



EELNÕU

JÕELÄHTME VALLAVALITSUS K O R R A L D U S

Jõelähtme

2024 nr

Saha küla Väike-Nurme tee 7 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 13.04.2024 projekteerimistingimuste taotlus, mille kohaselt soovitakse Saha külas Väike-Nurme tee 7 maaüksusel (katastritunnus 24504:003:0927, pindala 1228 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kehtiva detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendada kuni 10% ulatuses.

Saha külas Väike-Nurme tee 7 maaüksuse osas kehtib Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli kinnistute sihtotstarbe muutmine, kinnistute jagamine ning hoonestustingimuste määramine. Planeeringuala suuruseks on ca 8,8 ha. Detailplaneeringuga moodustati seitse kinnistut, mis koosnevad kahest osast – elamumaa sihtotstarbega ehituskrundist ja maatulundusmaa sihtotstarbega maatükist, lahendati juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkudega varustamine ning keskkonnakaitseks abinõud. Detailplaneering on Jõelähtme valla üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala loodusliku metsa ja haritava maa juhtotstarbega hajaasustusala.

Saha külas Väike-Nurme tee 7 maaüksus on detailplaneeringus elamumaa sihtotstarbega krunt pos nr 7A, millele on määratud ehitusõigus kuni kahekorruselise ja 8,5 m kõrge üksikelamu ning kuni kahe abihoone püstitamiseks. Abihoonete kõrguseks võib olla kuni 4,5 m. Hoonete suurimaks ehitusaluseks pindalaks on krundile lubatud kokku kuni 350 m², krundi täisehituse protsendiks on kuni 25%. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb elamu ja abihooned projekteerida ühtse arhitektuurse lahendusega, püramiidkatusega kaldega 15 – 25°. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki. Hoonete välisviimistluses kasutada eelistatavalt laudvoodrit, samuti võib kasutada hoonete ilmestamiseks krohvi- ja kivipinda (ainult looduslikke materjale). Keelatud on välisseina materjalina kasutada ümar- ja freespalki. Värvitoonidest eelistada pastelseid ja sooje toone. Piirdeaed on lubatud kõrgusega kuni 1,5 m läbipaistva traditsioonilise puitaiana, mis rajatakse hoonete õueala piiritlemiseks.

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

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

Jõelähtme Vallavalitsusele 13.04.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotluse ja lisamaterjalide kohaselt soovib taotleja EhS § 27 lg 4 p 2 alusel detailplaneeringu järgse krundi pos nr 7A, Väike-Nurme tee 7 maaüksusel, hoonestusala suurendada ida ja lääne suunas kokku kuni 10% ulatuses, et paigutada krundile ehitada soovitud üksikelamu ja abihoone suuremale kaugusele teineteisest. Taotlusele lisatud asendiskeemi kohaselt on detailplaneeringu järgne hoonestusala 708 m² ja projekteerimistingimustega soovitakse hoonestusala suurendada ligikaudu 63,7 m² võrra.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul ei mõjuta Väike-Nurme tee 7 maaüksusel kehtiva Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringu hoonestusala täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestatud detailplaneeringu lahendust, kuna krundile määratud maksimaalne ehitusõigus ei muutu: ehitiste kõrgus, pikkus, laius ja muud gabariidid ei muutu. Kavandatud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda. Vallavalitsuse hinnangul ei ole hoonestusala suurendamiseks kuni 10% võrra (antud juhul ligikaudu 63,7 m² võrra) põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundi pos nr 7A hoonestusala kuni 10% ulatuses ning detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Saha küla, Väike-Nurme tee 7 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 29.04.2024 kuni 13.05.2024. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitati ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 29.04.2024 kuni 13.05.2024.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasas Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse Saha küla, Väike-Nurme tee 7 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringule.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Saha küla, Väike-Nurme tee 7 maaüksusele väljastamata või asjaolu, mis tooks kaasa projekteerimistingimuste väljastamise võimatuse.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 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

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Saha küla, Väike-Nurme tee 7 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestatud Saha küla Väike-Nurme 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 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

Jõelähtme Vallavalitsuse 00.00.2024 korralduse nr
„Saha küla, Väike-Nurme tee 7 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: 6-2/2029
EHR dokumendi nr: 2411002/02992
Kuupäev: 13.04.2024

