



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Jägala küla Allikavälja maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 22.01.2023 ehisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Jägala küla, Allikavälja maaüksusele (katastritunnus 24504:009:0164, pindala 19 999 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Taotluse kohaselt soovitakse püstitada maaüksuse keskosas üksikelamu ja kaks abihoonet.

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. Jägala küla, Allikavälja maaüksus asub Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi üldplaneering)) kohaselt hajaasustusalal, kus ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust üksikelamu ja abihoonete püstitamise korral. Üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses elamu kavandamise korral tuleb tagada metsata alal elamute vaheline minimaalne vahekaugus 25 m ning metsaga maa-alale elamu kavandamise korral on minimaalseks elamute vahekauguseks määratud 50 m.

Ühtlasi asub Jägala küla, Allikavälja maaüksus riigikaitse ehitise Jägala linnaku piiranguvööndis.

Allikavälja maaüksus piirneb riigiteega nr 13 Jägala-Käravete 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).

Allikavälja maaüksusel puudub juurdepääs. Taotleja selgitas, et juurdepääs riigiteelt (Jägala-Käravete tee) on kavas rajada Allikavälja ja Allikapõllu maaüksuste piirile ühise mahaõidu koha kaudu.

PlanS § 74 lg 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus. EhS § 26 lg 1 kohaselt 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 protsenti esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimustega Jägala küla, Allikavälja maaüksusele püstitav üksikelamu ja abihooned sobivad hajaasustusega piirkonna hoonestuslaadiga ja ei moonuta väljakujunenud keskkonda. Projekteerimistingimuste väljastamise menetlus on antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks koostatavale ehitusprojektile.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 5, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 ja lg 4 ja Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitismäärus“ § 3 lg 5 p 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused Jägala küla, Allikavälja maaüksusele üksikelamu ja abihoonete püstitamise ehitusprojekti koostamiseks 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2025 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu ja abihoonete püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Kuupäev: 22.01.2025

Number: 6-2/476

EHR dokumendi nr: 2511002/00673

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

Jägala küla, Allikavälja; katastritunnus 24504:009:0164, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 19 999 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1.1 kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)¹ ja abihoone (kood: 12744);
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu ja kuni kaks ehitusloakohustuslikku abihoonet;
- 1.3 asukoht – hoonestus paigutada maaüksusele kompaktselt ja säilitades kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses; hooneid mitte kavandada riigitee nr 13 Jägala-Käravete tee teekaitsevööndi ulatuses (EhS § 71 lg 2 kohaselt teekaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m); üksikelamu kavandamisel peab olema tagatud elamute vaheline üldplaneeringu kohane minimaalne kaugus 25 m metsata alal (metsaga alal vastavalt 50 m); hooneid mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 8 m (v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel); hoonete kavandamisel tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul;
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 250 m² k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m²; ehitusloakohustuslikel abihoonetel kokku kuni 200 m² k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m² ;
- 1.5 kõrgus ja vajaduse korral sügavus – üksikelamul lubatud kuni 2 korrust, elamu kõrgus kuni 8,5 m maapinnast ja abihooned kõrgusega kuni 6,5 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest olemasolevate piirkonna miljõesse ja lähiümbruse hoonestusega; katusekalle ja katuse tüüp: vaba; katusekate:

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

lubatud kasutada piirkonnas väljakujunenud materjale; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: kasutada naturaalseid (nt kivi, krohv, puit, lubatud ei ole freesitud ümarpalk) ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivaid materjale ei ole lubatud kasutada. Värvitoonide valik lahendada projektiga;

1.7 maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: projekteeritav, näidata projektis; kanalisatsioon: kogumismahuti või biopuhasti (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 vaadetel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul. Sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele; olemasolevad tehnorajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga;

1.8 ehitusuuringu tegemise vajadus – puudub;

1.9 haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – asendiplaanil näidata heakorrastatuse, kinnistu piirete ja haljastuse lahendus. Piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid elamu õuemaala ümber. Piirete lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse (piirete läbipaistvus vähemalt 30% ja kõrgusega kuni 1,5 m). Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses.

Parkimine lahendada kinnistusesiselt.

Juurdepäas kavandada riigiteelt nr 13 Jägala-Käravete tee Allikavälja ja Allikapõllu (katastritunnus 24501:001:0311) maaüksuste piirile kavandatava ühise ristumiskoha kaudu vastavalt Transpordiameti esitatud tingimustele.

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 ± 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 Geodeetiline alusplaani peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele;

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 joonmõõttudega 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 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);
- 3.4** Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee) kaudu;
- 3.5** Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga, Transpordiametiga ja Kaitseministeeriumiga.

Märkused:

- 1.** Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m² kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatis ja ehitusprojekti alusel.
- 2.** Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
- 3.** Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehitamise alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär