



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

Manniva küla Sootalu tee 11 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 06.02.2024 ehtisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks detailplaneeringu olemasolul, mille kohaselt soovitakse Manniva küla, Sootalu tee 11 (katastritunnus 24504:004:0232, pindala 3344 m², sihtotstarve 100% elamumaa) maaüksusel täpsustada kehtiva detailplaneeringu järgseid hoonete arhitektuurseid, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta detailplaneeringuga määratud katusekallet. Taotluse kohaselt soovitakse püstitada elamu katusekaldega 30°.

Manniva küla, Sootalu tee 11 maaüksusel kehtib Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneering (edaspidi detailplaneering), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli maakasutuse korrastamine ja maakasutuse sihtotstarvete määramine; Sootalu maaüksuse krundijaotusplaani koostamine; uute kruntide hoonestustingimuste määramine ja ehitusõiguse seadmine; juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine. Detailplaneeringuga kavandati 6,88 ha suurusele planeeringualale 17 elamukrunti, 1 tootmismaa ja 1 mitme sihtotstarbega krunt, mis koosnes transpordi-, tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarvetest. Käesolevaks ajaks on detailplaneering osaliselt realiseeritud. Planeeringuala paikneb Rebala Muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Detailplaneeringuga määrati elamumaa sihtotstarbega Sootalu tee 11 maaüksusele, mis on krunt pos nr 11, ehitusõigus kuni 1,5 täiskorrusega üksikelamu püstitamiseks, millele on lubatud katusekalle vähemalt 45° ja räästa kõrguseks 3-3,5 m. Katuseharja suund peab olema, kas risti või paralleelne teega. Krundile on lubatud ehitada kokku kuni 3 hoonet (st elamu ja 2 abihoonet) ja hoonete maksimaalne ehitusalune pindala krundil on 300 m². Krundi maksimaalne täisehituse protsent on 10%. Detailplaneeringu kohaselt tuleb hoone välisviimistluses kasutada puitu ja paekivi.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p-de 1 ja 2 alusel võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi juhul, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ning 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. Vastavalt EhS § 27 lg 4 p 4 on asjakohasel juhul võimalik projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

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.

Jõelähtme Vallavalitsusele 06.02.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovib taotleja EhS § 27 lõike 4 punktide 4 alusel detailplaneeringu järgse krundi pos nr 11, aadressiga Manniva küla, Sootalu tee 11, muuta elamule lubatud katusekalle 30° suuruseks detailplaneeringuga lubatud 45° asemel.

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et Manniva küla, Sootalu tee 11 maaüksusel kehtiva Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2002. a otsusega nr 10 kehtestatud detailplaneeringu lahendust, kuna planeeringuga lubatud ehitusõigus ega planeeringu põhilahendus ei muutu. Vallavalitsuse hinnangul ei ole elamule detailplaneeringuga lubatud katusekalde vahemiku 30°–45° suuruseks muutmise korral, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Kavandatud üksikelamu arhitektuurne lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundi pos nr 11 elamule lubatud arhitektuurseid tingimusi lubatud katusekalde vahemiku osas, detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Manniva küla, Sootalu tee 11 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 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 Manniva küla, Sootalu tee 11 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2002. a otsusega nr 10 kehtestatud detailplaneeringule.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Manniva küla, Sootalu tee 11 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 Vallavalitus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Manniva küla, Sootalu tee 11 maaüksusele Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10 kehtestatud Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga täpsustamiseks üksikelamule

määratud arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste osas ehk üksikelamule 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 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

EELNÕU

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2024 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgsete arhitektuursete, ehituslike
või kujunduslike tingimuse täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jöelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/810
Kuupäev: 06.02.2024
EHR dokumendi nr: 2411002/01040

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

Manniva küla, Sootalu tee 11 maaüksus; katastritunnus 24504:004:0232; maakasutuse
sihtotstarve 100% elamumaa; pindala 3344 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

- 1.1 Jöelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10 kehtestatud Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringut täpsustatakse krundile pos nr 11 püstitatava üksikelamu arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste ehk katusekalde vahemiku osas. Detailplaneeringuga on lubatud üksikelamule katusekalle 45°. Projekteerimistingimustega muudetakse üksikelamule lubatud katusekalde vahemik 30°-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 kehtiva Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringuga krundile pos nr 11 püstitatavale üksikelamule määratud arhitektuurseid, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muudetakse lubatud katuseklade vahemikku. Teised detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Jöelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10 kehtestatud detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10 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 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 teostusmõõdistamisele 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 alusplaani 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;
- 2.9 Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmõõttudega 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 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);
- 3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga.

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