



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

K O R R A L D U S

Jõelähtme

2025 nr

Neeme küla Sihi tee 3 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 26.08.2025 projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul, mille kohaselt soovitakse Neeme küla, Sihi tee 3 maaüksusel (katastritunnus 24505:001:0995, pindala 3100 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kehtiva detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendada kuni 10% ulatuses ning täpsustada liikluskorralduse põhimõtteid ehk muuta detailplaneeringu kohast krundi sissesõidutee asukohta.

Neeme küla, Sihi tee 3 maaüksusel kehtib Neeme küla Uue-Pangari maaüksuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 otsusega nr 73. Detailplaneeringuga nähti ette ca 3,4 ha suurusele Neeme poolsaare keskosas asuvale planeeringualale kümne elamukrundi ja ühe alajaama krundi ning viie liiklusmaa moodustamine.

Neeme küla, Sihi tee 3 maaüksus on detailplaneeringus krunt pos nr 9, kuhu on võib kavandad ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühe abihoone. Krundile lubatud maksimaalne ehitistealune pindala on 250 m². Detailplaneeringu kohaselt on hoonetele lubatud katusekalle 0-45 kraadi, kuid peab olema hoonegrupi (krundid pos nr 6, 7, 8, 9) piires analoogne. Katuseharja suund võib olla paralleelne või risti krundi kagupiiriga. Elamu kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat keskkonda ehk rannaküla miljööd, viimistlus peab olema ühtlane tupiktee elamugrupi piires, viimistluses kasutada puitu. Krundi piirdeks on soovitatav kavandada läbipaistev puitaed kõrgusega kuni 1,4 m, kruntide vahelisel piiril võib kasutada ka kõrgemat võrkpiiret.

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 muinsuskaitseseaduse kohaselt.

Projekteerimistingimustega on võimalik täpsustada asjakohasel juhul EhS § 27 lg 4 p 2 alusel detailplaneeringu hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist,

keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; ning EhS § 27 lg 4 p 7 kohaselt planeeringuala haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Jõelähtme Vallavalitsusele 26.08.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse EhS § 27 lõike 4 punktide 2 ja 7 alusel detailplaneeringu järgsel krundil pos nr 9, Sihi tee 3 maaüksusel, hoonestusala suurendada kuni 10% ja täpsustada liikluskorralduse põhimõtteid. Taotleja on lisanud selgituse, et nimetatud muudatusi soovitakse, et tagada krundil parem hoone paigutus ja, et hoone hooviala jääks päikselisele lõunaküljele. Taotlusele lisatud asendiskeemi kohaselt on detailplaneeringu järgne krundile määratud hoonestusala pindalaga ligikaudu 400 m² ja projekteerimistingimustega soovitakse hoonestusala suurendada ligikaudu 40 m² võrra edela suunas. Sihi tee 3 krundi juurdepääsu asukoht on planeeringulahenduse kohaselt krundi edela poolt külgelt, projekteerimistingimuste alusel soovitakse juurdepääs kavandada Sihi tee poolt ehk krundi loode poolt külgelt.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul ei mõjuta Sihi tee 3 maaüksusel kehtiva Neeme küla Uue-Pangari maaüksuse detailplaneeringu hoonestusala ja liikluskorraldust (sissesõidutee asukoha muutmine) täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 a otsusega nr 73 kehtestatud detailplaneeringu põhilahendust, kuna krundile kavandatud ehitusõigus ei muutu: ehitise kõrgus, pikkus, laius ja muud gabariidid ei muutu. Kavandatud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda. Vallavalitsuse hinnangul ei ole hoonestusala nihutamiseks 10% ulatuses (ehk ligikaudu 40 m² võrra) ja krundi liikluslahenduse täpsustamiseks, põhjendatud antud juhul uue detailplaneeringu koostamine.

Projekteerimistingimustega muudetakse detailplaneeringut vaid krundi pos nr 9 hoonestusala pindala osas, kuni 10% ulatuses, ning sissesõidu tee asukoha paiknemise osas, detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta. Kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Neeme küla Uue-Pangari maaüksuse detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 a otsusega nr 73.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Neeme küla, Sihi tee 3 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetluse vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb EhS § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 06.10.2025 kuni 19.10.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks 06.10.2025 kuni 19.10.2025.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse Neeme küla, Sihi tee 3 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Neeme küla Uue-Pangari maaüksuse detailplaneeringule.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1, lg 2 ning lg 4 p 2 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 Neeme küla Sihi tee 3 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 a otsusega nr 73 kehtestatud Neeme küla

Uue-Pangari maaüksuse detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses ning liikluskorralduse täpsustamiseks, 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

Detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamine
kuni 10% ja liikluskorralduse täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/3929
EHR dokumendi nr: 2511002/14336
Kuupäev: 26.08.2025

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

Neeme küla, Sihi tee 3 maaüksus; katastritunnus 24505:001:0995; maakasutuse sihtotstarve
100% elamumaa; pindala 3100 m²

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 ja p 7 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 otsusega nr 73 kehtestatud Neeme küla Uue-Pangari maaüksuse detailplaneeringut täpsustatakse krundi pos nr 9 ehk Sihi tee 3 maaüksuse osas, vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemile:

1.1.1 detailplaneeringu järgset krundi hoonestusala suurendatakse edela suunas kuni 40 m² ulatuses, vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemi graafilisele osale.

Detailplaneeringuga määratud krundi hoonestusala pindala suuruseks on 400 m² ning projekteerimistingimustega suurendatakse hoonestusala ligikaudu 40 m² ulatuses ehk kuni 10% võrra;

1.1.2 detailplaneeringu järgne liikluslahendus näeb ette, et Sihi tee 3 krundi juurdepääsu asukoht on maaüksuse edelapoolselt küljelt. Projekteerimistingimustega muudetakse juurdepääsu asukohta. Juurdepääs kavandatakse maaüksuse loode poolsest küljelt ehk Sihi tee poolt.



Väljavõtte taotleja poolt esitatud Neeme küla, Sihi tee 3 maaüksuse asendiskeemist

- 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 Sihi tee 3 maaüksuse osas kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi hoonestusala pindala kuni 10% ulatuses ja liikluslahendust ehk muudetakse sissesõidu asukohata. Teised detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Neeme küla Uue-Pangari maaüksuse detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 otsusega nr 73.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Neeme küla Uue-Pangari maaüksuse maaüksuste detailplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.05.2010 otsusega nr 73) 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 alusplaanel 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;
- 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 koostööstada 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 koostööstab 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