



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

### Jõesuu küla Jussi maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 30.12.2024 ehisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Jõesuu küla, Jussi maaüksusele (katastritunnus 24505:002:0215, pindala 19 377 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa) abihoone püstitamiseks. Taotluse kohaselt soovitakse kavandada garaaz, mille ehitisealune pindala on 450 m<sup>2</sup>, maaüksuse idapoolses osas varasemalt paiknenud abihoone (kuur) ligikaudsesse asukohta.

Ehisregistri andmetel paiknevad Jõesuu küla, Jussi maaüksusel olemasolevad hooned: elamu (ehisregistri kood 120533189), mille ehitisealune pindala on 179,9 m<sup>2</sup> ja kõrgus on 7,2 m; laut (ehisregistri kood 120542262), mille ehitisealune pindala on 170,4 m<sup>2</sup> ja kõrgus on 4,7 m; abihoone (ehisregistri kood 120541930), mille ehitisealune pindala on 28,7 m<sup>2</sup> ja kõrgus on 4 m; kuur (ehisregistri kood 120542264), mille ehitisealune pindala on 78,7 m<sup>2</sup> ja kõrgus on 4,8 m; kelder (ehisregistri kood 120542270), mille ehitisealune pindala on 27,4 m<sup>2</sup>. Maaüksusel asub ka puurkaev (ehisregistri kood 221344947).

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. Jõesuu küla, Jussi 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 abihoone püstitamise korral. Maaüksus asub ka üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku tuumalas.

Maaüksus piirneb riigiteega nr 11262 Ruu-Ihasalu tee. Teekaitsevööndi laius ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 71 lg 2 kohaselt on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda üksnes Transpordiameti nõusolekul (vastavalt EhS § 70 lg 3).

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 protsenti esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimustega Jõesuu küla, Jussi maaüksusele kavandatud abihoone (garaaž) sobitub olemasoleva hoonestusega 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 Jõesuu küla, Jussi maaüksusele abihoone (garaaž) 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

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Abihoone (garaaž) püstitamine

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

### Taotluse andmed

Number: 6-2/5860

Kuupäev: 30.12.2024

EHR dokumendi nr: 2411002/09734

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

Jõesuu küla, Jussi; katastritunnus 24505:002:0215; pindala 19 377 m<sup>2</sup>; maa sihtotstarve elamumaa 100%.

### Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

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

1.2 suurim lubatud arv maa-alal – kavandatav abihoone (garaaž) ja olemasolevad hooned: elamu (ehitisregistri kood 120533189); laut (ehitisregistri kood 120542262); abihoone (ehitisregistri kood 120541930); kelder (ehitisregistri kood 120542270);

1.3 asukoht – hoone kavandada maaüksuse keskossa maaüksusel asunud abihoone (kuuri) ligikaudsesse asukohta; ehitamine ei ole lubatud riigitee nr 11262 Ruu-Ihasalu tee teekaitsevööndi ulatuses (EhS § 71 lg 2 kohaselt teekaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m); hoonet mitte kavandada maaüksusel asuva puurkaevu (registrikood PRK0062572) hooldusala ulatuses, mis on 10 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; maaüksusel on elektriõhuliin koos kaitsevööndiga, mille ulatuses on ehitustegevuseks vajalik elektripaigaldise valdaja kooskõlastus (vastavalt EhS § 70, § 77);

1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – abihoone kuni 450 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>;

1.5 kõrgus ja vajaduse korral sügavus – abihoone kõrgus kuni 6,5 m maapinnast;

1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonnas väljakujunenud miljöösse ja olemasolevate hoonetega; katuse tüüp ja katusekalle: peab

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

sobituma maaüksusel olemasoleva hoonestusega; katusekate: kasutada piirkonnale omaseid materjale; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: soovitatav on kasutada looduslikke materjale (kivi, krohv, puit, lubatud ei ole freesitud ümarpalk); hoonete välisviimistluses kasutatakse naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivate materjalide, sh erksavärvilise katusematerjali, kasutamine ei ole lubatud; värvitoonide valik lahendada projektiga;

**1.7** maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: maaüksusel olemasolev, näidata projektis; kanalisatsioon: vajadusel kogumismahuti; lubatud on ka biopuhasti, 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; kõik krundist välja ulatuvad tehnoajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul (sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele); olemasolevad tehnoajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni; krundist välja ulatuvad tehnoajatised lahendada eraldi ehitusloaga;

**1.8** ehitusuuringu tegemise vajadus – puudub;

**1.9** haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – asendiplaanil näidata heakorrastatuse, kinnistu piirete ja haljastuse lahendus. Piirete lahendus peab nii materjali valikult ja kujunduslikult sobima piirkonnas väljakujunenud miljösse. Piirete rajamisel arvestada, et piirete kõrgus jätkaks piirkonnas varem välja kujunenud piirete kõrgust (piirete kõrgus kuni 1,5 m).

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses (likvideeritavad puud näidata ehitusprojektis). Parkimine lahendada omal kinnistul. Juurdepääs kavandada riigitee olemasolevate ristumiskohtade kaudu.

## **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** Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused, vm) peab jääma mõõdistatud alusele.

**2.7** 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);

**2.8** Asendiplaan koostada kehtival, mitte vanemal kui 2 aastat digitaalsel geodeetilisel alusplaanil 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;

**2.9** 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** Ehitusprojekt peab vastama võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
- 3.3** Hoone eskiis koostööstada vallavalitsuse vastava spetsialistiga, eskiis esitada digitaalselt (e-posti aadressil [kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee));
- 3.4** Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kaudu;
- 3.5** Vallavalitsus koostööstab projekti Päästeametiga ja Transpordiametiga.

**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