



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

Kaberneeme küla Kaberneeme tee 6a maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 30.09.2024 taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 6a maaüksusele (katastritunnus 24501:001:2596, pindala 3007 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Taotluse kohaselt soovitakse maaüksusel püstitada kahekorruseline üksikelamu, mille ehitisealune pindala on ligikaudu 265 m² ja kõrgus kuni 9 m.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõikele 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks; olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga ning vastavalt lõikele 2, kui kehtiv üldplaneering on määranud detailplaneeringu koostamise alad ja juhud. Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 6a maaüksus asub Jõelähtme valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi üldplaneering)) määratud tiheasustusalal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering. Kaberneeme külas tiheasustusalal ei ole üldplaneeringu kohaselt lubatud kinnistute kruntimisel moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m² ja tagatud peab olema elamute minimaalne vahekaugus 25 m.

Maaüksus asub Haapse lahe ääres. Jõelähtme valla üldplaneeringu lisa 12 kohaselt on Kaberneeme küla ehituskeeluvöönd määratud ajalooliselt välja kujunenud hoonestusjoone alusel ja vähendatud keskkonnaministri nõusolekul (Keskkonnaministeeriumi kiri 26.08.1999 a nr 21-7/2010). Kaberneeme tee 6a maaüksusel ulatub üldplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd ca 30 m kaugusele veepiirist. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 3 on ehituskeeluvööndi ulatuses uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Kaberneeme tee 6a maaüksus piirneb riigiteega nr 11263 Kaberla – Kaberneeme tee. Teekaitsevööndi laius ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 71 lg 2 kohaselt on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda üksnes Transpordiameti nõusolekul (vastavalt EhS § 70 lg 3).

PlanS § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste

alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. PlanS § 74 lg 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lg 1 on projekteerimistingimused vajalikud, kui rajatakse ehitusloakohustuslikku hoonet ning puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimuste väljastamine üksikelamu püstitamiseks Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 6a maaüksusele, mis paikneb tiheasustusalal, on kooskõlas PlanS § 125 lg 5 sätestatud nõuetega. Projekteerimistingimuste alusel maaüksusele püstitav elamu sobib Kaberneeme külas välja kujunenud hoonestuslaadiga, ei moonuta keskkonda ja on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Arvestades asjaolusid ei ole käesoleval ajal mõistlik ressursimahukat detailplaneeringu menetlust läbi viia, sest taotletav eesmärk, ühe üksikelamu kavandamine, on võimalik saavutada vähem aega ja vahendeid nõudva ning isikut vähem koormava menetlusega. Seega on projekteerimistingimuste väljastamise menetlus antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks koostatavale hoone ehitusprojektile.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 6a maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetluse vastavalt EhS § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 04.11.2024 kuni 17.11.2024. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 04.11.2024 kuni 17.11.2024.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 5, § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 ja lg 4 ja Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused Kaberneeme küla Kaberneeme tee 6a maaüksusele üksikelamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks, 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

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/4646

EHR dokumendi nr: 2411002/07451

Kuupäev: 30.09.2024

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Kaberneeme küla, Kaberneeme tee 6a; katastritunnus 24501:001:2596; pindala 3007 m²; maa sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

1.1 kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)¹;

1.2 suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu;

1.3 asukoht – elamu asukoha kavandamisel tagada naaberkinnistutel paiknevate elamutega minimaalne üldplaneeringu järgne vahekaugus 25 m;

ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu järgse ehituskeeluvööndiga (mis on Kaberneeme külas vähendatud keskkonnaministri nõusolekul, Keskkonnaministeeriumi kiri 26.08.1999 a nr 21-7/2010), mille kohaselt ehituskeeluvöönd Kaberneeme tee 6a maaüksusel ulatub 30 m kaugusele alates põhikaardile kantud veepiirist (ehitusprojekti joonistel tuleb kajastada üldplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd), ehituskeeluvööndi ulatuses on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud;

hoonestust mitte kavandada riigitee kaitsevööndi ulatuses, mis on 30 m riigitee välimisest servast (v.a Transpordiameti nõusolekul); naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m ehitamine on lubatud vaid naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel;

maaüksust läbiva sideehitise ja elektripaigaldise kaitsevööndite ulatuses on ehitustegevus lubatud vaid vastava ehitise valdaja kooskõlastuse alusel (vastavalt EhS § 70, § 77, § 78);

1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 270 m², k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m²;

¹ Hoone kasutamise otstarbe kood vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”

- 1.5 kõrgus ja vajaduse korral sügavus – üksikelamul lubatud kuni 2 korrust; kõrgus kuni 9 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest külamiljõesse; katusekalle hoone põhimahul 15°-45°; katuse tüüp: põhimahul viilkatus; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: puit (v.a freesitud ümarpalk), krohv ja/või kivi; hoonete välisviimistluses kasutatakse naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivate materjalide, sh erksavärvilise katusematerjali, kasutamine ei ole lubatud; värvitoonide valik lahendada projektiga;
- 1.7 maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: vastavalt võrguvaldaja (Loo Vesi OÜ) tehnilistele tingimustele, näidata projektis; kanalisatsioon: kogumismahuti või biopuhasti (biopuhasti on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse), näidata projektis; näidata projektis; küte: näidata kütelahendus, hoone välised kütelahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadatel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; kõik krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul (sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele); olemasolevad tehnorajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga;
- 1.8 ehitusuuringu tegemise vajadus – puudub;
- 1.9 haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – asendiplaanil näidata heakorrastatuse, kinnistu piirete ja haljastuse lahendus. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses, likvideeritavad puud näidata ehitusprojektis. Tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. Uute piirete ehitamisel teede ääres kasutatakse traditsioonilisi ehitusmaterjale- ja ehitusvõtteid; tänaväärsed piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega ja puitpiirded läbipaistvusega vähemalt 30 %. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m; haljaspiirde korral kasutada piirkonnale omaseid liike. Parkimine lahendada omal kinnistul. Juurdepääs avalikule teele olemasoleva mahasõidu koha kaudu.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Projekt koostada vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja standarditele;
- 2.2 Projekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 esitatud nõuetele, sh peab vastama valdkonna eest vastutava ministri määrusega ehitusprojektile kehtestatud nõuetele;
- 2.3 Projekti on õigus koostada isikul, kes vastab ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2 esitatud tingimustele;
- 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 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. Asendiplaan peab hõlmama kogu kinnistut, geodeetiline mõõdistus minimaalselt 30 m raadiuses kavandatava ehitustegevuse alast;
- 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** 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;
- 2.10** 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@joelahtme.ee);
- 3.4** Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee) kaudu;
- 3.5** Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Transpordiametiga.

Märkused:

1. Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m² kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatise ja ehitusprojekti alusel.
2. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
3. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär