



## JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

### K O R R A L D U S

Jõelähtme

2025 nr

#### **Ülgase küla Nõmme tee 3 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine**

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 19.09.2025 ehisregistri kaudu taotlus Ülgase küla Nõmme tee 3 maaüksusele (katastritunnus 24501:001:3068, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 7000 m<sup>2</sup>) projekteerimistingimuste väljastamiseks. Taotluse kohaselt soovitakse maaüksusele püstitada kuni 300 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga kahekorruline üksikelamu ja 2 ehitusloakohustuslikku abihoonet ehitisealuse pindalaga kokku kuni 160 m<sup>2</sup>.

Ülgase küla Nõmme tee 3 maaüksusele on üksikelamu püstitamiseks 16.11.2023 väljastatud ehitisluba (ehisregistri dokument nr 2312271/09420), mille alusel on ehitustöid alustatud, kuid maaomanik soovib ehitusloa realiseerimisest loobuda.

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. Ülgase küla, Nõmme tee 3 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 ja abihoonete püstitamiseks.

Jõelähtme valla üldplaneeringus on Ülgase külas uute elamute rajamiseks antud üldised hoonestustingimused. Üldplaneeringu kohaselt peab hoonestuse paiknemine sobima ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisile, metsaalal ei kuulu alla 1,0 ha suurused kinnistud jagamisele, suuremate kinnistute kruntimisel ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina alla 0,7 ha. Tagatud peab olema minimaalne elamute vahekaugus metsaga alal 50 m ja metsata alal 25 m.

Ülgase küla Nõmme tee 3 maaüksus on pindalaga 7000 m<sup>2</sup>, millest katastrikaardi kohaselt moodustab 5329 m<sup>2</sup> metsamaa, muu maa on 1484 m<sup>2</sup> ja looduslik rohumaa 187 m<sup>2</sup>.

Ülgase küla, Nõmme tee 3 maaüksus asub savimaardla maa-alal.

Maaüksus asub Ihasalu lahe läheduses. Vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 37 lg 1 p 1 on mere ranna piiranguvööndi ulatus 200 m ning ranna ehituskeeluvööndi ulatus LKS § 38 lg 1 p 2 kohaselt on 100 meetrit. Antud asukohas on tegemist korduva üleujutusega mererannaga ning vastavalt LKS § 35 lg 3<sup>1</sup> loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone

kõrgusväärtusest. LKS § 35 lg 4 kohaselt korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiuusest. Täiendavalt laieneb ehituskeeluvöönd vastavalt LKS § 38 lg 2 rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna piiranguvööndi piirini. Ehituskeeluvööndis on üldjuhul uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3). Eeltoodust tulenevalt on Nõmme tee 3 maaüksusele võimalik ehitised kavandada üksnes maaüksuse läänepoolsesse ossa, mis asub ranna piiranguvööndis, kuid ei ole metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses metsamaa.

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 Ülgase küla, Nõmme tee 3 maaüksusele püstitatav üksikelamu ja abihooned sobivad 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 Ülgase küla, Nõmme tee 3 maaüksusele üksikelamu ja kahe abihoone 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 a.

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu ja abihoonete püstitamine

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

### Taotluse andmed

Kuupäev: 19.09.2025

Number: 6-2/4277

EHR dokumendi nr: 2511002/15051

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

Ülgase küla, Nõmme tee 3; katastritunnus 24501:001:3068, sihtotstarve elumumaa 100%,  
pindala 7000 m<sup>2</sup>

### Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

- 1.1 kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)<sup>1</sup> ja abihoone (kood: 12744).
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu ja kuni kaks ehitusloakohustuslikku abihoonet.
- 1.3 asukoht – hoonestus kavandada kompaktselt maaüksuse lääneossa metsata alale (alale, mille ulatuses ei laiene ranna ehituskeeluvöönd); üksikelamu kavandamisel peab olema tagatud üldplaneeringu kohane elamute minimaalne vahekaugus 25 m (metsata alal); hooneid mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 4 m (v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel); hoonete kavandamisel tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul.
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 300 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> ning abihoonetel kokku kuni 160 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 – üksikelamul lubatud kuni 2 korrust, elamu kõrgus kuni 9 m maapinnast ja abihooned kõrgusega kuni 6,5 m maapinnast.
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest olemasolevate hoonetega ja piirkonna miljösse; katusekalle ja katuse tüüp: vaba; katusekate: lubatud kasutada piirkonnas väljakujunenud materjale; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: kasutada naturaalseid (nt kivi, krohv, puit, lubatud ei ole freesitud ümarpalk) ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivaid materjale ei ole lubatud kasutada. Värvitoonide valik lahendada projektiga.

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

1.7 maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht veevarustus: projekteeritav, näidata projektis; kanalisatsioon: kogumismahuti (või biopuhasti, mis on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse); küte: näidata küttelahendus, hoone välised küttelahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadatel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul (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 õuemaala ümber. Piirete lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse. Kinnistupiirete kõrgus 1,5 m, piirde läbipaistvus vähemalt 30%; Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses. Parkimine lahendada omal kinnistul. Juurdepääs avalikult kasutatavale teele erakinnistute kulgeva juurdepääsutee kaudu tuleb maaomanikel omavahel kokku leppida.

## 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  $\pm 0.00$  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;

2.7 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 Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmõõtudega anda kas olemasolevatest hoonetest või krundi piiridest;

2.9 Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;

2.10 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 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)) kaudu;

3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ning Eesti Geoloogiateenistusega.

**Märkused:**

1. Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m<sup>2</sup> kuni 60 m<sup>2</sup> ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatise ja ehitusprojekti alusel.
2. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
3. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehitamise alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja  
vallavanem

Leho Kure  
vallasekretär