



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Kaberneeme küla Kaberneeme põik 4 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 24.01.2025 projekteerimistingimuste väljastamise taotlus Kaberneeme küla, Kaberneeme põik 4 maaüksusele (katastritunnus 24505:001:0432, pindala 7416 m², sihtotstarve 100% elamumaa) abihoone püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel on Kaberneeme põik 4 maaüksusele olemasolevad hooned: elamu (ehitisregistri kood 116003903) ehitisealuse pinnaga 76,3 m²; elamu (ehitisregistri kood 116003897) ehitisealuse pinnaga 147 m²; laut-küün (ehitisregistri kood 116003898) ehitisealuse pinnaga 86 m²; garaaž (ehitisregistri kood 116003899) ehitisealuse pinnaga 30 m²; saun-kuur (ehitisregistri kood 116003900) ehitisealuse pinnaga 95 m²; kuur (ehitisregistri kood 116003901) ehitisealuse pinnaga 43 m²; kuur (ehitisregistri kood 116003902) ehitisealuse pinnaga 9 m² ning kelder (ehitisregistri kood 116003904) ehitisealuse pinnaga 24 m².

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse maaüksusel lammutada hoone nimetusega laut-küün (ehitisregistri kood 116003898), et selle asukohta ehitada uus abihoone, mille ehitisealune pindala oleks ligikaudu 130 m².

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 põik 4 maaüksus asub Jõelähtme valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi üldplaneering)) määratud tiheasustusosal, kus uute hoonete kavandamiseks tuleb koostada detailplaneering.

Maaüksus paikneb Haapse lahe ääres. Jõelähtme valla üldplaneeringu lisa nr 12 kohaselt on Kaberneeme külas ranna ehituskeeluvöönd määratud ajalooliselt välja kujunenud hoonestusjoone alusel ja vähendatud keskkonnaministri nõusolekul (Keskkonnaministeeriumi kiri 26.08.1999 a nr 21-7/2010). Kaberneeme põik 4 maaüksusel ulatub üldplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd ca 25 m kaugusele veepiirist. Ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine üldjuhul keelatud.

Kaberneeme põik 4 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 abihoone püstitamiseks Kaberneeme küla, Kaberneeme põik 4 maaüksusele, mis paikneb tiheasustusalal, on kooskõlas PlanS § 125 lg 5 sätestatud nõuetega. Projekteerimistingimuste alusel maaüksusele püstitatav abihoone 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 abihoone 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 põik 4 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt EhS § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 03.03.2025 kuni 16.03.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu oli avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 03.03.2025 kuni 16.03.2025.

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 põik 4 maaüksusele abihoone 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 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 . 2025

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Abihoone püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/521

EHR dokumendi nr: 2511002/00753

Kuupäev: 24.01.2025

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Kaberneeme küla, Kaberneeme põik 4; katastritunnus 24505:001:0432; pindala 7416 m²; maa sihtotstarve elamumaa 100%.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

1.1 kasutamise otstarve – elamu abihoone (kood: 12744)¹;

1.2 suurim lubatud arv maa-alal – kavandatav abihoone ja ehitisregistri andmetel maaüksusel paiknevad olemasolevad hooned;

1.3 asukoht – abihoone kavandada lammutatava hoone (laut-küün, ehitisregistri kood 116003898) ligikaudsesse asukohta; hoone kavandamisel tuleb tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul; ehitustegevust mitte kavandamine kinnistu piirile lähemale kui 4 m (v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel);

maaüksusele 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);

riigitee kaitsevööndi ulatuses, mis on 30 m riigitee välimisest servast, 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 Transpordiameti nõusolekul (vastavalt EhS § 70 lg 3);

maaüksust läbivate 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 – abihoone kuni 135 m², k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m²;

1.5 kõrgus ja vajaduse korral sügavus – abihoone kõrgus kuni 6,5 m maapinnast;

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

- 1.6** arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest külamiljöösse; katusekalle hoone põhimahul 30°-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: vajadusel vastavalt võrguvaldaja (Loo Vesi OÜ) tehnilistele tingimustele, näidata projektis; kanalisatsioon: vajadusel kogumismahuti või biopuhasti (biopuhasti on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse), näidata projektis; näidata projektis; küte: näidata küttelehendus, hoone välised küttelehendid 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 kinnistuseselt; juurdepääs riigiteelt olemasoleva mahaõidu 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 alusplaanel 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** Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaanel peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet.
- 2.8** 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);

- 2.9** 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;
- 2.11** Eesti Geoloogiateenistuse kodulehel asuva Eesti pinnase radooniriski kaardi andmete kohaselt asub maaüksus kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega alal. Võimaliku radooniohu tõttu arvestada radooniohutu hoone projekteerimisnõuete 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** Abihoone ehitusprojekt peab 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. Olemasoleva hoone (laut-küün, ehitisregistri kood 116003898) lammutamiseks tuleb taotleda ehitusluba ja esitada ehitise täieliku lammutamise teatis.
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