



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2021 nr

Manniva küla Sootalu tee 10 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 04.02.2021 ehtisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks detailplaneeringu olemasolul, mille kohaselt soovitakse Manniva küla, Sootalu tee 10 (katastritunnus 24504:004:0231, pindala 3050 m², sihtotstarve 100% elamumaa) maaüksusel täpsustada kehtiva detailplaneeringu järgseid elamu arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta detailplaneeringuga elamule lubatud katusekalle 35° suuruseks.

Manniva küla, Sootalu tee 10 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 10 maaüksusele, mis on krunt pos nr 10, ehitusõigus kuni 1,5 täiskorrusega üksikelamu püstitamiseks, millele on lubatud katusekalle vähemalt 45° ja räästa kõrgus 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. 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 ilmnenud 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 04.02.2021 esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovib taotleja EhS § 27 lõike 4 punktide 4 alusel detailplaneeringu järgse krundi pos nr 10, aadressiga Manniva küla, Sootalu tee 10, muuta elamule lubatud katusekalle 35° suuruseks detailplaneeringuga lubatud 45° asemel. Taotluse kohaselt soovitakse Sootalu tee 10 maaüksusele kavandada ühekorruseline üksikelamu. Taotleja hinnangul sobib ühekorruselise üksikelamule väiksema kaldega katus proportsionaalselt paremini kui detailplaneeringuga lubatud 45° suurune katusekalle.

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et Manniva küla, Sootalu tee 10 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 35°–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 10 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.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS) § 3 lg 1 p 1 kohaselt on keskkonnamõju hindamise kohustuslik, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Tegevusluba on KeHJS § 7 p 1 tähenduses projekteerimistingimused, ehitusluba või ehitise kasutusluba. Projekteerimistingimused otseselt mingisugust tegevust teha ei luba, küll aga on projekteerimistingimused otseselt seotud ehitusloa menetlusega, sätestades põhimõtted, mida tuleb arvestada ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koostamisel ning mille alusel tehakse otsus ehitusloa väljastamiseks. Seetõttu on projekteerimistingimuste väljastamine ehitusloa eelhaldusakt. Keskkonnamõju hindamise algatamise või mittealgatamise otsustab otsustaja vastavalt KeHJS § 11 lg 2. Keskkonnamõju algatamise või mittealgatamise üle otsustamist tegevusloa menetluses võib jagada põhimõtteliselt kolmeks: 1) kui planeeritav tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 1 sätestatud kohustuslike tegevuste alla, siis tuleb keskkonnamõju hindamine (KMH) algatada igal juhul; 2) kui planeeritav tegevus ei kuulu eelnimetatud sätte alla, kuid kuulub KeHJS § 6 lg 2- 4 sätestatud tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju või mitte; 3) kui tegevus ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka võib suure tõenäosusega väita, et planeeritaval tegevusel ei ole olulist keskkonnamõju.

Antud tegevus, millega kavandatakse Manniva küla, Sootalu tee 10 maaüksusel detailplaneeringu täpsustamist arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste osas ehk üksikelamule lubatud katusekalde vahemiku muutmist, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju. Juhul, kui ehitusloa menetluses selgub, et oluline keskkonnamõju võib tekkida, tuleb algatada KMH menetlus.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Manniva küla, Sootalu tee 10 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 ehitusmäärus“ § 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 10 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. Jätta algamata keskkonnamõju hindamine.
3. 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.
4. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejale teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2021 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgsete arhitektuursete, ehituslike
või kujunduslike tingimuse täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 7-5/519
Kuupäev: 04.02.2021
EHR dokumendi nr: 2111002/01556

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

Manniva küla, Sootalu tee 10 maaüksus; katastritunnus 24504:004:0231; maakasutuse
sihtotstarve 100% elamumaa; pindala 3050 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10 kehtestatud Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringut täpsustatakse krunt pos nr 10, Sootalu tee 10 maaüksusele püstitatava üksikelamu arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste ehk katusekalde vahemiku osas.

Detailplaneeringuga on lubatud üksikelamule katusekalle 45°. Projekteerimistingimustega muudetakse üksikelamule lubatud katusekalde vahemik 35°-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 10 püstitatavale üksikelamule määratud arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimusi ehk muudetakse lubatud katuseklade vahemikku. Teised detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 25.02.2002 otsusega nr 10 kehtestatud detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

2.1 Vastavalt Manniva küla Sootalu maaüksuse detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme 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 geodeetisel 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 mõõdistus 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 kooskõlastada vallavalitsuse vastava spetsialistiga, eskiisi 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