



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

### **Ülgase küla Saue tee 1 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul**

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 21.09.2025 ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus Ülgase küla, Saue tee 1 (katastritunnus 24501:001:0984, pindala 873 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) maaüksusele abihoone kavandamiseks, mille ehitisealune pindala on kuni 40 m<sup>2</sup> ja hoone kõrgus kuni 4,95 m. Taotluse kohaselt soovitakse projekteerimistingimustega abihoonele detailplaneeringuga määratud kõrgust suurendada kuni 10 protsendi ulatuses ja täpsustada detailplaneeringu järgseid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta mitteelamute kasutusviisi osakaalu suurendades abihoone ehitisealust pinda kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pinna arvelt, muutmata detailplaneeringus määratud ehitusõigust.

Ülgase küla, Saue tee 1 maaüksusel kehtib Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneering (edaspidi detailplaneering), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433. Detailplaneeringu eesmärgiks on Mardi 4 kinnistu maatulundusmaa kruntideks jaotamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine kuni kahe kasvuhoonete ning ühe abihoone ehitamiseks. Planeeringuala suuruseks on ligikaudu 8,64 ha, millest moodustati 68 maatulundusmaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1 tootmismaa krunt. Detailplaneeringuga määrati kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendati tehnovõrkudega varustamine ja seati keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringulahendus oli Jõelähtme valla üldplaneeringu kohane.

Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu ala paikneb täies ulatuses keskkonnaregistri maardlate nimistus arvel oleva üleriigilise tähtsusega Maardu kristalliinse ehituskivi maardla (registrikaart nr 54) aktiivse tarbevaru 1 plokil ja aktiivse reservvaru 2 ploki kohal.

Detailplaneeringu kohaselt on Ülgase küla, Saue tee 1 maaüksus krunt pos nr 49, kuhu on lubatud ehitada kokku kuni 3 põllumajandusliku tootmisega seotud hoonet, millest üks on abihoone põllutööriistade hoidmiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup>, ning kuni 2 kasvuhoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 40 m<sup>2</sup>. Krundile lubatud maksimaalne hoonestusalune pindala on kuni 60 m<sup>2</sup>. Hoonete katuseharja suurimaks kõrguseks on lubatud 4,5 m olemasolevast maapinnast. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt krundile rajatavad hooned tohivad olla blokeeritud üksteisega üheks hooneks. Hoonestamisel tuleb arvestatakse piirkonda sobivate lahendustega. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale; ei ole lubatud kasutada ümarpalki, plekki ja imiteerivaid materjale. Katusekallet kasvuhoonetel ei ole reguleeritud, abihoone katusekalle võib olla vahemikus 20-45°; katusehari või hoone põhimaht tänavapoolse

krundipiiriga paralleelselt või risti. Krundi piirete maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,6 meetrit ja piirete läbipaistvuseks vähemalt 30%.

Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu kruntide hoonestusalad olid planeeringualal määratud olemasolevast olukorrast lähtuvalt (krundi suurus, naaberhoonete lähedus, juurdepääsutee asukoht). Hoonestusala on ettenähtud krundile ehitusõigusega lubatud hoonete rajamiseks. Kõik hoonestusala välja jäävad olemasolevad hooned tuleb lammutada (detailplaneeringu põhijoonisel näidatud lammutatavate ehitistena). Detailplaneeringu järgse krundi hoonestusala sees asuvaid hooneid on võimalik seadustada, kui need vastavad detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele ehk vastavalt krundile määratud ehitusõigusele.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p-de 1, 2 ja 3 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 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.

EhS § 27 lg 2 punktide 1, 2, 3 ja 4 kohaselt 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.

Projekteerimistingimustega on võimalik EhS § 27 lg 4 p 3 kohaselt muuta asjakohasel juhul hoone (või olulise rajatise) detailplaneeringus käsitletud kõrgust ja vajaduse korral sügavust, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, ning täpsustada vastavalt EhS § 27 lg 4 p 4 detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Jõelähtme Vallavalitsusele 21.09.2025 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu järgsel krundil pos nr 49, mis on aadressiga Ülgase küla, Saue tee 1, EhS § 27 lg 4 p 3 alusel suurendada abihoonele lubatud maksimaalset kõrgust (4,5 m maapinnast) 10% ehk 0,45 m võrra; ning EhS § 27 lg 4 p 4 alusel täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta abihoonele lubatud maksimaalset ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, et püstitada abihoone ehitisealuse pindalaga kuni 40 m<sup>2</sup>.

