



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Jägala küla Laane maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 04.03.2025 ehitisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Jägala küla, Laane maaüksusele (katastritunnus 24504:009:0198, pindala 6012 m², sihtotstarve 100% elamumaa). Taotluse kohaselt soovitakse maaüksusel püstitada üksikelamu.

Ehitisregistri andmetel on Jägala küla, Laane maaüksusel olemasolevad hooned: elamu (ehitisregistri kood 116026439) ehitisealuse pindalaga 106 m²; laut-küün (ehitisregistri kood 116026440) ehitisealuse pindalaga 114 m²; kelder (ehitisregistri kood 116026442) ehitisealuse pindalaga 9 m² ning kuur (ehitisregistri kood 116026441) ehitisealuse pindalaga 28 m². Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse maaüksusel lammutada olemasolev elamu ning, et selle ligikaudsesse asukohta kavandada uus üksikelamu.

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. Jägala küla, Laane 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 püstitamise korral. Üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses elamu kavandamise korral tuleb tagada metsata alal elamute vaheline minimaalne vahekaugus 25 m.

Ühtlasi asub Jägala küla, Laane maaüksus riigikaitse ehitise Jägala linnaku piiranguvööndis.

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 protsenti esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimustega Jägala küla, Laane maaüksusele püstitav üksikelamu sobib hajaasustusega 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

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused Jägala küla, Laane 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 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

Üksikelamu püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Kuupäev: 04.03.2025

Number: 6-2/1262

EHR dokumendi nr: 2511002/02161

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

Jägala küla, Laane; katastritunnus 24504:009:0198, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 6012 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 ja olemasolevad abihooned;
- 1.3 asukoht – hoonestus paigutada maaüksusele kompaktselt ja säilitades kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses; üksikelamu kavandamisel peab olema tagatud elamute vaheline üldplaneeringu kohane minimaalne kaugus 25 m metsata alal (metsaga alal vastavalt 50 m); hooneid mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 8 m (v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel); hoonete kavandamisel tagada normatiivsed tuleohutuskujud või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul; maaüksusel asuva elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses on ehitustegevus lubatud vaid vastava ehitise valdaja kooskõlastuse alusel (vastavalt EhS § 70, § 77);
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 270 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 – üksikelamul lubatud kuni 2 maapealset korrust (st põhikorrus ja katusekorrus), kõrgus kuni 8 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest olemasolevate piirkonna miljöösse ja lähiümbruse hoonestusega; katusekalle hoone põhimahul 20°-45°; katuse tüüp: vaba; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: kasutada naturaalseid (nt kivi, krohv, puit, lubatud ei ole

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

freesitud ümarpalk) ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivaid materjale ei ole lubatud kasutada. Värvitoonide valik lahendada projektiga;

1.7 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;

1.8 ehitusuuringu tegemise vajadus – puudub;

1.9 haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – asendiplaanil näidata heakorrastatuse, kinnistu piirete ja haljastuse lahendus. Piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid elamu õuemaala ümber. Piirete lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse (piirete läbipaistvus vähemalt 30% ja kõrgusega kuni 1,5 m). Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses.

Parkimine lahendada kinnistusesiselt. Parkimiskohad näidata asendiplaanil. Juurdepääs avalikult kasutatavale teele läbi teistele isikutele kuuluvate kinnistute tuleb maaomanikel omavahel kokku leppida, vajadusel ka välja ehitada ning hooldada. Juurdepääsu lahendus käsitleda ehitusprojektis.

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 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;

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 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) kaudu;
- 3.5 Vallavalitsus koostööstab projekti Päästeametiga ja Kaitseministeeriumiga.

Märkused:

1. Olemasoleva elamu (ehitisregistri kood 116026439) lammutamiseks tuleb taotleda ehitusluba. Ehitise lammutamiseks ehitusloa taotlemisel peab majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 25 lg 5 p 9 kohaselt esitatav ehitusprojekt sisaldama enne 1940. aastat ehitatud ehitise kohta andmeid hoone ehitamise ajaloo kohta, säilinud väärtuslike detailide loetelu koos fotodega ja ettepanekuid nende taaskasutamiseks (st tuleb koostatud ajalooline õiend). Peale hoone lammutamist tuleb esitada ehitise täieliku lammutamise teatis.
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