JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

11. detsember 2025 nr 966

Liivamäe küla Muinaspõllu tee 3 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsus taotleb projekteerimistingimuste väljastamist Liivamäe küla Muinaspõllu tee 3 maaüksusele (katastritunnus 24501:001:3394, pindala 1509 m^2, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) üksikelamu püstitamiseks.

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. Liivamäe küla Muinaspõllu tee 3 maaüksus asub Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 (edaspidi üldplaneering)) määratud tiheasustusalal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Liivamäe küla, Muinaspõllu tee 3 maaüksusel asub arheoloogia mälestis muistsed põllud (reg nr 17625).

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 otstarbelt 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. Vastavalt PlanS § 74 lg 5 on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lg 1 on projekteerimistingimused vajalikud ehitusprojekti koostamiseks, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.

JÕELÄHTME VALLAVALITSUS ✡ HARJU MAAKOND ✡

Projekteerimistingimuste väljastamine üksikelamu püstitamiseks Liivamäe küla Muinaspõllu tee 3 maaüksusele, mis paikneb tiheasustusalal olemasoleva hoonestuse vahel, on kooskõlas PlanS § 125 lg 5 sätestatud nõuetega. Projekteerimistingimuste alusel maaüksusele püstitatav üksikelamu sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda. Arvestades asjaolusid ei ole käesoleval ajal mõistlik ressursimahukat detailplaneeringu menetlust läbi viia, sest taotletav eesmärk on võimalik saavutada vähem aega ja vahendeid nõudva menetlusega. Seega on projekteerimistingimuste väljastamise menetlus antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks koostatavale üksikelamu püstitamise ehitusprojektile.

Jõelähtme Vallavalitsus viis läbi Liivamäe küla, Muinaspõllu tee 3 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetluse vastavalt EhS § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 01.09.2025 kuni 14.09.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitati 29.08.2025 ilmunud ajalehes Harju Elu ning augustis 2025 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 338. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu oli avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 01.09.2025 kuni 14.09.2025. Avaliku väljapanku ajal projekteerimistingimuste eelnõule ettepankuid ega vastuväiteid ei esitatud.

EhS § 31 lg 3 ja lg 4 alusel edastas 07.08.2025 Jõelähtme Vallavalitsus seisukoha andmiseks projekteerimistingimuste eelnõu kirjaga nr 6-2/3669-1 Suurekivi tee 4 ja Muinaspõllu tee 1 maaüksuste maaomanikele ning kirjaga nr 6-2/3669 Muinsuskaitseametile.

Muinsuskaitseamet edastas 12.08.2025 kirjaga nr 5-10/1984-1 eelnõu kohta seisukoha, milles tõi välja, et alal tuleb läbi viia arheoloogiline eeluuringu, kuna maaüksus asub arheoloogiamälestise Muistsed põllud (reg-nr 17625) alal.

Jõelähtme Vallavalitsus tellis Arheoloogiakeskus MTÜ-lt arheoloogilise uuringu Muinaspõllu tee 3 ja Muinaspõllu tee 5 kinnistute osas „Aruanne arheoloogilistest uuringutest Liivamäe küla muistsetel põldudel (reg-nr 17625; Uue-Suurekivi tee 11 kinnistu, Muinaspõllu tee 3 kinnistu, Muinaspõllu tee 5 kinnistu, Liivamäe küla, Jõelähtme vald/kihelkond, Harjumaa) 2025. aasta“. Tulenevalt läbiviidud arheoloogilise uuringust pöördus vallavalitsus (28.10.2025 kiri nr 6-2/3669-3 ja 02.12.2025 nr 6-2/3669-5) Muinsuskaitsemati poole täiendava seisukoha saamiseks.

Muinsuskaitseamet vastas 10.12.2025 kirjaga nr 5-10/1984, milles tõi välja: *Pöördusite Muinsuskaitseameti poole täiendava seisukoha küsimisega Liivamäe küla Muinaspõllu tee 3 ja Muinaspõllu tee 5 maaüksustele projekteerimistingimuste väljastamise eelnõude osas.*
Muinsuskaitseameti seisukoht: Arheoloogiline uuring (meetod: jälgimine, vajadusel arheoloogiline kaevamine) on vajalik tellida Muinaspõllu 3 mahasõidu rajamisel, sest üldkasutatava tee serva jäävad pinnasevallid, kus võib olla säilinud kultuurkihi elemente või in situ põllustruktuure. Muinaspõllu 5 kinnistu mahasõit on juba rajatud. Kui Muinaspõllu 3 ja 5 kinnistutel on hoonetega koos vajalik rajada infrastruktuur, mis jääb transpordimaale, kus asuvad pinnasevallid, siis on kaevetööde puhul samuti vajalik tellida arheoloogiline uuring (meetod: jälgimine, vajadusel arheoloogiline kaevamine). Muinaspõllu 3 ja 5 kinnistutel ei ole kaevetöödel arheoloogilise uuringu tellimine vajalik, kuna pinnas on varasemalt paepõhjani eemaldatud.

