



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

Ülgase küla Saue tee 4 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 21.01.2024 ehisregistri 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 abihoonele lubatud kõrgust suurendada kuni 10 protsendi ulatuses ja täpsustada detailplaneeringu järgseid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta abihoonele määratud katusekalde vahemikku.

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 kasvuhoonet ja ühe abihoonet ehitamiseks. Planeeringuala suuruseks on ligikaudu 8,64 ha, millest moodustati 68 maatulundusmaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1 tootmismaa krunt. Detailplaneeringuga määrati kruntide ehitusõigused ja hoonestustingimused, lahendati tehnovõrkudega varustamine ja seati keskkonnatingimused planeeringuaga kavandati elluviimiseks. Planeeringulahendus oli 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 abihoonet 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, abihoonet

katusekalle võib olla detailplaneeringu seletuskirja kohaselt vahemikus 20-45°; katusehari või hoone põhimahd tänavapoolse krundipiiriga paralleelselt või risti. Krundi piirete maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,6 meetrit ja piirete läbipaistvuseks vähemalt 30%.

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 hoonestusalaist 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.

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 3 alusel muuta asjakohasel juhul hoone (või olulise rajatise) detailplaneeringus käsitletud kõrgust ja vajaduse korral sügavust, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, ning täpsustada EhS § 27 lg 4 p 4 detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Jõelähtme Vallavalitsusele 21.01.2024 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu järgsel krundil pos nr 55 (aadressiga Ülgase küla, Saue tee 4) EhS § 27 lg 4 p 3 alusel suurendada abihoonele lubatud maksimaalset kõrgust (4,5 m maapinnast) 10% ehk 0,45 m võrra; ning EhS § 27 lg 4 p 4 alusel täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta abihoonele lubatud katusekalle 5° suuruseks.

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 kõrguse kuni 10% ulatuses suurendamiseks ja katusekalde vahemiku muutmiseks, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Saue tee 4 maaüksusele kavandatav abihoone, mille kõrguseks on maapinnast kuni 4,95 m ja katusekalle vahemikus 5° kuni 45°, sobib antud piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundile pos nr 55 määratud abihoone maksimaalse kõrguse ning arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste osas. Ehk muudetakse abihoone kõrgust 0,45 m võrra suuremaks ja ning muudetakse

ka abihoonetele lubatud katusekalde vahemik 5° kuni 45° suuruseks. Detailplaneeringuga määratud kõik ülejäänud tingimused jäävad kehtima vastavalt Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringule.

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 toimub 04.03.2024 kuni 17.03.2024. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitati ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 04.03.2024 kuni 17.03.2024.

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 3 ja 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 järgse abihoonete maksimaalse kõrguse kuni 10% võrra suurendamiseks ning arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamiseks ehk abihoonetele lubatud katusekalde vahemik muutmiseks, 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2024 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringuga abihoonete määratud maksimaalse
kõrguse suurendamine kuni 10% ja arhitektuuriliste, ehituslike
või kujunduslike tingimuste täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-4/278
Kuupäev: 21.01.2024
EHR dokumendi nr: 2411002/00518

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:

1.1.1 detailplaneeringu kohaselt on krundile lubatud püstitada abihoonete maksimaalse
kõrgusega kuni 4,5 m maapinnast. Projekteerimistingimuste suurendatakse
abihoonete lubatud kõrgust kuni 10%, mis on 0,45 m võrra suurem kui
detailplaneeringus määratud. Ehk abihoonete maksimaalseks lubatud kõrguseks on
kuni 4,95 m maapinnast.

1.1.2 detailplaneeringu kohaselt on lubatud abihoonete katusekalle vahemikus 20°-45°.
Projekteerimistingimustega täpsustatakse krundi arhitektuurseid ja ehituslikke
tingimusi ehk muudetakse abihoonete lubatud katusekalde vahemik 5°-45°
suuruseks;

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 osas ehk abihoonete määratud maksimaalset kõrgust suurendatakse kuni
10% võrra ning muudetakse abihoonete arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke
tingimusi ehk lubatud katusekalde vahemikku. 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 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 joonmõõttudega 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 ehitusteatise 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