



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

Ihasalu küla Ihasalu tee 15 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 23.10.2024 ehisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Ihasalu küla, Ihasalu tee 15 (katastritunnus 24501:001:0564, pindala 7907 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) maaüksusele üksikelamu püstitamiseks, mille ehitisealune pindala on ligikaudu 350 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. Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi üldplaneering)) kohaselt paikneb Ihasalu küla, Ihasalu tee 15 maaüksuse tiheasustusalal, kus uute hoonete kavandamise korral on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Ihasalu tee 15 maaüksus on pindalaga 7907 m², millest katastrikaardi kohaselt moodustab suurema osa, 7114 m², metsamaa ning 793 m² on muu maa. Jõelähtme valla üldplaneeringu tingimuste kohaselt metsaga alal peab olema uue elamumaa krundi suurus vähemalt 7000 m² ja tagatud peab olema elamute minimaalne vahekaugus 50 m.

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 otstarbelt 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 Ihasalu küla, Ihasalu tee 15 maaüksusele, on kooskõlas PlanS § 125 lg 5 sätestatud nõuetega. Projekteerimistingimuste alusel maaüksusele püstitatav elamu sobib antud piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadiga, ei moonuta keskkonda ja on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Arvestades asjaolusid ei ole käesoleval ajal mõistlik ressursimahukat detailplaneeringu menetlust läbi viia, sest taotletavat eesmärki, 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 Ihasalu küla, Ihasalu tee 15 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 02.12.2024 kuni 15.12.2024. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 02.12.2024 kuni 15.12.2024.

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 Ihasalu küla, Ihasalu tee 15 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 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 püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/4995

Kuupäev: 23.10.2024

EHR dokumendi nr: 2411002/07804

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

Ihasalu küla, Ihasalu tee 15; katastritunnus 24501:001:0564; pindala 7907 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 – hoonestus paigutada maaüksusele kompaktselt, säilitades kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses; üksikelamu kavandamisel peab olema tagatud üldplaneeringu kohane elamute minimaalne vahekaugus 50 m; hoonet 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 350 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 korrust (st põhikorrus ja katusekorrus), harja kõrgusega kuni 8 m;

1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest lähiümbruses paiknevate hoonetega ja olemasolevasse miljösse; katusekalle ja katuse tüüp: vaba; katusekate: katusekate: lubatud kasutada piirkonnas väljakujunenud materjale; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: puit, puit-alumiinium; 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 Hoone kasutamise otstarbe kood vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”

1.7 maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: projekteeritav, näidata projektis; kanalisatsioon: kogumismahuti (biopuhasti koos immutusväljakuga on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse), 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.

Piirete lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljösse ja olemasoleva hoonestusega, piire on lubatud rajada õueala ulatuses; Tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali kui kõrguse poolest. Uute piirete ehitamisel teede ääres kasutatakse traditsioonilisi ehitusmaterjale- ja ehitusvõtteid: sideaineta laotud aiad, puidust lihtsad lipp- ja lattaiaid või roigasaiad. Lippaedade rajamisel ei ole horisontaalse laudise kasutamine lubatud; tänaväärsed piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist (juhul kui on olemasolevad kiviaiad, siis need säilitatakse ja korrastatakse), 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.

Juurdepääsuks mahasõidu koha rajamine avalikult kasutatavalt Ihasalu teelt, tuleb lahendada nõuetekohase ehitusprojektiga (ja taotleda sellele eraldi ehitusluba). Elamu ehitusprojektis tuleb kajastada juurdepääsutee. Parkimine lahendada omal kinnistul.

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

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 alusplaanil 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;
- 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 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.

Märkused:

1. Avalikult kasutatavalt Ihasalu teelt uue mahasõidu koha ehitamiseks tuleb, kas enne elamule ehitusloa taotlemist projekteerida mahasõidu koha rajamine eraldi (ja taotleda sellele ehitusluba) või lahendada mahasõit elamu ehitusprojekti koosseisus (mis esitatakse elamu ehituloo taotlemiseks).
2. Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m² kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatis ja ehitusprojekti alusel.
3. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
4. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär