



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Parasmäe küla Parasmäe tee 7 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 17.10.2025 ehtisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Parasmäe küla, Parasmäe tee 7 maaüksusele (katastritunnus 24501:001:3396, pindala 3205 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) üksikelamu püstitamiseks, mille ehitisealune pindala on ligikaudu 200 m² ja kõrgus kuni 9 m maapinnast.

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, golfväljaku, 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. Parasmäe küla, Parasmäe tee 7 maaüksus asub Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsuse nr 40 (edaspidi üldplaneering)) kohaselt hajaasustusalal, kus ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust üksikelamu püstitamiseks.

Parasmäe küla, Parasmäe tee 7 maaüksus on pindalaga 3205 m², millest katastrikaardi kohaselt 2111 m² moodustab haritav maa ja 1094 m² muu maa. Üldplaneeringu tingimustele vastavalt ei tohi hajaasustuses metsata maa-alal elamukrundi suurus olla väiksem kui 3000 m² ja tagatud peab olema elamute minimaalne vahekaugus 25 m. Hoonestuse paiknemine peab sobima ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisile.

Ühtlasi paikneb Parasmäe tee 7 maaüksus Rebala muinsuskaitsealal. Muinsuskaitsealal ehitustegevuseks on vajalik Muinsuskaitseameti nõusolek ning tuleb järgida muinsuskaitseaduses sätestatud piiranguid ja kohustusi Vabariigi Valitsuse 23.01.2025 korraldusega nr 23 „Rebala muinsuskaitseala kaitsekord“ ettenähtud erisustega.

Parasmäe tee 7 maaüksus piirneb riigiteega nr 11103 Maardu-Raasiku 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.

Projekteerimistingimuste alusel Parasmäe küla, Parasmäe tee 7 maaüksusele püstitatav üksikelamu sobib 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 ehitusprojekti koostamiseks Parasmäe küla Parasmäe tee 7 maaüksusele üksikelamu püstitamiseks, 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: 17.10.2025
Number: 6-2/4672
EHR dokumendi nr: 2511002/15866

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:
Parasmäe küla, Parasmäe tee 7; katastritunnus 24501:001:3396; sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 3205 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;
- 1.3 asukoht – elamu asukoha kavandamisel peab olema tagatud minimaalne üldplaneeringu kohane elamute vahekaugus 25 m; riigitee nr 11103 Maardu-Raasiku tee teekaitsevööndi ulatus on EhS § 71 lg 2 kohaselt äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m, kuhu hoonestuse kavandamine on keelatud (v.a Transpordiameti loal); hoone kavandamisel tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul; naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m ehitamine on lubatud vaid naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel; maaüksust läbiv elektripaigaldised koos kaitsevööndiga, mille ulatuses on ehitustegevus lubatud vaid ehitise valdaja kooskõlastuse alusel (vastavalt EhS § 70, § 77);
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 200 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 korrust (st põhikorrus ja katusekorrus), kõrgus kuni 9 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hooned peavad sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna väljakujunenud miljösse; katusekalle: hoone põhimahul 40-51 kraadi (abihoonetel, mis on kõrgusega alla 4,5 m, on lubatud katuse kalle vahemikus 20-50 kraadi); katuse tüüp: viilkatus, poolkelpkatus, unkaaukudega kelpkatus; katusekate: kivi, puit, valts- või sileplekk (lubatud ei ole profiilplekki, v.a klassik-profiilplekk); hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: puit või puitaluimiinium;

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

välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale (kivi, krohv, puit, lubatud ei ole ümarpalk). 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. Piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega, läbipaistvusega vähemalt 30%. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks (kõrgusega kuni 1,5 m). Haljaspiirde korral kasutada piirkonnale omaseid liike. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses, likvideeritavad puud näidata ehitusprojektis. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Juurdepääs lahendada avalikult kasutatavalt Kooli teelt, millelt mahasõidu koha rajamine tuleb lahendada nõuetekohase ehitusprojektiga (ja taotleda sellele eraldi ehitusluba). Elamu ehitusprojektis tuleb kajastada juurdepääsutee.

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. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet.
- 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 joonmõõttudega 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 kooskõlastada 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 kooskõlastab projekti Päästeametiga, Muinsuskaitseametiga ja Transpordiametiga.

Märkused:

1. Avalikult kasutatavalt Kooli teelt uue mahasõidu koha ehitamiseks tuleb, kas enne elamule ehitusloa taotlemist projekteerida mahasõidu koha rajamine eraldi (ja taotleda sellele eraldi ehitusluba) või lahendada mahasõit elamu ehitusprojekti koosseisus (mis esitatakse elamu ehitulosa taotlemiseks).
2. Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m² kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatisel 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