



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Neeme küla Metsamarja tn 27 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 11.08.2025 projekteerimistingimuste taotlus, mille kohaselt soovitakse Neeme küla, Metsamarja tn 27 maaüksusel (katastritunnus 24505:001:0363, pindala 4782 m², sihtotstarve 100% elamumaa) täpsustada kehtiva detailplaneeringu järgseid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta detailplaneeringuga lubatud katusekalde vahemik 0° – 20° suuruseks, et kavandada elamu põhimaht kaldkatusega ja väiksemad hooneosad lamekatusega.

Neeme küla, Metsamarja tn 27 maaüksusel kehtib Neeme küla Neeme poolsaare lääneosa „Kadakaranna“ maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2001 otsusega nr 77. Planeeringuala suuruseks on 23,1 ha, kuhu detailplaneeringuga moodustati 33 ühepereelamu krunti.

Metsamarja tn 27 maaüksus on detailplaneeringu kohaselt elamumaa sihtotstarbega krunt pos nr 20, kuhu on lubatud kavandada 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet. Krundile määratud maksimaalne ehitistealune pindala on kuni 350 m² ja suletud brutopind võib olla kuni 700 m². Elamule on lubatud kavanda kuni 2 korrust, hoone kõrguseks võib olla kuni 10 m maapinnast. Detailplaneeringu kohaselt peab hoonete katusekalle olema vahemikus 30° - 45°. Krundil on metsa maksimaalse säilitamise nõue, millest tulenevalt tuleb hooned paigutada krundile vastavalt olemasolevale haljastusele.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud 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.

Vastavalt EhS § 27 lg 4 p 4 on asjakohasel juhul võimalik projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Jõelähtme Vallavalitsusele 11.08.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovib taotleja EhS § 27 lg 4 p 4 alusel krundil pos nr 20, Metsamarja tn 27 maaüksusel, muuta hoonetele detailplaneeringuga lubatud 30° – 45° suurune katusekalde vahemik 0° – 20° suuruseks, et kavandada hoone põhimaht kaldkatusega ja väiksemad hooneosad lamekatusega. Taotleja on selgitanud, et tugineb hoone kavandamisel asjaolule, et piirkonnas esineb väga erineva stiili ja katusekaldega hooned, millest tulenevalt ei muuda taotleja hinnangul kavandatav lahendus piirkonna üldilmet ega riku planeeringu põhieesmärke.

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et Neeme küla, Metsamarja tn 27 maaüksusel kehtivat Neeme küla Neeme poolsaare lääneosa „Kadakaranna“ maaüksuse detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2001 otsusega nr 77 kehtestatud detailplaneeringu lahendust, kuna planeeringuga lubatud ehitusõigus ega planeeringu põhilahendus ei muutu. Vallavalitsuse hinnangul ei ole elamule detailplaneeringuga lubatud katusekalde vahemiku 0°–20° suuruseks muutmise korral, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Kavandatud hoone arhitektuurne lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundi pos nr 20 arhitektuursete tingimuste ehk katusekalde lahenduse osas, detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Neeme küla Neeme poolsaare lääneosa „Kadakaranna“ maaüksuse detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Neeme küla, Metsamarja tn 27 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb EhS § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 06.10.2025 kuni 19.10.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 06.10.2025 kuni 19.10.2025.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse Neeme küla, Metsamarja tn 27 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Neeme küla Neeme poolsaare lääneosa „Kadakaranna“ maaüksuse detailplaneeringule.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 ning lg 4 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 Neeme küla, Metsamarja tn 27 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2001 otsusega nr 77 kehtestatud Neeme küla Neeme poolsaare lääneosa „Kadakaranna“ maaüksuse detailplaneeringuga määratud arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamiseks ehk lubatud katusekalde vahemiku muutmiseks, 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

Detailplaneeringu järgsete arhitektuursete,
ehituslike või kujunduslike tingimuse
täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/3729
EHR dokumendi nr: 2511002/13932
Kuupäev: 11.08.2025

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

Neeme küla, Metsamarja tn 27; katastritunnus 24505:001:0363; maakasutuse sihtotstarve: 100%
elamumaa; pindala 4782 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

- 1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2001 otsusega nr 77 kehtestatud Neeme küla Neeme poolsaare lääneosa „Kadakaranna“ maaüksuse detailplaneeringut täpsustatakse Metsamarja tn 27 maaüksuse ehk krundi pos nr 20 hoonete arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste osas ehk muudetakse katusekalde lahendust.
Detailplaneeringu kohaselt on lubatud hoonetele katusekalle vahemikus 30° – 45°. Projekteerimistingimustega muudetakse lubatud katusekalde vahemik 0°– 20° suuruseks.
- 1.2 Ehitusuuringu tegemise vajadus: puudub.
- 1.3 Tuleohutus: tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.
- 1.4 Projekteerimistingimustega täpsustatakse kehtiva Neeme küla Neeme poolsaare lääneosa „Kadakaranna“ maaüksuse detailplaneeringuga krundile pos nr 20 hoonetele määratud arhitektuurseid, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muudetakse lubatud katuseklade lahendust. Teised tingimused jäävad maaüksusel kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2001 otsusega nr 77 kehtestatud detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Neeme küla Neeme poolsaare lääneosa „Kadakaranna“ maaüksuse detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 27.11.2001 otsusega nr 77 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 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 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.
- 2.9 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.

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 Võrguvaldajate poolt heaks kiidetud ehitusprojekt peab elamul sisaldama energiaarvutustel põhinevat energiamärgist (vastavalt ehitusseadustiku § 40 lg 2 p 7).
- 3.3 Hoone eskiis kooskõlastada vallavalitsuse vastava spetsialistiga, eskiis esitada digitaalselt (e-posti aadressil kantselei@joelahme.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