



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Ülgase küla Tuule maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 21.02.2025 ehisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Ülgase küla Tuule maaüksusele (katastritunnus 24501:001:1178, pindala 4074 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) üksikelamu püstitamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 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, Tuule 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 püstitamise korral. Üldplaneeringu kohaselt ei tohi hajaasustuses, metsata maa-alal, elamukruntide suurus olla alla 3000 m² ja elamute vahekaugus peab olema minimaalselt 25 m, hoonestuse paiknemine peab sobima ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisile.

Ühtlasi paikneb Ülgase küla Tuule maaüksus täielikult Maardu aluskorra ehituskivi maardla maa-alal.

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 protsendi esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimustega Ülgase küla, Tuule maaüksusele kavandavad elamu sobib piirkonda, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ning on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega. Seega on projekteerimistingimuste väljastamise menetlus 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 Tuule maaüksusele üksikelamu 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
Üksikelamu püstitamine

Projekteerimistingimuste andja
Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed
Number: 6-2/1155
Kuupäev: 21.02.2025
EHR dokumendi nr: 2411002/09580

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:
Ülgase küla, Tuule; katastritunnus: 24501:001:1178; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
pindala: 4074 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 – üksikelamu peab vastavalt valla üldplaneeringule paiknema naaberkinnistutel paiknevatest elamutest minimaalselt 25 m kaugusel; hoonete kavandamisel tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul; hooneid mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 4 m; maaüksusel asuva elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses tuleb ehitustegevus kooskõlastada ehitise valdajaga (vastavalt EhS § 70 ja § 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 maapealset korrust (st põhikorrus ja katusekorrus), kõrgusega kuni 9 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna miljöösse; katusekalle 20°-45°; katuse tüüp: vaba; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: puit (v.a freesitud ümarpalk), krohv ja/või kivi; imiteerivaid materjale mitte kasutada; värvitoonide valik lahendada projektiga;

¹ 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 (biopuhasti lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse); küte: näidata küttelehendus, hoone välised küttelehendid näidata asendiplaanil ja/või vaadatel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnoarajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul (ei tohi juhtida naaberkruntidele; olemasolevad tehnoarajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni; krundist välja ulatuvad tehnoarajatised 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, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse, Kinnistupiirete kõrgus tänava poolisel küljel kuni 1,2 m ja kruntide vahel lubatud kuni 1,5 m, piirde läbipaistvus vähemalt 30%. Parkimine lahendada oma kinnistul. Avalikult kasutatavalt Rebala teelt juurdepääsuks 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 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 Juurdepääsuks avalikult kasutatavalt Rebala teelt mahasõidu koha rajamine tuleb lahendada nõuetekohase ehitusprojektiga (ja taotleda sellele eraldi ehitusluba). Elamu ehitusprojektis tuleb kajastada juurdepääsutee.

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 ehisregistri (www.ehr.ee) kaudu;
- 3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti: Päästeametiga ja Eesti Geoloogiateenistusega.

Märkused:

1. Avalikult kasutatavalt Rebala 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 ehituloo taotlemiseks).
2. Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m² kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatis ja ehitusprojekti alusel.
3. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
4. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär