



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

K O R R A L D U S

Jõelähtme

2024 nr

Ülgase küla Saue tee 4 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

I Asjaolud

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 19.07.2024 ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus Ülgase küla, Saue tee 4 maaüksusel (katastritunnus 24501:001:0990, pindala 847 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks. Taotluse kohaselt soovitakse muuta mitteelamute kasutusviisi osakaalu, suurendades abihoone ehitisealust pindala kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pinna arvelt, muutmata seejuures detailplaneeringus määratud ehitusõigust. Maaüksusele soovitakse kavandada abihoone, mille ehitisealune pindala on kuni 40 m².

Ülgase küla, Saue tee 4 maaüksusel kehtib Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneering (edaspidi detailplaneering), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Mardi 4 kinnistu maatulundusmaa kruntideks jaotamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine kuni kahe kasvuhoone ning ühe abihoone ehitamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,64 ha, millest moodustati 68 maatulundusmaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1 tootmismaa krunt. Detailplaneeringuga määrati kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendati tehnovõrkudega varustamine ja seati keskkonnatingimused planeeringuga kavandati elluviimiseks. Planeeringulahendus on Jõelähtme valla üldplaneeringu kohane.

Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu ala paikneb täies ulatuses keskkonnaregistri maardlate nimistus arvel oleva üleriigilise tähtsusega Maardu kristalliinse ehituskivi maardla (registrikaart nr 54) aktiivse tarbevaru 1 plokil ja aktiivse reservvaru 2 ploki kohal.

Detailplaneeringu kohaselt on Ülgase küla, Saue tee 4 maaüksus krunt pos nr 55, kuhu on lubatud ehitada kokku kuni 3 põllumajandusliku tootmisega seotud hoonet, millest üks on abihoone põllutööriistade hoidmiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 20 m², ning kuni 2 kasvuhoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 40 m². Krundile lubatud maksimaalne hoonestusalune pindala kokku on kuni 60 m². Hoonete katuseharja suurimaks kõrguseks on lubatud 4,5 m olemasolevast maapinnast. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt krundile rajatavad hooned tohivad olla blokeeritud üksteisega üheks hooneks. Hoonestamisel tuleb arvestatakse piirkonda sobivate lahendustega. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale; ei ole lubatud kasutada ümarpalki, plekki ja imiteerivaid materjale. Katusekallet kasvuhoonetel ei ole reguleeritud, abihoone katusekalle võib olla detailplaneeringu seletuskirja kohaselt vahemikus 20-45°; katusehari või hoone põhihaht tänavapoolse krundipiiriga paralleelselt või risti. Krundi piirete maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,6 meetrit ja piirete läbipaistvuseks vähemalt 30%.

Jõelähtme Vallavalitsuse 21.03.2024 korraldusega nr 242 on Ülgase küla, Saue tee 4 maaüksusele väljastatud projekteerimistingimused detailplaneeringu järgse abihoone maksimaalse kõrguse kuni 10% suurendamiseks ning hoone arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamiseks ehk abihoonele lubatud katusekalde vahemiku muutmiseks. Projekteerimistingimustega on suurendatud abihoonele lubatud kõrgust 0,45 m võrra (ehk abihoone maksimaalseks lubatud kõrguseks on kuni 4,95 m maapinnast) ning abihoonele lubatud katusekalde vahemik on muudetud 5°-45° suuruseks.

Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu kruntide hoonestusalad olid planeeringualal määratud olemasolevast olukorrast lähtuvalt (krundi suurus, naaberhoonete lähedus, juurdepääsutee asukoht). Hoonestusala on ettenähtud krundile ehitusõigusega lubatud hoonete rajamiseks. Kõik hoonestusala välja jäävad olemasolevad hooned tuleb lammutada (detailplaneeringu põhijoonisel näidatud lammutatavate ehitistena). Detailplaneeringu järgse krundi hoonestusala sees asuvaid hooned on võimalik seadustada, kui need vastavad detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele ehk vastavalt krundile määratud ehitusõigusele.

IV Haldusakti põhjendused

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p-de 1, 2 ja 3 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud 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.

EhS § 27 lg 2 punktide 1, 2, 3 ja 4 kohaselt 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 EhS § 27 lg 4 p 4 alusel muuta asjakohasel juhul hoone (või olulise rajatise) detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Jõelähtme Vallavalitsusele 19.07.2024 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu järgsel krundil pos nr 55 (aadressiga Ülgase küla, Saue tee 4) EhS § 27 lg 4 p 4 alusel muuta abihoonele lubatud maksimaalset ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, et kavandada abihoone ehitisealuse pindalaga kuni 40 m².

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et Ülgase küla, Saue tee 4 maaüksusel kehtiva Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks ehituslike tingimuste osas projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017. a otsusega nr 433 kehtestatud detailplaneeringu lahendust, kuna planeeringuga lubatud maksimaalne ehitusõigus ega planeeringu põhilahendus ei muutu oluliselt võrreldes detailplaneeringu järgse krundile lubatud ehitusõigusega. Vallavalitsuse hinnangul ei ole abihoonele lubatud ehitisealuse pindala suuremaks muutmine, kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, põhjendatud

uue detailplaneeringu koostamine. Saue tee 4 maaüksusele kavandatud kuni 40 m² suuruse ehitisealuse pindalaga abihoone sobib antud piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut krundile pos nr 55 määratud ehituslike tingimuste osas. Ehk muudetakse krundile määratud maksimaalse hoonestusaluse pindala (60 m²) jagunemist krundile ehitada lubatud abihoone ja kasvuhoonete ehitisealuste pindalade vahel. Detailplaneeringuga määratud kõik ülejäänud tingimused jäävad kehtima vastavalt Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringule ning Jõelähtme Vallavalitsuse 21.03.2024 korraldusega nr 242 Saue tee 4 maaüksusele väljastatud projekteerimistingimustele.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Ülgase küla, Saue tee 4 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt EhS § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb ehitusseadustiku § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 02.09.2024 kuni 15.09.2024. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ja 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 kaasas Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetluse Ülgase küla, Saue tee 4 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 kehtestatud detailplaneeringule.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Ülgase küla, Saue 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 ning lg 4 p 4 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 Ülgase küla, Saue tee 4 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017. a otsusega nr 433 kehtestatud Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu järgsete arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamiseks ehk abihoonele lubatud ehitisealuse pindala suuremaks muutmiseks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, 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 . 2024 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringuga määratud arhitektuuriliste, ehituslike
või kujunduslike tingimuse täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/3307
Kuupäev: 19.07.2024
EHR dokumendi nr: 2411201/17918

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Ülgase küla,
Saue tee 4 maaüksus; katastritunnus 24501:001:0990; maakasutuse sihtotstarve 100%
maatulundusmaa; pindala 847 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 3 ja p 4 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 kehtestatud Ülgase küla Mardi 4
kinnistu detailplaneeringut täpsustatakse krundi pos nr 55 (Ülgase küla, Saue tee 4
maaüksus) osas järgnevalt:
detailplaneeringu kohaselt on lubatud krundile püstitada kokku kuni 3 põllumajandusliku
tootmisega seotud hoonet, millest üks on abihoone põllutööriistade hoidmiseks
ehitisealuse pindalaga kuni 20 m² ning kuni 2 kasvuhoonet ehitisealuse pindalaga kokku
kuni 40 m². Krundile lubatud hoonete maksimaalne hoonestusalune pindala on kokku kuni
60 m².

Projekteerimistingimustega täpsustatakse krundi ehituslikke tingimusi ehk muudetakse
abihoonele lubatud ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse
pindala arvelt. Vastavalt, et abihoone ehitisealuseks pindalaks võib olla kuni 40 m² ning
kasvuhoonetel kokku kuni 20 m². Krundile lubatud maksimaalne hoonestusalune pindala
60 m² ei muutu.

1.2 Ehitusuuringu tegemise vajadus: puudub;

1.3 Tuleohutus: tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja
puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;

1.4 Projekteerimistingimustega täpsustatakse Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringut
krundi pos nr 55 ehituslike tingimuste osas ehk muudetakse abihoonele lubatud
ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt. Teised
detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme
Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 kehtestatud detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Ülgase küla Mardi 4 kinnistu maaüksuste detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 ja Jõelähtme Vallavalitsuse 21.03.2024 korraldusega nr 242 väljastatud projekteerimistingimustele 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 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 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;
- 2.8 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.

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 projekt ja ehitusteatis esitada elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee);
- 3.4 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Maa-ametiga.

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