

**JÕELÄHTME VALLAVALITSUS****K O R R A L D U S**

Jõelähtme

2024 nr

Kallavere küla Rohu tee 7 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 13.04.2024 ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus Kallavere küla, Rohu tee 7 (katastritunnus 24504:004:0741, pindala 1643 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kehtiva detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendada kuni 10% ulatuses ja detailplaneeringus määratud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi täpsustamiseks ehk hoonetele lubatud katusekalde vahemiku muutmiseks.

Kallavere küla, Rohu tee 7 maaüksusel kehtib Kallavere küla Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneering (edaspidi detailplaneering), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 05.12.2005 otsusega nr 15. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli kvaliteetse keskkonna kavandamine, lähtudes uuest arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest; kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, arvestades võimalusel olemasolevat kruntide jaotuskava, planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ning hoonestustingimuste määramine; planeeritavate kruntide varustamine tehnovõrkudega; planeeritava maa-ala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning liikluskorralduse lahendamine. Planeeringuala suuruseks on ligikaudu 7,72 ha. Detailplaneeringuga moodustati 81 elamumaa krunti, 2 tootmismaa krunti ja 2 transpordimaa krunti.

Kallavere küla Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneeringu ala paikneb täies ulatuses keskkonnaregistri maardlate nimistus arvel oleva üleriigilise tähtsusega Maardu kristalliinse ehituskivi maardla (registrikaart nr 54) aktiivse tarbevaru 1 plokil ja aktiivse reservvaru 2 plokil kohal.

Detailplaneeringu kohaselt on Kallavere küla, Rohu tee 7 maaüksus krunt pos nr 43, kuhu on lubatud ehitada kuni 2 hoonet, millest üks on kuni kahekorruseline üksikelamu, kõrgusega kuni 7,5 m, ning üks abihoone, kõrgusega kuni 5 m. Krundile lubatud maksimaalne ehitusalune pindala on kuni 150 m² (suletud brutopind võib olla kuni 300 m²). Detailplaneeringuga on määratud hoonete katusekalde vahemikus 30-45°.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p-de 1, 2 ja 3 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, 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, või detailplaneeringu kehtestamise järel on

muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

EhS § 27 lg 2 punktide 1, 2, 3 ja 4 kohaselt 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 muinsuskaitseseaduse kohaselt.

Asjakohasel juhul on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada EhS § 27 lg 4 p 2 alusel detailplaneeringu hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendada, vähendada, keerata või nihutada, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, ning vastavalt EhS § 27 lg 4 p 4 on võimalik täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Jõelähtme Vallavalitsusele 13.04.2024 esitatud taotluse ja lisamaterjalide kohaselt detailplaneeringu järgsel krundil pos nr 43 (aadressiga Kallavere küla, Rohu tee 7) EhS § 27 lg 4 p 2 alusel hoonestusala suurendada kuni 10% ulatuses. Taotlusele lisatud asendiskeemi kohaselt on detailplaneeringu järgne hoonestusala suurusega 854 m² ja projekteerimistingimustega soovitakse hoonestusala suurendada ligikaudu 8,05 m² võrra. Lisaks soovib taotleja § 27 lg 4 p 4 alusel muuta hoonete arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk detailplaneeringuga määratud katusekalde vahemikku. Detailplaneeringuga on lubatud üksikelamule ja abihoonele katusekalle vahemikus 30° kuni 45°. Taotluse kohaselt soovitakse kavandada elamule katusekaldeks ligikaudu 15° ja abihoonele lamekatus. Projekteerimistingimustega soovitakse muuta hoonetel lubatud katusekalde vahemik 0°-45° suuruseks.

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et Kallavere küla, Rohu tee 7 maaüksusel kehtiva Kallavere küla Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneeringut 13.04.2024 esitatud taotluse alusel täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 05.12.2005. a otsusega nr 15 kehtestatud detailplaneeringu lahendust. Kuna detailplaneeringuga lubatud maksimaalne ehitusõigus ega planeeringu põhilahendus ei muutu oluliselt võrreldes detailplaneeringu järgsete krundile lubatud ehitusõigusega. Kavandatud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda. Vallavalitsuse hinnangul ei ole hoonestusala suurendamiseks kuni 10% võrra, antud juhul ligikaudu 8,05 m² võrra, ning detailplaneeringuga hoonetele lubatud katusekalde vahemiku 0°–45° suuruseks muutmiseks, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundi pos nr 43 hoonestusala osas ja hoonetele lubatud arhitektuurseid tingimusi ehk lubatud katusekalde vahemiku osas. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Kallavere küla Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Kallavere küla, Rohu tee 7 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt EhS § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb ehitusseadustiku § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 29.04.2024 kuni 13.05.2024. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitati ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 29.04.2024 kuni 13.05.2024.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasas Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse Kallavere küla, Rohu tee 7 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Kallavere küla Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneeringule.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Kallavere küla, Rohu tee 7 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 2 ja p 4 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 punkti 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Kallavere küla, Rohu tee 7 maaüksusele Jõelähtme Vallavolikogu 05.12.2005. a otsusega nr 15 kehtestatud Kallavere küla Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses ning arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimusi täpsustamiseks ehk hoonetele lubatud katusekalde vahemikku 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 saada 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 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamine
kuni 10% ning arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike
tingimuse täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/2028
Kuupäev: 13.04.2024
EHR dokumendi nr: 2411002/03227

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Kallavere küla, Rohu tee 7 maaüksus; katastritunnus 24504:004:0741; maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa; pindala 1643 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 ja p 4 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 05.12.2005 otsusega nr 15 kehtestatud Kallavere küla Mardi 1, Mardi 5 ja Kure 2 maaüksuste detailplaneeringut täpsustatakse krundi pos nr 43, Kallavere küla, Rohu tee 7 maaüksus osas järgnevalt:

1.1.1 detailplaneeringuga on lubatud üksikelamule ja abihoonele katusekalle vahemikus 30° kuni 45°.

Projekteerimistingimustega muudetakse hoonetele lubatud katusekalde vahemik 0°-45° suuruseks.

1.1.2 detailplaneeringu järgset krundi hoonestusala suurendatakse kuni 10% ulatuses vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemi graafilisele osale.

Detailplaneeringuga määratud hoonestusala pindala on 854 m² ning projekteerimistingimustega muudetakse hoonestusala pindala ligikaudu 862,05 m² suuruseks. Hoonestusala suureneb ligikaudu 8,05 m² ulatuses ehk alla 10% detailplaneeringu järgse lahendusega võrreldes.

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 Ehitusprojekt peab vastama võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
- 3.3 Hoone projekt ja ehitusteatis esitada elektroonselt riikliku ehisregistri (www.ehr.ee);
- 3.4 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Maa-ametiga.

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