Muinsuskaitseameti 10.12.2025 kirjas nr 5-10/1984 esitatud tingimustega on arevastatud ja projekteerimistingimusi on vastavalt täiendatud.

Ette antud vastamise tähtajaks projekteerimistingimuste eelnõu osas rohkem ettepanekuid või arvamusi ei esitatud. EhS § 31 lg 6 kohaselt, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne

JÕELÄHTME VALLAVALITSUS HARJU MAAKOND

päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi 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 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 Liivamäe küla Muinaspõllu tee 3 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 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.

JÕELÄHTME VALLAVALITSUS HARJU MAAKOND

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär

Jõelähtme Vallavalitsuse 11.12.2025 korralduse nr 966
„Liivamäe küla Muinaspõllu tee 3 maaüksusele
projekteerimistingimuste väljastamine“
LISA 1

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

11 . 12 . 2025 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus
üksikelamu püstitamine

Projekteerimistingimuste andja
Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed
EHR dokumendi nr: 2511002/13825
Kuupäev: 06.08.2025

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Liivamäe küla, Muinaspõllu tee 3, katastritunnus 24501:001:3394, maa sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 1509 m^2

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. **Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:**
   - **1.1** kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101);
   - **1.2** suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu;
   - **1.3** asukoht – üksikelamu kavandamisel tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul;
   - **1.4** lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 220 m^2 k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m^2;
   - **1.5** kõrgus ja vajaduse korral sügavus – elamule lubatud kuni 2 maapealset korrust, harja kõrgus kuni 9 m planeeritavast maapinnast;
   - **1.6** arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna miljöösse: katusekalle: hoone põhimahul 15°-45°; katuse tüüp: kaldkatus; katusekate: lubatud kasutada piirkonnas väljakujunenud materjale; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: kivi, krohv, puit (lubatud ei ole ümar- ja freespalk); imiteerivaid materjale mitte kasutada. Värvitoonide valik lahendada projektiga;
   - **1.7** maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele, näidata projektis; kanalisatsioon: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele, näidata projektis; küte: näidata küttelahendus, hoone välised küttelahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadetel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; tehnovõrke (sh kaitsevööndeid) riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul (ei tohi juhtida naaberkruntidele); olemasolevad tehnorajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni;
   - **1.8** ehitusuuringu tegemise vajadus – Muinsuskaitseameti 10.12.2025 kirja nr 5-10/1984-1 kohaselt peab tellima Arheoloogilise uuringu (meetod: jälgimine, vajadusel arheoloogiline kaevamine) Muinaspõllu 3 mahasõidu rajamisel, sest üldkasutatava tee serva jäävad pinnasevallid, kus võib olla säilinud kultuurkihi elemente või *in situ*

põllustruktuure. Kui Muinaspõllu 3 kinnistutel on hoonetega koos vajalik rajada infrastruktuur, mis jääb transpordimaale (väljaspoole Muinaspõllu tee 3 kinnistut), kus asuvad pinnasevallid, siis on kaevetööde puhul samuti vajalik tellida arheoloogiline uuring (meetod: jälgimine, vajadusel arheoloogiline kaevamine).

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, piirdeaia kõrguseks kuni 1,5 m maapinnast ja läbipaistvus vähemalt 10%. Likvideeritavad puud näidata ehitusprojektis.
Parkimine lahendada oma kinnistusiseselt.
Mahasõidu koha rajamine avalikult kasutatavalt teelt tuleb lahendada nõuetekohase ehitusprojektiga (ja taotleda sellele eraldi ehitusluba või lahendada mahasõit elamu ehitusprojekti koosseisus, mis esitatakse elamu ehituloa taotlemiseks).
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 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;

2.7 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 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 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;

JÕELÄHTME VALLAVALITSUS HARJU MAAKOND

3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga.

Märkused:

1. Avalikult kasutatavalt teelt 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 ehituloa taotlemiseks).
2. Muinsuskaitseameti 10.12.2025 kirja nr 5-10/1984-1 kohaselt peab tellima arheoloogilise uuringu (meetod: jälgimine, vajadusel arheoloogiline kaevamine) Muinaspõllu 3 mahasõidu rajamisel, sest üldkasutatava tee serva jäävad pinnasevallid, kus võib olla säilinud kultuurkihi elemente või *in situ* põllustruktuure. Kui Muinaspõllu 3 kinnistule on hoonetega koos vajalik rajada infrastruktuur, mis jääb transpordimaale (väljaspoole Muinaspõllu tee 3 kinnistut), kus asuvad pinnasevallid, siis on kaevetööde puhul samuti vajalik tellida arheoloogiline uuring (meetod: jälgimine, vajadusel arheoloogiline kaevamine).
3. Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m^2 kuni 60 m^2 ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatise ja ehitusprojekti alusel, järgides üldplaneeringuga lubatud maksimaalset hoonestusalust pindala kuni 15% krundi pindala kohta.
4. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
5. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehitamise alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

KELÄHTME VALLAVALITSUS HARJU MAAKOND

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär