



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Koogi küla Joakõrtsi tee 2 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 17.01.2025 projekteerimistingimuste taotluse, mille kohaselt soovitakse Koogi küla, Joakõrtsi tee 2 maaüksusel (katastritunnus 24501:001:0600, pindala 3046 m², sihtotstarve: 100% elamumaa) kehtiva detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendada kuni 10% ulatuses ehk ligikaudu 43,5 m² võrra. Taotleja täiendas 14.02.2025 taotlust lisades, et soovib täpsustada ka kehtiva detailplaneeringu järgseid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta detailplaneeringuga elamule lubatud katusekalle 20° suuruseks.

Koogi küla, Joakõrtsi tee 2 maaüksusel kehtib Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneering (edaspidi detailplaneering), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274. Planeeringuala moodustas Joakõrtsi kinnistu, pindalaga 10,74 ha, millest 5,71 ha moodustas metsamaa. Metsamaa paiknes Harju maakonnaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ teemaplaneeringuga (kehtestatud 11.03.2003) määratud rohevõrgustiku alal. Detailplaneeringuga jagati Joakõrtsi kinnistu üheksaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks transpordimaa krundiks, üheks puurkaevu rajamiseke mõeldud tootmismaa krundiks ning kaheksaks maatulundusmaa krundiks. Elamumaa kruntidele planeeriti ühe elamu ja ühe abihoone rajamine (v.a krunt pos nr 3a, millel paiknesid olemasolevad hooned). Detailplaneering on osaliselt tunnistatud kehtetuks planeeringualale määratud kanalisatsioonilahenduse osas Jõelähtme Vallavolikogu 13.05.2021 otsusega nr 490 „Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kanalisatsioonilahenduse osas“.

Detailplaneeringuga määrati elamumaa sihtotstarbega Joakõrtsi tee 2 maaüksusele, krunt pos nr 2a, ehitusõigus kuni 2-korruselise ja kuni 8,5 m kõrge üksikelamu ning ühe 1-korruselise kuni 4,5 m kõrguse abihoone püstitamiseks, hoonete ehitusalune pind krundil kokku võib olla kuni 300 m². Hoonete arhitektuurilahenduse puhul tuleb lähtuda tagasihoidlikust modernsest stiilist, kasutada looduslikke ehitusmaterjale: puit, looduslik kivi (paekivi, lubjakivi või savikilt), betoon, krohv. Värvilahenduses kasutada neutraalseid ja looduslähedasi toone. Üksikelamule on lubatud katusekalde vahemik 40° – 45° ja abihoone katusekalle võib olla vahemikus 18° – 45°. Sokli kõrgus on soovitatavalt 0,3 m. Tõstetud seintega või sarikatega hooned pole lubatud. Katusematerjalideks on lubatud: katusekivi, valtsplekk, ka valtspleki profiiliga plekk-katus. Detailplaneering võimaldab piirdeaed kavandada ümber elamumaakrundi, kõrgusega kuni 1,2 meetrit, soovitatavalt puidust lihtne lippaed, kiviaed (soovitatav on planeeringuala ulatuses kasutada sarnaseid piirdeid).