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

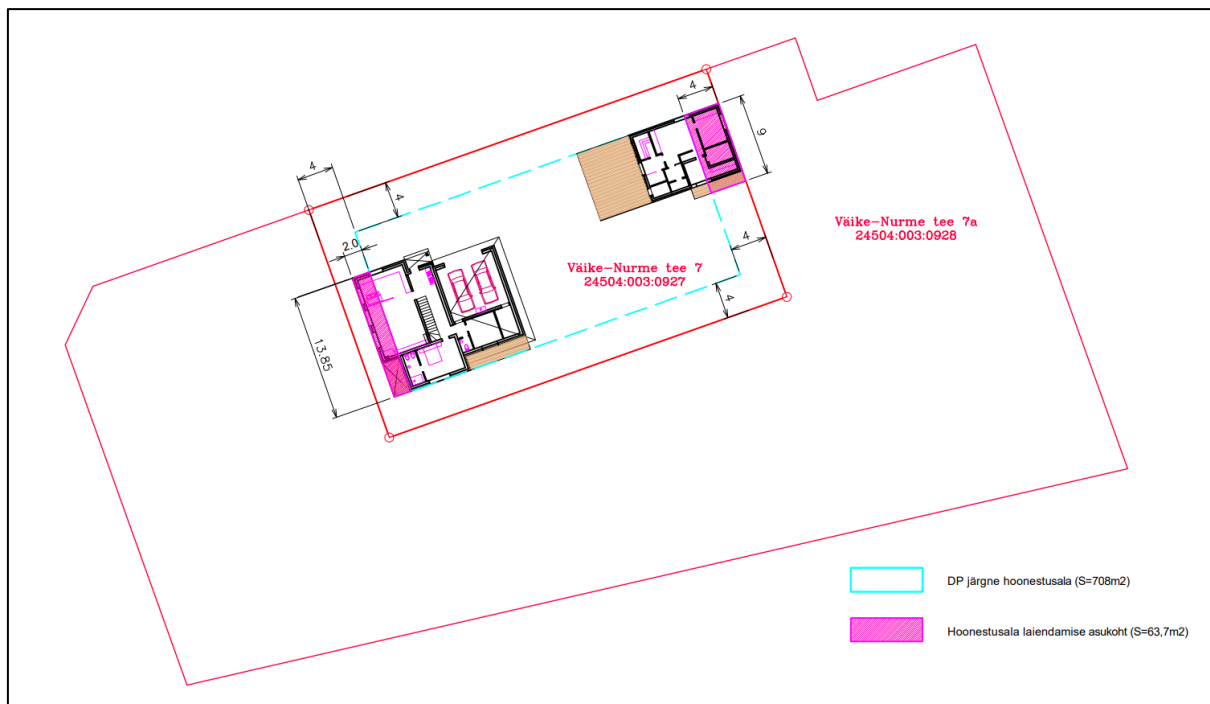
Saha küla, Väike-Nurme tee 7; katastritunnus 24504:003:0927; maakasutuse sihtotstarve:
100% elamumaa; pindala 1228 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

- 1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestatud Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringut täpsustatakse Väike-Nurme tee 7 maaüksusel ehk krundi pos nr 7A osas:
detailplaneeringu järgset krundi hoonestusala suurendatakse ida ja lääne suunas kokku kuni 10% ulatuses vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemi graafilisele osale.

Detailplaneeringuga määratud hoonestusala pindala on ligikaudu 708 m² ning projekteerimistingimustega muudetakse hoonestusala pindala ligikaudu 772 m² suuruseks. Hoonestusala pindala suureneb ligikaudu 63,7 m² ulatuses ehk kuni 10% võrra detailplaneeringu järgsest lahendusest.



Väljavõtte taotleja poolt esitatud Saha küla, Väike-Nurme tee 7 maaüksuse hoonestusala suurendamise 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 Saha küla, Väike-Nurme tee 7 maaüksusel kehtiva Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses. Teised tingimused jäävad maaüksusel kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137 kehtestatud Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Saha küla Väike-Nurme kinnistu detailplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.12.2010 otsusega nr 137) 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 teostusmöödistamisele 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 alusplaanel 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 möödistus 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.

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 koostada 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 koostab 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