



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

### **Rebala küla Jäätme keskuse maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul**

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati ehitisregistri kaudu 18.12.2024 projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul, mille kohaselt soovitakse Rebala külas Jäätme keskuse maaüksusel (katastritunnus 24504:004:0340, pindala 668 242 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% jäätme hoidla maa) kehtiva detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendada kuni 10%. Taotluse kohaselt on detailplaneeringu järgne krundile määratud hoonestusalade pindalaga ligikaudu 35 540 m<sup>2</sup>. Projekteerimistingimustega soovitakse hoonestusala suurendada 3554 m<sup>2</sup> ulatuses olemasoleva haljasala arvelt.

Rebala külas Jäätme keskuse maaüksusel kehtib Rebala küla Jäätme keskuse kinnistu ja lähiala detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 413. Planeeringualaks on Jäätme keskuse kinnistu ning planeeritava ala suurus on 66,83 ha. Alal kehtis Jõelähtme Vallavolikogu 13.11.1997 otsusega nr 80 „Tallinna uue prügila detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneering. Rebala küla Jäätme keskuse kinnistu ja lähiala detailplaneering on koostatud, et muuta ehitusõigus maa-alal, täpsustada maakasutuse sihtotstarve, lahendada liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ning keskkonnakaitse nõuded. Planeeringu eesmärgiks oli muuta kehtivat detailplaneeringut ja kavandada muutmise käigus taaskasutuskeskuse jaoks ehitiste paiknemine võimalikult parimal moel. Detailplaneeringu järgne hoonete suurim lubatud arv krundil on 15, suurim lubatud ehitusalune pind 26 000 m<sup>2</sup> ning hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m. Detailplaneering ei sisalda ettepanekut valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi juhul, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 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 muinsuskaitse seaduse kohaselt.

EhS § 27 lg 4 p 2 alusel on võimalik täpsustada projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Jöelähtme Vallavalitsusele esitatud projekteerimistingimuste taotluse ja lisamaterjali kohaselt soovib taotleja EhS § 27 lg 4 p 2 alusel detailplaneeringu järgset krundile määratud hoonestusala suurendada 3554 m<sup>2</sup> ehk kuni 10% võrra haljasala arvelt. Taotlusele lisatud asendiskeemi kohaselt on detailplaneeringu järgsed krundi hoonestusalad positsiooni numbritega 2, 3, 4, 5 ja 6 kokku pindalaga 35 540 m<sup>2</sup>. Taotleja selgitas, et detailplaneeringus lahenduse kohaselt oli tegemist säilitatava haljasalaga, mis oli tingitud puurkaevu sanitaarkaitseala suurusel. Käesolevaks hetkeks on puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatud, millest tingituna on võimalik hoonestusala laiendada. Projekteerimistingimustega alusel soovitakse muuta hoonestusala pindala ligikaudu 39 094 m<sup>2</sup> suuruseks.

Jöelähtme Vallavalitsuse hinnangul ei mõjuta Jäätme keskuse maaüksusel kehtiva Rebala küla Jäätme keskuse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu hoonestusala täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt Jöelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 413 kehtestatud detailplaneeringu põhilahendust, kuna krundile kavandatud ehitusõigus (ehitiste kõrgus, pikkus, laius ja muud gabariidid) ei muutu. Kavandatud lahendus ehk detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamine kuni 10%, sobitub antud asukohta ega moonuta väljakujunenud keskkonda. Vallavalitsuse hinnangul ei ole hoonestusala suurendamiseks antud juhul põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Projekteerimistingimustega soovitakse detailplaneeringu järgset krundi hoonestusala suurendada ligikaudu 3554 m<sup>2</sup> ehk 10% võrra, detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Rebala küla Jäätme keskuse kinnistu ja lähiala detailplaneeringule.

Jöelähtme Vallavalitsus viib läbi Rebala küla, Jäätme keskuse maaüksusel 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 Jöelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 03.02.2025 kuni 16.02.2025.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jöelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetluse Rebala küla, Jäätme keskuse maaüksuse naaberkiinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jöelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 413 kehtestatud detailplaneeringule.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jöelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Rebala küla, Jäätme keskuse maaüksusele väljastamata või asjaolu, mis tooks kaasa projekteerimistingimuste väljastamise võimatuse.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 ja p 2 ning lg 4 p 2 ning Jöelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jöelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 punkti 4, annab Jöelähtme Vallavalitsus

**k o r r a l d u s e:**

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Rebala külas Jäätmekeskus maaüksusele Jõelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 413 kehtestatud Rebala küla Jäätmekeskuse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses, vastavalt korralduse lisale 1 ja 2.
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

\_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2025 a.

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgse hoonestusala  
suurendamine kuni 10%

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75025973

### Taotluse andmed

Number: 6-2/5769  
EHR dokumendi nr: 2411002/09595  
Kuupäev: 18.12.2024

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

Rebala küla, Jäätmekeskus; katastritunnus 24504:004:0340; maakasutuse sihtotstarve 100%  
jäätmeoidla maa; pindala 668 242 m<sup>2</sup>.

### Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 413 kehtestatud Rebala küla Jäätmekeskuse kinnistu ja lähiala detailplaneeringut täpsustatakse vastavalt taotluse lisana 15.01.2025 esitatud joonise (AS Infragate Eesti töö nr JL13/219-24 „Taaskasutuskeskuse sorteerimisväljakute PP muudatus“) graafilisele osale, mis on korralduse lisa nr 2.

Detailplaneeringu järgne krundile (pos nr 2, 3, 4, 5 ja 6) määratud hoonestusala pindala on kokku 35 540 m<sup>2</sup> ning projekteerimistingimuste alusel muudetakse hoonestusala pindala ligikaudu 39 094 m<sup>2</sup> suuruseks. Detailplaneeringu järgne hoonestusala pindala suureneb ligikaudu 3554 m<sup>2</sup> võrra ehk kuni 10% ulatuses detailplaneeringu järgsest lahendusest;

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 Jäätmekeskuse maaüksusel kehtiva Rebala küla Jäätmekeskuse kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses. Teised tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 413 kehtestatud detailplaneeringule.

### 2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Rebala küla Jäätmekeskuse kinnistu ja lähiala detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.08.2013 otsusega nr 413 ning 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 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 möödistus minimaalselt 30 m raadiuses kavandatava ehitustegevuse alast;
- 2.9 Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmõõtudega anda 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 kooskõlastada 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));
- 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