Detailplaneeringu kohaselt tuleb planeeringualal olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada. Hoonestus kavandada lagedale või väheväärtusliku haljastusega alale ja tuleb säilitada elujõulised ning väärtuslikud puud. Likvideerida on lubatud ainult ehitustegevusele ette jääv või halvas seisukorras olev puittaimestik ehitusloa alusel.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) järgselt asub detailplaneeringu ala hajaasustusalal, kus maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala ja mets, mis on seotud puhkemajandusliku potentsiaaliga. Vastavalt üldplaneeringule ei tohi uute elamukruntide suurus olla alla 3000 m² ja elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m, hoonestuse paiknemine peab sobima ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisile. Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on järgitud üldplaneeringu tingimusi. Detailplaneeringu lahendusega ei muudeta oluliselt üldplaneeringut, kuna planeeringualal säilib üldplaneeringu kohane juhtotstarve looduslik ala, mets 65% ulatuses.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud 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 muinsuskaitseaduse 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. Vastavalt EhS § 27 lg 4 p 4 on võimalik täpsustada projekteerimistingimustega detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Jõelähtme Vallavalitsusele 17.01.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotluse ja lisamaterjalide kohaselt soovib taotleja EhS § 27 lg 4 p 2 alusel detailplaneeringu järgse krundi pos nr 2a, Joakõrtsi tee 2 maaüksusel, hoonestusala suurendada ida suunas kuni 10% ulatuses ning 14.02.2025 taotles täiendavalt ka EhS § 27 lg 4 p 4 alusel elamule lubatud katusekalde muutmist. Taotlusele lisatud asendiskeemi kohaselt on detailplaneeringu järgne hoonestusala 443,8 m² ja projekteerimistingimustega soovitakse hoonestusala suurendada ligikaudu 43,5 m² võrra, et oleks võimalik kavandada krundile piklikuma kujuga üksikelamu, mis võimaldaks realiseerida krundi ehitusõigust kõige optimaalsemalt. Samuti soovitakse muuta detailplaneeringus määratud üksikelamule lubatud katusekalle 20° suuruseks, mis sobituks paremini kui detailplaneeringuga lubatud 40° – 45° suurune katusekalle.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul ei mõjuta Joakõrtsi tee 2 maaüksusel kehtiva Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringu hoonestusala ja arhitektuurset tingimust täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 a otsusega nr 274 kehtestatud detailplaneeringu lahendust, kuna kavandatud ehitusõigus ei muutu: ehitiste kõrgus, pikkus, laius ja muud gabariidid ei muutu. Kavandatud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda. Vallavalitsuse hinnangul ei ole

hoonestusala suurendamiseks kuni 10% võrra ehk ligikaudu 43,5 m² võrra ja elamule lubatud katusekalde vahemiku 20° – 45° suuruseks muutmise puhul (detailplaneeringu kohase 40° – 45° asemel), põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundi pos nr 2a hoonestusala 10% ulatuses ning elamule lubatud arhitektuurseid tingimusi katusekalde vahemiku osas, detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Koogi küla, Joakõrtsi tee 2 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt Ehs § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb Ehs § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 03.02.2025 kuni 16.02.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 03.03.2025 kuni 16.03.2025.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetluse Koogi küla, Joakõrtsi tee 2 maaüksuse naaberkiinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274 kehtestatud detailplaneeringule.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Koogi küla, Joakõrtsi tee 2 maaüksusele väljastamata või asjaolu, mis tooks kaasa projekteerimistingimuste väljastamise võimatuse.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 ning lg 4 p 2 ja p 4 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 Koogi küla Joakõrtsi tee 2 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274 kehtestatud Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses ning üksikelamule määratud arhitektuursete tingimuste ehk lubatud katusekalde vahemiku 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 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

Detailplaneeringu järgse hoonestusala
suurendamine kuni 10% ning arhitektuurse
tingimuste täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/297
EHR dokumendi nr: 2511002/00453
Kuupäev: 17.01.2025

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

Koogi küla, Joakõrtsi tee 2 maaüksus; katastritunnus 24501:001:0600; maakasutuse
sihtotstarve: 100% elamumaa; pindala 3046 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

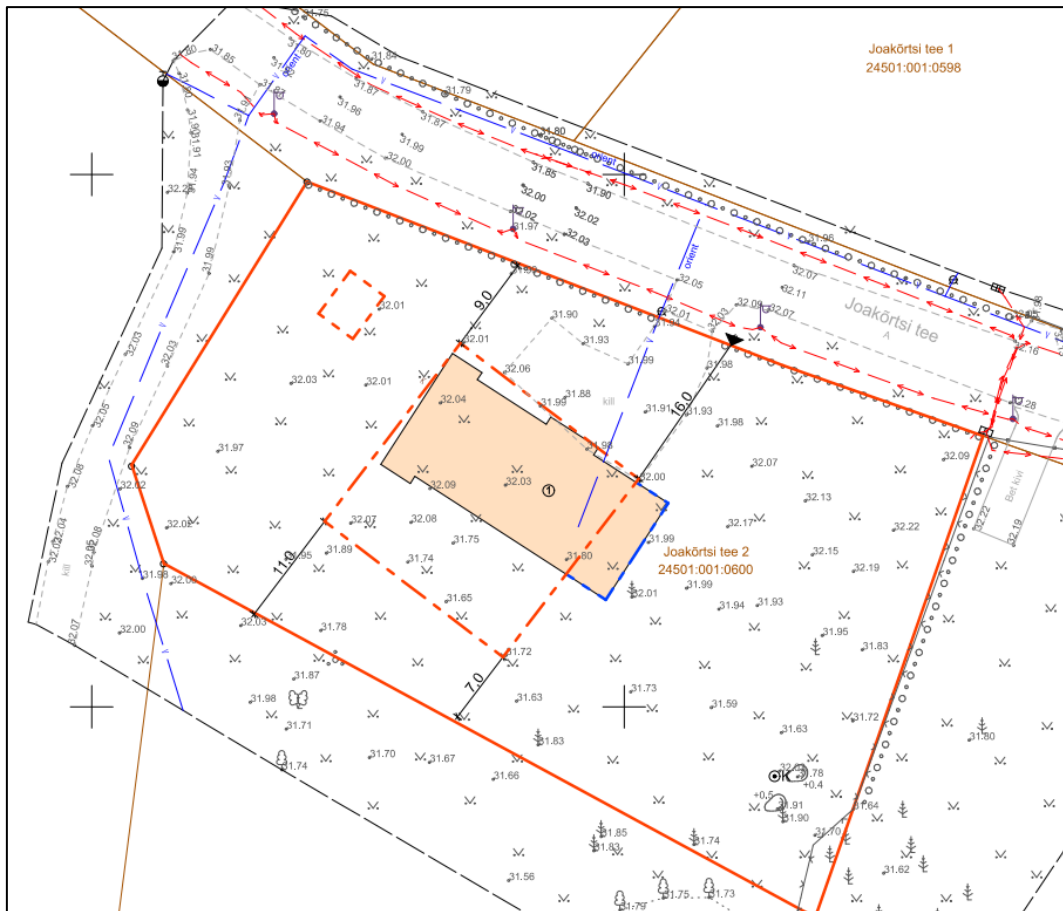
1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 ja p 4 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274 kehtestatud Koogi küla Joakõrtsi
kinnistu detailplaneeringut täpsustatakse Joakõrtsi tee 2 maaüksuse osas:

1.1.1 täpsustatakse Joakõrtsi tee 2 maaüksusele püstitatava üksikelamu arhitektuurseid
tingimusi katusekalde osas. Detailplaneeringuga on lubatud üksikelamu
katusekaldega 40°-45°. Projekteerimistingimustega muudetakse üksikelamule
lubatud katusekalde vahemik 20°-45° suuruseks.

1.1.2 detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendatakse ida suunas kuni 10% ulatuses
vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemi graafilisele
osale.

Detailplaneeringu kohaselt krundile määratud hoonestusala pindala on ligikaudu
443,8 m² ning projekteerimistingimustega muudetakse hoonestusala pind 487,3 m²
suuruseks. Hoonestusala pindala suureneb ligikaudu 43,5 m² ulatuses ehk kuni
10% võrra detailplaneeringu järgsest lahendusest;



Väljavõte esitatud taotlusele lisatud Joakõrtsi tee 2 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 suurendatakse Joakõrtsi tee 2 maaüksusel kehtiva Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses. Teised tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274 kehtestatud Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Koogi küla Joakõrtsi kinnistu detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 17.12.2015 otsusega nr 274 ja 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 mõõdistus 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 Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

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);
- 3.5 Vallavalitsus kooskõlastab 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