



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

### **Sambu küla Lehtmetsa maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine**

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 18.01.2024 ehisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Sambu küla, Lehtmetsa maaüksusele (katastritunnus 24501:001:2700, pindala 10 088 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) üksikelamu ja abihoone püstitamiseks.

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. Sambu küla, Lehtmetsa 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 abihoone püstitamiseks.

Sambu küla, Lehtmetsa maaüksus on pindalaga 10 088 m<sup>2</sup>, millest katastrikaardi kohaselt 9825 m<sup>2</sup> moodustab metsamaa ja 263 m<sup>2</sup> on muu maa. Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses metsaga maa-alal ei tohi moodustada väiksema suurusega elamukrunte kui 0,7 ha ning tagatud peab olema elamute minimaalne vahekaugus 50 m.

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 protsendi esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimustega Sambu küla, Lehtmetsa maaüksusele püstitatavad üksikelamu ja abihoone sobivad 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 ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Väljastada projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks Sambu küla Lehtmetsa maaüksusele üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, 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 . 2024 a.

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu ja abihoone püstitamine

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

### Taotluse andmed

Kuupäev: 18.01.2024

Number: 6-2/259

EHR dokumendi nr: 2411002/00469

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

Sambu küla, Lehtmetsa, katastritunnus 24501:001:2700, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 10 088 m<sup>2</sup>.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

#### 1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

1.1 kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)<sup>1</sup> ja elamu abihoone (kood: 12744);

1.1 suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu ja ehitusloakohustuslik abihoone;

1.2 asukoht – hoonestus kavandada maaüksuse kompaktselt; ehitustegevuse käigus säilitades kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses; elamu asukoha kavandamisel peab olema tagatud üldplaneeringu järgne elamute minimaalne vahekaugus 50 m; ehitustegevust mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 4 m (v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel); hoone kavandamisel tuleb tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul;

1.3 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 300 m<sup>2</sup> k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m<sup>2</sup>; abihoonetel kokku kuni 250 m<sup>2</sup> k.a räästad, mis on laiemad, kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem, kui 2 m<sup>2</sup>;

1.4 kõrgus ja vajaduse korral sügavus – üksikelamul lubatud kuni 2 maapealset korrust (lisaks on lubatud ka keldrikorrus), kõrgus kuni 8,5 m maapinnast; abihoone kõrgusega kuni 7 m maapinnast;

1.5 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hooned peavad sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna miljöösse; katusekalle: hoone põhimahul 25°-45°; katuse tüüp: viilkatus, kelpkatus; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale (kivi, krohv, puit, lubatud ei ole

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

freesitud ümarpalk); imiteerivaid materjale mitte kasutada; värvitoonide valik lahendada projektiga;

**1.6** 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 vaadatel; 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;

**1.7** ehitusuuringu tegemise vajadus – puudub;

**1.8** haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – asendiplaanil näidata heakorrastatuse, kinnistu piirete ja haljastuse lahendus. Piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid õuema-ala ümber. Piirete lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljösse (piirete läbipaistvus vähemalt 40%). Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses. Parkimine lahendada oma kinnistul. Juurdepääs avalikult kasutatavale teele läbi erakinnistute tuleb maaomanikel omavahel kokku leppida. (Elamu ehitusprojektis tuleb kajastada juurdepääsutee.)

## **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  $\pm 0.00$  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;

**2.7** Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaani peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet;

**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 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 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 koostada vallavalitsuse vastava spetsialistiga, eskiis esitada digitaalselt (e-posti aadressil [kantselei@joelahme.ee](mailto:kantselei@joelahme.ee));
- 3.4 Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kaudu;
- 3.5 Vallavalitsus koostab projekti Päästeametiga.

#### **Märkused:**

- 1. Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m<sup>2</sup> kuni 60 m<sup>2</sup> ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatise 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