistluses kasutada eelistatavalt laudvoodrit, samuti võib kasutada hoonete ilmestamiseks krohvi- ja kivipinda (ainult looduslikke materjale). Keelatud on välisseina materjalina kasutada ümar- ja freespalki. Värvitoonidest eelistada pastelseid ja sooje toone. Piirdeaed on lubatud kõrgusega kuni 1,5 m läbipaistva traditsioonilise puitaiana, mis rajatakse hoonete õueala piiritlemiseks.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud 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.

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.

Vastavalt EhS § 27 lg 4 p 4 on asjakohasel juhul võimalik projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Jõelähtme Vallavalitsusele 18.02.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovib taotleja EhS § 27 lg 4 p 4 alusel detailplaneeringu järgsel krundi pos nr 8A ehk Väike-Nurme tee 1 maaüksusel täpsustada arhitektuurseid, ehituslikke või kujunduslike tingimusi ehk muuta detailplaneeringuga lubatud katusekalde lahendust. Detailplaneeringu kohaselt on hoonetele lubatud püramiidkatus, mille kaldeks 15° – 25°. Projekteerimistingimuste taotlus kohaselt soovikase krundile kavandada elamu, mille põhimahul on viilkatus katusekaldega 25° – 30° ning väiksemal osas oleks lamekatus.

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et Saha küla, Väike-Nurme tee 1 maaüksusel kehtiva Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010. a otsusega nr 137 kehtestatud detailplaneeringu lahendust, kuna planeeringuga lubatud ehitusõigus ega planeeringu põhilahendus ei muutu. Vallavalitsuse hinnangul ei ole elamule detailplaneeringuga lubatud katusekalde lahenduse muutmise korral, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Kavandatud üksikelamu arhitektuurne lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundi pos nr 8A elamule lubatud arhitektuurseid, ehituslikke või kujunduslike tingimusi katusekalde lahenduse osas, detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Saha küla, Väike-Nurme tee 1 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb EhS § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 31.03.2025 kuni 13.04.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 31.03.2025 kuni 13.04.2025.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse Saha küla, Väike-Nurme tee 1 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringule.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Saha küla, Väike-Nurme tee 1 maaüksusele väljastamata või asjaolu, mis tooks kaasa projekteerimistingimuste väljastamise võimatuse.

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

korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Saha küla, Väike-Nurme tee 1 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestatud Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks hoonetele määratud arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste osas ehk lubatud katusekalde lahenduse 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 saama 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 00.00.2025 korralduse nr
„Saha küla Väike-Nurme tee 1 maaüksusele
projekteerimistingimuste väljastamine
detailplaneeringu olemasolul“
LISA 1

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2025 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgsete arhitektuursete,
ehituslike või kujunduslike tingimuste
täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/1106
EHR dokumendi nr: 2511002/01300
Kuupäev: 18.02.2025

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

Saha küla, Väike-Nurme tee 1; katastritunnus 24504:003:0929; maakasutuse sihtotstarve:
100% elamumaa; pindala 1680 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestatud Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringut täpsustatakse Väike-Nurme tee 1 maaüksusele ehk krundile pos nr 8A püstitatavate hoonete arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimusi osas ehk muudetakse katusekalde lahendust.

Detailplaneeringu kohaselt on lubatud hoonetele püramiidkatus, mille kaldeks 15° – 25°. Projekteerimistingimustega muudetakse lubatud katusekalde vahemik 25° – 30° suuruseks ning hoone põhimahule on lubatud viilkatus (väiksemas mahus on lubatud lamekatus).

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 Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringuga krundile pos nr 8A püstitatavale hoonetele määratud arhitektuurseid, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muudetakse lubatud katuseklade lahendust. Teised tingimused jäävad maaüksusel kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestatud Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

2.1 Vastavalt Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137, 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 teostusmöödistamisele 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 alusplaani mõõtkavas M 1:500 esitades hoone nurkade koordinaadid ning hoone põranda ± 0.00 vastava ABS, mis ei ole kõrgemal, kui 0,5 meetrit ümbritsevast maapinnast. Asendiplaan peab hõlmama kogu kinnistut, geodeetiline möödistus 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.

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 koostööl lastada vallavalitsuse vastava spetsialistiga, eskiis esitada digitaalselt (e-posti aadressil kantselei@joelahtme.ee).
- 3.4 Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee).
- 3.5 Vallavalitsus koostööl lastab projekti Päästeametiga.

Märkused:

1. Juhul kui juurdepääsu tee Väike-Nurme tee 1 kinnistule ei ole ehitusloa taotlemise ajaks rajatud, tuleb ehitusprojektis kajastada juurdepääs Väike-Nurme tee 1 elamule ning näidata, et juurdepääs rajatakse enne elamu ehitustöödega alustamist.
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