



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Uusküla Nõmme tee 14 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 14.04.2025 projekteerimistingimuste taotlus, mille kohaselt soovitakse Uusküla, Nõmme tee 14 maaüksusel (katastritunnus 24501:004:0007, pindala 1586 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kehtiva detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendada kuni 10% ulatuses. Taotluse eesmärgiks on hoonestusala suurendada ligikaudu 50 m² võrra lõuna suunas, et kavandada maaüksuse kaguossa abihoone.

Uusküla, Nõmme tee 14 maaüksusel kehtib Uusküla Rebasenõmmesauna maaüksuse detailplaneering (edaspidi detailplaneering), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 324. Planeeringuala on suurusega 4,58 ha, millest moodustab 12 väikeelamukrunti. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli olemasoleva talu hoonestuse juurde omaette krundi moodustamine ja ülejäänud maale väikeelamute grupi planeerimine; maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine; planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; kruntide ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded); krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine; juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõude lahendamine; servituutide vajaduse määramine.

Detailplaneeringu kohaselt on elamumaa sihtotstarbega Nõmme tee 14 maaüksus krunt pos nr 3, kuhu on lubatud kavandada kuni 2 hoonet: elamu ja abihoone. Detailplaneeringu kohaselt on krundile lubatud maksimaalne ehitusalune pindala 200 m² ja krundi täisehituse protsent kuni 13%. Elamule on lubatud kuni 2 korrust ja kõrguseks kuni 9 m maapinnast, ning abihoonele lubatud 1 korrus ja kõrguseks kuni 4,5 m maapinnast. Detailplaneeringu kohaselt hooned peavad olema ühtse välisviimistlusega grupis (kas kivi, puit või kivi kombineeritud puiduga). Vältida tuleb abihoone juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihoone ja selle välisviimistlus peab kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt elamuga. Hoone katuse harja suund kavandada soovitavalt paralleelne või risti tänavaga, katuse kalle ja harja tüüp 12°-45° viilkatus. Krundi piirdeid lahendatakse hoonete projekteerimisel (maksimaalne kõrgus 1,5m), tänavafondis puit ja ühtne välisilme, mujal materjalivalik vaba.

Ehitisregistri andmetel on Nõmme tee 14 maaüksusel olemasolev kahekorruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120688241), mille ehitisealune pindala on 143,4 m² ja kõrgus on 8,9 m (14.03.2025 kasutusluba nr 2512371/01274).

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.

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

Jõelähtme Vallavalitsusele 14.04.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotluse ja lisamaterjalide kohaselt soovib taotleja EhS § 27 lg 4 p 2 alusel detailplaneeringu järgse krundi pos nr 3, Nõmme tee 14 maaüksusel, hoonestusala suurendada lõuna suunas kuni 10% ulatuses. Taotlusele lisatud asendiskeemi kohaselt on detailplaneeringu järgne hoonestusala 696 m² ja projekteerimistingimustega soovitakse hoonestusala suurendada ligikaudu 50 m² võrra, et oleks kavandada krundi kaguossa abihoone.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul ei mõjuta Nõmme tee 14 maaüksusel kehtiva Uusküla Rebasenõmmesauna maaüksuse detailplaneeringu hoonestusala täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 a otsusega nr 324 kehtestatud detailplaneeringu lahendust, kuna kavandatud ehitusõigus ei muutu: ehitiste kõrgus, pikkus, laius ja muud gabariidid ei muutu. Kavandatud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda. Vallavalitsuse hinnangul ei ole hoonestusala suurendamiseks kuni 10% võrra ehk ligikaudu 50 m² ulatuses, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundi pos nr 3 hoonestusala osas. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Uusküla Rebasenõmmesauna maaüksuse detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Uusküla, Nõmme tee 14 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 02.06.2025 kuni 15.06.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 02.06.2025 kuni 15.06.2025.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasas Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetluse Uusküla, Nõmme tee 14 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 324 kehtestatud detailplaneeringule.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Uusküla, Nõmme tee 14 maaüksusele väljastamata või asjaolu, mis tooks kaasa projekteerimistingimuste väljastamise võimatuse.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 ning lg 4 p 2 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitismäärus“ § 3 lg 5 punktile 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Uusküla, Nõmme tee 14 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 324 kehtestatud Uusküla Rebasenõmmesauna maaüksuse detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses, 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

Jõelähtme Vallavalitsuse 00.00.2025 korralduse nr
„Uusküla Nõmme tee 14 maaüksusele
projekteerimistingimuste väljastamine
detailplaneeringu olemasolul“
LISA 1

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2025 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgse hoonestusala
suurendamine kuni 10%

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/1889
EHR dokumendi nr: 2511002/10488
Kuupäev: 14.04.2025

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

Uusküla, Nõmme tee 14 maaüksus; katastritunnus 24501:004:0007; maakasutuse sihtotstarve:
100% elamumaa; pindala 1586 m².

