



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS K O R R A L D U S

Jõelähtme

2024 nr

Liivamäe küla Muinaspõllu tee 4 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati ehtisregistri kaudu 29.07.2024 projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul, mille kohaselt soovitakse Liivamäe küla Muinaspõllu tee 4 maaüksusel (katastritunnus 24501:001:0048, pindala 1514 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kehtiva detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendada kuni 10%. Detailplaneeringu järgne hoonestusala on pindalaga ligikaudu 549 m² ning projekteerimistingimustega soovitakse muuta hoonestusala pindala ligikaudu 54,5 m² võrra suuremaks.

Liivamäe küla Muinaspõllu tee 4 maaüksusel kehtib Liivamäe küla Suurekivi I kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 246. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Suurekivi I kinnistu jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks, kruntide ehitusõiguse, hoonestusala ja servituutide määramine. Planeeringuga määratakse juurdepääsud ja antakse tehnovõrkude ja haljastuse põhimõttelised lahendused. 5,04 ha suurusest planeeringualast moodustati 31 krunti, millest 24 on planeeritud elamumaaks ja ülejäänud 7 krunti moodustavad liiklusmaa, haljasala ning tehnorajatiste krundid. Planeeringuga on moodustatavatele elamumaa kruntidele ette nähtud ühepereelamute ehitus. Paarismajade ehitamine pole lubatud. Jõelähtme valla üldplaneeringu järgi oli planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamuehituse reservala hajaasustusega alal. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, hajaasustuse asemel on planeeringuala käsitletud kui tiheasustusala.

Muinaspõllu tee 4 maaüksus on detailplaneeringu kohaselt elamumaa sihtotstarbega krunt pos nr 22, kuhu on lubatud ehitusõigus kuni kahekorruselise ja 9 m kõrguse üksikelamu ning ühe abihoone püstitamiseks. Maksimaalne hoonete ehitusalune pindala krundil on kuni 240 m². Hoonete välisviimistluses on lubatud kasutada looduslähedasi materjale (kivi, puit). Plastvooder ja imiteerivad materjalid ei ole lubatud. Lubatud ei ole keldrite rajamine. Hoonete katusekalle peab jääma vahemikku 15°-45°. Hooned tuleb paigutada paralleelselt või risti teega, millelt on krundile juurdepääs. Krunt on lubatud piiritleda piirdeaia, mille maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,5 m. Piirdeaia eelistatud materjalideks on paekivi, millest võib rajada aia poste või ka täispaekivi piirdeid, mis järgivad ajalooliste piirete eeskuju. Paekivi postide vahele võib lisada metall- ning puitpiirdeid.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi juhul, 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 muinsuskaitseseaduse kohaselt.

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

Jõelähtme Vallavalitsusele 29.07.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotluse ja lisamaterjalide kohaselt soovib taotleja EhS § 27 lg 4 p 2 alusel detailplaneeringu järgsel krundil pos nr 22, Muinaspõllu tee 4 maaüksusel, hoonestusala suurendada kirdesuunas ligikaudu 54,5 m² ehk kuni 10% võrra. Taotlusele lisatud asendiskeemi kohaselt on detailplaneeringu järgne hoonestusala pindalaga 549 m² ja projekteerimistingimustega alusel soovitakse muuta hoonestusala pindala ligikaudu 603,5 m² suuruseks.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul ei mõjuta Liivamäe küla Muinaspõllu tee 4 maaüksusel kehtiva Liivamäe küla Suurekivi I kinnistu detailplaneeringu hoonestusala täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 246 kehtestatud detailplaneeringu põhilahendust, kuna kavandatud ehitusõigus (ehitiste kõrgus, pikkus, laius ja muud gabariidid) ei muutu. Kavandatud lahendus ehk detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamine ligikaudu 10%, sobitub antud asukohta ega moonuta väljakujunenud keskkonda. Vallavalitsuse hinnangul ei ole hoonestusala suurendamiseks antud juhul põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Projekteerimistingimustega soovitakse detailplaneeringu järgse krundi pos nr 22 hoonestusala suurendada ligikaudu 54,5 m² ehk 10% võrra, detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Liivamäe küla Suurekivi I kinnistu detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Liivamäe küla, Muinaspõllu tee 4 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb EhS § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 02.09.2024 kuni 15.09.2024. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 02.09.2024 kuni 15.09.2024.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse Liivamäe küla, Muinaspõllu tee 4 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 246 kehtestatud detailplaneeringule.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Liivamäe küla, Muinaspõllu tee 4 maaüksusele väljastamata või asjaolu, mis tooks kaasa projekteerimistingimuste väljastamise võimatuse.

