



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

19. oktoober 2023 nr 891

### **Ihasalu küla Ihasalu tee 16 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine**

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 23.08.2023 ehitisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Ihasalu küla, Ihasalu tee 16 maaüksusel (katastritunnus 24501:001:1073, pindala 11524 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 80% elamumaa ja 20% ärimaa) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Projekteerimistingimuste taotluse ja lisamaterjalide kohaselt soovitakse olemasoleva hoolekandeesutuse hoonele ehitada juurde lõuna poolsesse ossa hooneosa, mille ehitisealune pindala on ligikaudu 486 m<sup>2</sup>.

Ehitisregistri andmetel paiknevad Ihasalu küla, Ihasalu tee 16 maaüksusel hoolekandeesutuse hoone (ehitisregistri kood 116031381), mille ehitisealune pindala on 720,8 m<sup>2</sup>, kõrgus 6,9 m ja hoone maht on 2130,7 m<sup>3</sup>, suvila (ehitisregistri kood 116031382), mille ehitisealune pindala on 259 m<sup>2</sup>; suvila (ehitisregistri kood 116031383), mille ehitisealune pindala on 84,7 m<sup>2</sup> ning suvila (ehitisregistri kood 116031384), mille ehitisealune pindala on 75 m<sup>2</sup>.

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. Ihasalu küla, Ihasalu tee 16 maaüksus asub Jõelähtme valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi üldplaneering)) määratud tiheasustusalal, kus uute hoonete kavandamiseks ning olemasoleva ehitusloakohustusliku hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust tuleb koostada detailplaneering.

PlanS § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. 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 ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks või laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimuste väljastamine Ihasalu küla, Ihasalu tee 16 maaüksusele, mis paikneb PlanS § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, on kooskõlas PlanS § 125 lg 5 sätestatud nõuetega. Projekteerimistingimuste alusel maaüksusel üle 33% hoone mahust laiendada soovitud hoone sobib piirkonna hoonestuslaadiga, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ja on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Arvestades asjaolusid ei ole käesoleval ajal mõistlik ressursimahukat detailplaneeringu menetlust läbi viia, sest taotletav eesmärk on võimalik saavutada vähem aega ja vahendeid nõudva ning isikut vähem koormava menetlusega. Seega on projekteerimistingimuste väljastamise menetlus antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks ehitusprojekti koostamiseks hoone üle 33% laiendamiseks selle esialgu kavandatud mahust.

Jõelähtme Vallavalitsus viis läbi Ihasalu küla, Ihasalu tee 16 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt EhS § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 29.09.2023 kuni 13.10.2023. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitati 29.09.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu nr 39 ning septembris 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 315. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu oli avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 29.09.2023 kuni 13.10.2023.

Avaliku väljapaneku ajal projekteerimistingimuste eelnõule ettepankeid ega vastuväiteid ei esitatud.

EhS § 31 lg 3 ja lg 4 alusel edastas 13.09.2023 Jõelähtme Vallavalitsus seisukoha andmiseks projekteerimistingimuste eelnõu kirjaga nr 6-2/4495-1 Ihasalu tee 14, Ihasalu tee 15, Ihasalu tee 16, Ihasalu tee 18, Väikevaba ja Antsu maaüksuste omanikele ning kirjaga nr 6-2/4495-2 Sihi maaüksuse omanikule.

Ette antud vastamise tähtjaks projekteerimistingimuste eelnõu osas täiendavaid ettepankeid või arvamusi ei esitatud. EhS § 31 lg 6 kohaselt, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 5, § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 lg 2 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 Ihasalu küla, Ihasalu tee 16 maaüksusel olemasoleva hoolekandeesutuse hoone (ehitisregistri kood 116031381) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust 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

19 . 10 . 2023 a.

### **Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Olemasoleva hoone laiendamine üle  
33% selle esialgu kavandatud mahust

### **Projekteerimistingimuste andja**

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75025973

### **Taotluse andmed**

Number: 6-2/4495  
EHR dokumendi nr: 2311002/07076  
Kuupäev: 23.08.2023

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:** Ihasalu küla, Ihasalu tee 16; katastritunnus: 24501:001:1073; maa sihtotstarve: 80% elamumaa ja 20% ärimaa; pindala 11 524 m<sup>2</sup>

### **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

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

- 1.1 kasutamise otstarve – üldhooldekodu (11316)<sup>1</sup>;
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – laiendatav hoolekandeadutuse hoone (ehitisregistri kood 116031381) ning olemasolevad hooned (suvila ehitisregistri koodiga 116031382; suvila ehitisregistri koodiga 116031383; suvila ehitisregistri koodiga 116031384);
- 1.3 asukoht – hoolekandeadutuse hoonele juurdeehituse kavandatakse lõuna poolsesse ossa; tagada normatiivsed tuleohutuskujud või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul; ehitustegevuse kavandamine kinnistu piirile lähemale kui 4 m on lubatud naaberkinnistu omaniku nõusolekut ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel;
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind –hoolekandeadutuse hoone kuni 1220 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 – kuni 2 maapealset korrust, hoone kõrgus kuni 7,0 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna väljakujunenud miljösse; katusekalle: vaba; katuse tüüp: vaba; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: vaba; avatäited: vaba; välisviimistlus: 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: olemasolev, näidata projektis; kanalisatsioon: olemasolev, näidata projektis; kütte: näidata kütte lahendus, hoone välised kütelahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadatel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja poolt koostatud tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi – lahendada

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

sademevee äravool (ei tohi juhtida naaberkruntidele); olemasolevad tehnorajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni;

- 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 ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse, läbipaistvus vähemalt 30%. Likvideeritavad puud näidata ehitusprojektis. Parkimine lahendada omal kinnistul vastavalt kehtivatele parkimismormidele.

## 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 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);
- 2.7 Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele.
- 2.8 Asendiplaan koostada kehtival, mitte vanemal kui 2 aastat digitaalsel geodeetilisel alusplaanil 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 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 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.

## 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