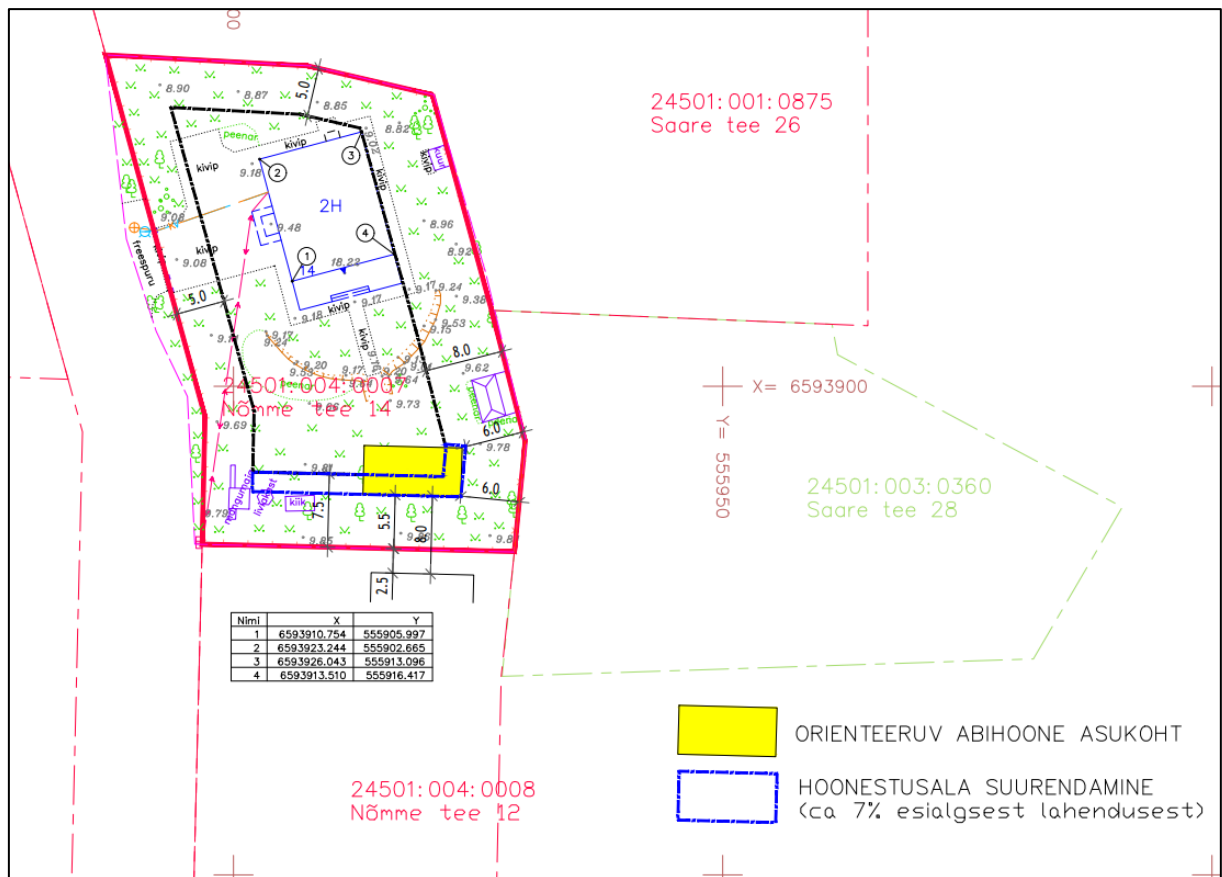
Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 324 kehtestatud Uusküla Rebasenõmmesauna maaüksuse detailplaneeringut täpsustatakse Nõmme tee 14 maaüksuse osas:

detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendatakse lõuna suunas kuni 10% ulatuses vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemi graafilisele osale.

Detailplaneeringu kohaselt krundile määratud hoonestusala pindala on ligikaudu 696 m² ning projekteerimistingimustega muudetakse hoonestusala pind 746 m² suuruseks. Hoonestusala pindala suureneb ligikaudu 50 m² ulatuses ehk 7,2% võrra detailplaneeringu järgsest lahendusest.



Väljavõtte esitatud taotlusele lisatud Uusküla, Nõmme tee 14 asendiskeemist

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 Nõmme tee 14 maaüksusel kehtiva Uusküla Rebasenõmmesauna maaüksuse detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses. Teised tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 324 kehtestatud Uusküla Rebasenõmmesauna maaüksuse detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

2.1 Vastavalt Uusküla Rebasenõmmesauna maaüksuse detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 324 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 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 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.
- 2.11 Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

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 koostada vallavalitsuse vastava spetsialistiga, eskiis esitada digitaalselt (e-posti aadressil kantselei@joelahntme.ee).
- 3.4 Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee).
- 3.5 Vallavalitsus koostab 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