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et Ülgase küla, Saue tee 1 maaüksusel kehtiva Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks ehituslike tingimuste osas ja abihoone kõrguse kuni 10% ulatuses suurendamiseks, projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017. a otsusega nr 433 kehtestatud detailplaneeringu lahendust. Kuna detailplaneeringuga lubatud maksimaalne ehitusõigus ega planeeringu põhilahendus ei muutu oluliselt võrreldes detailplaneeringu järgsete krundile lubatud ehitusõigusega. Vallavalitsuse hinnangul ei ole abihoonele lubatud kõrguse kuni 10% ulatuses suurendamine ja ehitisealuse pindala suuremaks muutmine, kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Ülgase küla, Saue tee 1 maaüksusele kavandatav kuni 40 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindalaga abihoone, mille kõrguseks on maapinnast kuni 4,95 m, sobib antud piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundile pos nr 49 määratud abihooned maksimaalse kõrguse ning krundi ehituslike tingimuste osas. Ehk muudetakse ehitada lubatud abihooned kõrgust kuni 0,45 m võrra suuremaks ja krundile määratud maksimaalse hoonestusaluse pindala (60 m<sup>2</sup>) jagunemist krundile ehitada lubatud abihooned ja kasvuhoonete ehitisealuste pindalade vahel. Detailplaneeringuga määratud kõik ülejäänud tingimused jäävad kehtima vastavalt Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Ülgase küla, Saue tee 1 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetluse vastavalt EhS § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb EhS § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 03.11.2025 kuni 16.11.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 03.11.2025 kuni 16.11.2025.

EhS § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetluse Ülgase küla, Saue tee 1 maaüksuse naaberkiinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 kehtestatud detailplaneeringule.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1, lg 4 p 3 ja p 4 ja haldusmenetluse seadus § 64 lg 2 ja § 68 lg 2 Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 punkti 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

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

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Ülgase küla, Saue tee 1 maaüksusele Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017. a otsusega nr 433 Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu järgse abihoonedele määratud maksimaalse kõrguse kuni 10% võrra suurendamiseks ning arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamiseks ehk abihoonedele lubatud ehitisealuse pindala suuremaks muutmiseks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, 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 . 2025 a.

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringuga abihoonetele määratud maksimaalse kõrguse suurendamine kuni 10% ja arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamine

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

### Taotluse andmed

Number: 6-2/4289

Kuupäev: 21.09.2025

EHR dokumendi nr: 2511002/15105

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:** Ülgase küla, Saue tee 1 maaüksus; katastritunnus 24501:001:0984; maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa; pindala 873 m<sup>2</sup>.

### Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

#### 1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 3 ja p 4 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 kehtestatud Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringut täpsustatakse krundi pos nr 49, Ülgase küla, Saue tee 1 maaüksus osas järgnevalt:

1.1.1 detailplaneeringu kohaselt on krundile lubatud püstitada abihoonetele maksimaalse kõrgusega kuni 4,5 m maapinnast. Projekteerimistingimuste suurendatakse abihoonetele lubatud kõrgust kuni 10%, mis on 0,45 m võrra suurem kui detailplaneeringus määratud. Ehk abihoonetele maksimaalseks lubatud kõrguseks on kuni 4,95 m maapinnast.

1.1.2 detailplaneeringu kohaselt võib krundile püstitada kokku kuni 3 põllumajandusliku tootmisega seotud hoonet, millest üks on abihoonetele põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pindalaga kuni 20 m<sup>2</sup> ning kuni 2 kasvuhoonete ehitisealuse pindalaga kokku kuni 40 m<sup>2</sup>. Krundile lubatud hoonete maksimaalne hoonestusalune pindala on kokku kuni 60 m<sup>2</sup>.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse krundi ehituslike tingimusi ehk muudetakse abihoonetele lubatud ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt. Vastavalt, et abihoonetele ehitisealuseks pindalaks võib olla kuni 40 m<sup>2</sup> ning kasvuhoonetel kokku kuni 20 m<sup>2</sup>. Krundile lubatud maksimaalne hoonestusalune pindala 60 m<sup>2</sup> ei muutu.

1.2 Ehitusuuringu tegemise vajadus: puudub.

1.3 Tuleohutus: tagada normatiivsed tuleohutuskujud või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.

1.4 Projekteerimistingimustega täpsustatakse Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringut krundi pos nr 49 ehituslike tingimuste osas ehk muudetakse abihoonetele lubatud ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, ning

suurendatakse abihoonetele määratud maksimaalset kõrgust kuni 10% võrra. Teised detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 kehtestatud detailplaneeringule.

## **2. Projekt koostada:**

- 2.1 Vastavalt Ülgase küla Mardi 4 kinnistu maaüksuste detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 ja käesolevatele projekteeerimistingimustele.
- 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 Projektis peavad selgelt olema välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 2.5 Hoone projekt koostada mõõtkavas M1:50 või M1:100.
- 2.6 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).
- 2.7 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.
- 2.8 Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmõõtudega anda kas olemasolevatest hoonetest või krundi piiridest.
- 2.9 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 Ehitusprojekt peab vastama võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.
- 3.3 Hoone projekt ja ehitusteatis esitada elektroonselt riikliku ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)).
- 3.4 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Eesti Geoloogiateenistusega.

## **Märkused:**

1. Ehitusprojektis tuleb näidata maaüksusel kehtiva detailplaneeringu ehitusõigusega vastuolus olevad ehitised lammutatavana.
2. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteeerimistingimused viis aastat.
3. Projekteeerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja  
vallavanem

Leho Kure  
vallasekretär