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

korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Liivamäe küla, Muinaspõllu tee 4 maaüksusele Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 246 kehtestatud Liivamäe küla Suurekivi I kinnistu 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 00.00.2024 korralduse nr ...
„Liivamäe küla Muinaspõllu tee 4 maaüksusele
projekteerimistingimuste väljastamine
detailplaneeringu olemasolul“
LISA 1

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2024 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgse hoonestusala
suurendamine kuni 10%

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/3509
EHR dokumendi nr: 2411002/05948
Kuupäev: 29.07.2024

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

Liivamäe küla, Muinaspõllu tee 4; katastritunnus 24501:001:0048 maakasutuse sihtotstarve 100%
elamumaa; pindala 1514 m².

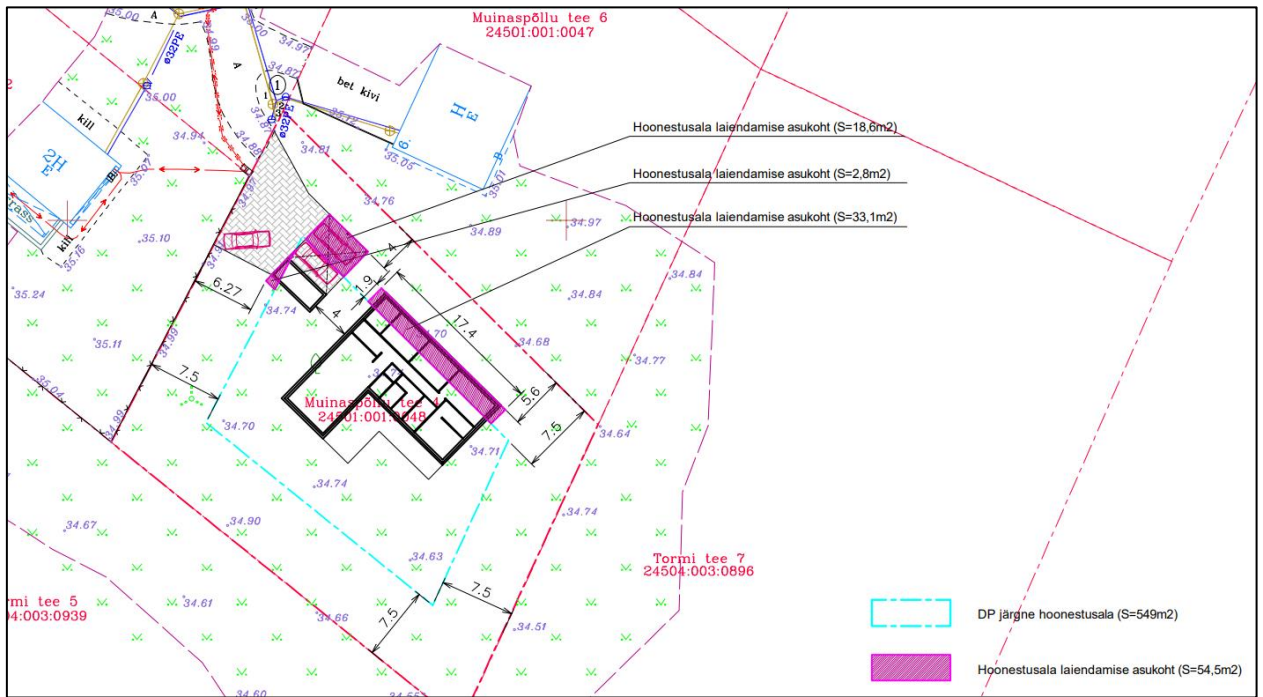
Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 246 kehtestatud Liivamäe küla Suurekivi I kinnistu detailplaneeringu täpsustatakse krundi pos nr 22 ehk Muinaspõllu tee 4 maaüksuse osas:

detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendatakse kirdesuunas vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemile.

Detailplaneeringu järgne hoonestusala pindala on ligikaudu 549 m² ning projekteerimistingimustega alusel muudetakse hoonestusala pindala ligikaudu 603,5 m² suuruseks. Detailplaneeringu järgne hoonestusala pindala suureneb ligikaudu 54,5 m² võrra ehk 10% ulatuses detailplaneeringu järgsest lahendusest;



Väljavõte taotlusele lisatud Muinaspõllu tee 4 maaüksuse 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 Muinaspõllu tee 4 maaüksusel kehtiva Liivamäe küla Suurekivi I kinnistu detailplaneeringuga määratud hoonestusala ligikaudu 10% ulatuses. Teised tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 246 kehtestatud detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Liivamäe küla Suurekivi I kinnistute detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 28.08.2007 otsusega nr 246 ning 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 teostusmõõdistamisele 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** 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** 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@joelahme.ee);
- 3.4** Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee);
- 3.5** Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga.

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