



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

Kaberneeme küla Ihita tee 1 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 09.10.2024 projekteerimistingimuste väljastamise taotlus Kaberneeme küla, Ihita tee 1 maaüksuse (katastritunnus 24505:001:0230, pindala 9988 m², sihtotstarve 100% elamumaa) katastrikaardi kohasele õuema osale üksikelamu ja abihoone püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel olemasolev üksikelamu (ehitisregistri kood 116068935), mille ehitisealune pindala on 106 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, Ihita tee 1 maaüksus asub Jõelähtme valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi üldplaneering)) kohaselt hajaasustusalal, kus ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust üksikelamu ja abihoone püstitamiseks.

Ihita tee 1 maaüksus on pindalaga 9988 m², millest katastrikaardi kohaselt moodustab 2250 m² õuema, 7189 m² metsamaa ja 549 m² on muu maa. Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses paikneval metsaga maa-alal ei ole lubatud moodustada väiksema suurusega elamukrunte kui 0,7 ha ning tagatud peab olema elamute minimaalne vahekaugus 50 m.

Maaüksus piirneb Kaberla ojaga, millel on vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 4 ehituskeeluvöönd ulatusega 50 m ning piiranguvöönd LKS § 37 lg 1 p 2 on 100 m. Veeseaduse § 118 lg 2 p 2 kohaselt on Kaberla oja veekaitsevööndi ulatuseks 10 m. LKS § 35 lg 2 kohaselt on üldjuhul veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndi laiuse arvestamise lähtejoon ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Kuid vastavalt LKS § 38 lg 4 p 1 ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Sellest tulenevalt on Ihita tee 1 maaüksusele hooneid võimalik kavandada ehituskeeluvööndi ulatusest välja jäävale maa-alale ning ka katastrikaardi kohasele elamu õuema osale, mis ei jää veekaitsevööndisse.

Ühtlasi asub Ihita tee 1 maaüksus Harju maakonnaplaneeringu „Harju maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 (edaspidi maakonnaplaneering)) järgselt rohevõrgustiku tuumalas. Maakonnaplaneeringu seletuskirja kohaslet on roheline võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine üksnes erandjuhul lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Uute hoonete kavandamine roheline võrgustiku aladele on maakonnaplaneeringu kohaselt võimalik kompaktselt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires.

PlanS § 74 lg 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lg 1 kohaselt 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 protsenti esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimuste alusel Kaberneeme küla, Ihita tee 1 maaüksusele kavandatud üksikelamu ja abihoone sobivad piirkonna hoonestuslaadiga ja ei moonuta väljakujunenud keskkonda ning on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Projekteerimistingimuste väljastamise menetlus on antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks koostatavale ehitusprojektile.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 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, Ihita tee 1 maaüksusele üksikelamu ja 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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2024

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu ja abihoone püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/4800

Kuupäev: 09.10.2024

EHR dokumendi nr: 2411002/07822

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

Kaberneeme küla, Ihita tee 1; katastritunnus 24505:001:0230; sihtotstarve elamumaa 100%;
pindala 9988 m²

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1.1 kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)¹ ja elamu abihoone (kood: 12744);
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu ja kuni kaks ehitusloakohustuslikku abihooned;
- 1.3 asukoht – ehitustegevus lubatud maa-alal, mis asub Kaberla oja looduskaitseaduse (LKS) kohasest ehituskeeluvööndist väljaspool või vastavalt LKS § 38 lg 4 p 1 maaüksuse katastrikaardi kohasel õuemaa osal, mis ei jää veekaitsevööndisse.
üksikelamu kavandamisel peab olema tagatud üldplaneeringu kohane elamute minimaalne vahekaugus 50 m; maaüksust läbib elektripaigaldis koos kaitsevööndiga, mille ulatuses on ehitustegevus lubatud vaid vastava ehitise valdaja kooskõlastuse alusel (vastavalt EhS § 70, § 77); hooneid mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 4 m, v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel; hoone kavandamisel tuleb tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul;
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 300 m² k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m²; abihoonetel kokku kuni 250 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 – üksikelamul lubatud kuni 2 maapealset korrust (st põhikorrus ja katusekorrus), kõrgus kuni 8 m maapinnast; abihoonele lubatud 1 korrus ja kõrgus kuni 6,5 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – kavandatavad hooned peavad moodustama ühtse terviku, mis sobib välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna väljakujunenud miljöösse; katusekalle ja

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

katuse tüüp: peab sobituma piirkonna väljakujunenud arhitektuurse ilme ja hoonestuslaadiga; katusekate: lubatud kasutada piirkonnas väljakujunenud materjale; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: puit (v.a 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: projekteeritav, näidata projektis; kanalisatsioon: kogumismahuti (biopuhasti või septik koos immutusväljakuga on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse); lahendus näidata projektis; kütte: näidata kütte lahendus, hoone välised kütellahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadetel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja poolt koostatud tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool (ei tohi juhtida naaberkruntidele, sh sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele); olemasolevad tehnorajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni;

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. Piirete lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöosse, piire lubatud kõrgusega kuni 1,5 m ja läbipaistvus vähemalt 30% (võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m). Parkimine lahendada kinnistusesest. Juurdepääs avalikult kasutatavale teele läbi teistele isikutele kuuluvate kinnistute tuleb maaomanikel omavahel kokku leppida, vajadusel ka välja ehitada ning hooldada.

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, mis ei ole kõrgemal, kui 0,5 meetrit ümbritsevast maapinnast. Asendiplaan peab hõlmama kogu kinnistut, geodeetiline mõõdistus minimaalselt 30 m raadiuses kavandatava ehitustegevuse alast.

2.7 Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaani peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele.

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 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 koostööl lasta 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 koostööl lastab projekti Päästeametiga.

Märkused:

1. Üksikelamule kasutusloa väljastamise eelduseks on maaüksusel paikneva elamu (ehitisregistri kood 116068935) elamu abihooneks ümberehitamine või likvideerimine.
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