

**JÕELÄHTME VALLAVALITSUS****K O R R A L D U S**

Jõelähtme

2025 nr

Kallavere küla Sõstra tee 34 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 21.04.2025 ehisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus Kallavere küla, Sõstra tee 34 (katastritunnus 24501:001:1349, pindala 944 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) maaüksusele abihoone kavandamiseks, mille ehitisealune pindala on kuni 40 m² ja hoone kõrgus kuni 4,95 m. Taotluse kohaselt soovitakse abihoonele detailplaneeringuga määratud kõrgust suurendada kuni 10 protsendi ulatuses ja täpsustada detailplaneeringu järgseid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta mitteelamute kasutusviisi osakaalu suurendades abihoone ehitisealust pinda kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pinna arvelt, muutmata detailplaneeringus määratud ehitusõigust.

Kallavere küla, Sõstra tee 34 maaüksusel kehtib Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneering (edaspidi detailplaneering), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483. Detailplaneeringuala suuruseks oli ligikaudu 17 ha ning selle moodustasid Kure 1 (katastritunnus: 24504:004.0516) ja Kure 4 (katastritunnus: 24504:004.0517) maaüksused. Detailplaneeringuga moodustati 138 maatulundusmaa krunti ja 12 transpordimaa krunti; määrati maatulundusmaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused kasvuhoonete ning abihoonete ehitamiseks; lahendati maatulundusmaa kasutamiseks vajalike tehnovõrkudega varustamine ja seati keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneering on valla üldplaneeringu kohane detailplaneering.

Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste 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 plokil kohal.

Detailplaneeringu kohaselt on Kallavere küla, Sõstra tee 34 maaüksus krunt pos nr B71 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 on kuni 60 m². Hoone 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 vahemikus 20-45°; katusehari või hoone põhimaht tänavapoolse krundipiiriga paralleelselt või risti. Krundi piirete maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,6 meetrit.

Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringu kruntide hoonestusalad on planeeringualal määratud olemasolevast olukorrast lähtuvalt (krundi suurus, naaberhoonete lähedus, juurdepääsutee asukoht). Hoonestusala on ettenähtud krundile ehitusõigusega lubatud hoonete rajamiseks. Kõik hoonestusalast välja jäävad olemasolevad hooned tuleb lammutada (detailplaneeringu põhijoonisel AS-3 näidatud lammutatavate ehitistena). Detailplaneeringu järgse krundi hoonestusala sees asuvaid hooneid 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 kohaselt 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 vastavalt EhS § 27 lg 4 p 4 detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Jõelähtme Vallavalitsusele 21.04.2025 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu järgsel krundil pos nr B71 (aadressiga Kallavere küla, Sõstra tee 34) 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 maksimaalset ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, et püstitada abihoone ehitisealuse pindalaga kuni 40 m².

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et Kallavere küla, Sõstra tee 34 maaüksusel kehtiva Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringu täpsustamiseks ehituslike tingimuste osas ja abihoone kõrguse kuni 10% ulatuses suurendamiseks, projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 483 kehtestatud detailplaneeringu lahendust. Kuna detailplaneeringuga lubatud maksimaalne ehitusõigus ega planeeringu põhilahendus ei muutu oluliselt võrreldes detailplaneeringu järgsete krundile lubatud ehitusõigusega. Vallavalitsuse hinnangul ei ole abihoonele lubatud kõrguse kuni 10% ulatuses suurendamine ja ehitisealuse pindala suuremaks muutmine, kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Sõstra tee 34 maaüksusele kavandatud kuni 40 m² suuruse ehitisealuse pindalaga abihoone, mille kõrguseks on maapinnast kuni 4,95 m, sobib antud piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundile pos nr B71 määratud abihoone maksimaalse kõrguse ning krundi ehituslike tingimuste osas. Ehk muudetakse

ehitada lubatud abihoone kõrgust kuni 0,45 m võrra suuremaks ja 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 Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Kallavere küla, Sõstra tee 34 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 02.06.2025 kuni 15.06.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ja Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 02.06.2025 kuni 15.06.2025.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse Kallavere küla, Sõstra tee 34 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483 kehtestatud detailplaneeringule.

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 punkti 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Kallavere küla, Sõstra tee 34 maaüksusele Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 483 kehtestatud Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringu järgse abihoone maksimaalse kõrguse kuni 10% võrra suurendamiseks ning 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 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__ . 2025 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

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

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Kuupäev: 21.04.2025
EHR dokumendi nr: 2511002/10659

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

Kallavere küla, Sõstra tee 34 maaüksus; katastritunnus 24501:001:1349; maakasutuse
sihtotstarve 100% maatulundusmaa; pindala 944 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483 kehtestatud Kallavere küla Kure 1
ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringut täpsustatakse krundi pos nr B45, Kallavere küla,
Sõstra tee 34 maaüksus osas järgnevalt:

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

1.1.2 detailplaneeringu kohaselt võib 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 ehituslike tingimusi ehk
muudetakse abihoonetele 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 Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste
detailplaneeringut krundi pos nr B71 ehituslike tingimuste osas ehk muudetakse

abihoonele lubatud ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubataud ehitisealuse pindala arvelt, ning suurendatakse abihoonele määratud maksimaalset kõrgust kuni 10% võrra. Teised detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483 kehtestatud detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483 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 teostusmöödistamisele 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 geodeetisel 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 möödistus minimaalselt 30 m raadiuses kavandatava ehitustegevuse alast.
- 2.8 Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmöödtudega 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 Eesti Geoloogiateenistusega.

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