



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Rebala küla Rohul maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 01.02.2025 ehisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Rebala küla, Rohula maaüksusele (katastritunnus 24504:008:1043, pindala 12 277 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Taotluse kohaselt soovitakse maaüksuse keskossa püstitada kuni 350 m² ehitisealuse pindalaga üksikelamu, mille mahus on ka garaaž ja autode varjualune.

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. Rebala küla, Rohula 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 püstitamiseks. Üldplaneeringu tingimustele vastavalt peab hoonestuse paiknemine sobima ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisile ning elamu kavandamisel metsata maa-alale peab olema tagatud elamute minimaalne vahekaugus 25 m.

Rebala küla, Rohula maaüksus paikneb Rebala muinsuskaitsealal, miljööväärtuslikul hoonestusalal. Muinsuskaitsealal ehitustegevuseks on vajalik Muinsuskaitseameti nõusolek ning tuleb järgida muinsuskaitseaduses sätestatud piiranguid ja kohustusi Vabariigi Valitsuse 23.01.2025 korraldusega nr 23 „Rebala muinsuskaitseala kaitsekord“ ettenähtud erisustega. Samuti tuleb arvestada Rebala muinsuskaitseala põhimäärust täpsustavate Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega (kooskõlastati Muinsuskaitseameti poolt 02.09.2015.).

Ühtlasi asub Rebala küla, Rohula maaüksus Maardu aluskorra ehituskivi maardla maa-alal.

PlanS § 74 lg 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus. Ehitusseadustiku (edaspidi 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 Rebala küla, Rohula maaüksusele püstitatavad üksikelamu sobib antud 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 Rebala küla Rohula maaüksusele üksikelamu 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 püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Kuupäev: 01.02.2025

Number: 6-2/727

EHR dokumendi nr: 2511002/01074

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

Rebala küla, Rohula; katastritunnus 24504:008:1043; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 12 277 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1.1 kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)¹;
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu;
- 1.3 asukoht – elamu kavandamisel peab olema tagatud üldplaneeringust tulenev elamute minimaalne vahekaugus 25 m; ehitustegevuse käigus säilitades kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses; hooneid mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 8 m; maaüksusel asuva elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses tuleb ehitustegevus kooskõlastada ehitise valdajaga (vastavalt EhS § 70 ja § 77);
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 350 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 – üksikelamule lubatud kuni 2 korrust (st põhikorrus ja katusekorrus); elamu kõrgus kuni 8,5 m;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hooned peavad sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna väljakujunenud miljösse; katusekalle: hoone põhimahul 40-51 kraadi (abihoonetel, mis on kõrgusega alla 4,5 m, on lubatud katuse kalle vahemikus 20-50 kraadi); katuse tüüp: viilkatus, poolkelpkatus, unkaaukudega kelpkatus; katusekate: kivi, puit, valts- või sileplekk (lubatud ei ole profiilplekki, v.a klassik-profiilplekk); hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: puit või puitaluumiinium; välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale (kivi, krohv, puit, lubatud ei ole ümarpalk). Imiteerivaid materjale ei ole lubatud kasutada. Värvitoonide valik lahendada projektiga;

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

- 1.7** maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: liitumine vastavalt võrguvaldaja OÜ Loo Vesi tehnilistele tingimustele, näidata projektis; kanalisatsioon: kogumismahuti või biopuhasti (biopuhasti on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse); küte: näidata küttelahendus, hoone välised küttelahendused 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;
- 1.8** ehitusuuringu tegemise vajadus – puudub;
- 1.9** haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – asendiplaanil näidata heakorrastatuse, kinnistu piirete ja haljastuse lahendus. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses, likvideeritavad puud näidata ehitusprojektis. Olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada ja korras hoida. Piirete lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljösse. Piirete ehitamisel teede ääres kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale- ja ehitusvõtteid: paekividest sideaineta laotud aiad, puidust lihtsad lipp- ja lattaiad või roigasaiad. (Lippaedade rajamisel ei ole horisontaalse laudise kasutamine lubatud.) Kruntide vahel on lubatud kasutada võrkpiirdeid. Piirete kõrgus tänava poolisel küljel on kuni 1,2 m, kruntide vahel kuni 1,5 m (erandjuhud kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga).
Parkimine lahendada kinnistusiseselt.
Juurdepääsuks avalikult kasutatavalt Rebala teelt mahasõidu koha rajamine tuleb lahendada nõuetekohase ehitusprojektiga (ja taotleda sellele eraldi ehitusluba). 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 ± 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 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 kooskõlastada vallavalitsuse vastava spetsialistiga ning 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, Eesti Geoloogiateenistusega ja Muinsuskaitseametiga.

Märkused:

- 1.** Avalikult kasutatavalt Rebala teelt uue mahasõidu koha ehitamiseks tuleb, kas enne elamule ehitusloa taotlemist projekteerida mahasõidu koha rajamine eraldi (ja taotleda sellele eraldi ehitusluba) või lahendada mahasõit elamu ehitusprojekti koosseisus (mis esitatakse elamu ehituloo taotlemiseks).
- 2.** Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m² kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatis ja ehitusprojekti alusel.
- 3.** Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
- 4.** Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehitamise alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär