



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

Haapse küla Haapse tee 21 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 13.11.2024 projekteerimistingimuste väljastamise taotlus Haapse küla, Haapse tee 21 maaüksuse (katastritunnus 24505:001:0740, pindala 12 690 m², sihtotstarve 100% elamumaa) olemasoleva üksikelamu laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ja abihoone püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel paiknevad maaüksusel olemasolevad hooned: kahekorruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 116068810), mille ehitisealune pindala on 152 m² ja hoone maht on 263 m³; saun (ehitisregistri kood 116068811), mille ehitisealune pindala on 40 m².

Taotlusele lisatud eskiisprojekti kohaselt soovitakse olemasolevat kahekorruselist elamut ümberehitada ja laiendada kagu suunas, laiendamise järgselt oleks elamu ehitisealune pindala 348,6 m². Maaüksusel soovitakse püstitada ka abihoone (garaaz koos varjualusega), mille ehitisealune pindala on 106,1 m². Eskiisi kohaselt maaüksusel paiknev olemasolev puurkaev (koodiga PRK0014110) likvideeritakse.

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. Haapse küla, Haapse tee 21 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 olemasoleva ehitusloakohustusliku elamu laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust ja ehitusloakohustusliku abihoone püstitamise korral.

Haapse küla, Haapse tee 21 maaüksus on pindalaga 12 690 m², millest katastrikaardi kohaselt moodustab 1773 m² on õuemaa, 406 m² on muu maa ja 10 511 m² moodustab metsamaa.

Maaüksuse kirdeosa paikneb väheses ulatuses Haapse lahe piiranguvööndis, mille laius on vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 37 lg 1 p 1 kohaselt 200 m. Vastavalt LKS § 35 lg 2 on üldjuhul veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndi laiuse arvestamise lähtejoon ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu

veepiir. Arvestada tuleb, et LKS § 38 lg 2 kohaselt laieneb mere ranna ehituskeeluvöönd metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna piiranguvööndi piirini. Ehituskeeluvööndi ulatuses on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Haapse küla, Haapse tee 21 maaüksus piirneb riigiteega nr 11266 Kiiu – 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 § 74 lg 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus. 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.

Haapse küla, Haapse tee 21 maaüksusel projekteerimistingimuste alusel laiendatav üksikelamu ja püstitatav abihoone sobivad antud piirkonna hoonestuslaadiga, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ja 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 p 2 ning 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 ehitusprojekti koostamiseks Haapse küla, Haapse tee 21 maaüksusel olemasoleva üksikelamu (ehitisregistri kood 116068810) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ja abihoone püstitamiseks, 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

Olemasoleva üksikelamu laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ja abihoone püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jöelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/5253

Kuupäev: 13.11.2024

EHR dokumendi nr: 2411002/08698

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

Haapse küla, Haapse tee 21; katastritunnus 24505:001:0740; sihtotstarve elamumaa 100%; pindala 12 690 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 – hoonestus kavandada maaüksuse keskossa kompaktselt, olemasolev kõrghaljastus säilitada võimalikult suures ulatuses; hoonete kavandamisel tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul; hooneid mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 4 m, v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel; 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); maaüksusele ulatuvad sideehitise ja elektripaigaldise kaitsevööndid, antud ehitiste kaitsevööndite ulatuses tuleb ehitustegevus kooskõlastada vastava ehitise valdajaga (EhS § 70, § 77 ja § 78);
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 360 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 korrust, kõrgus kuni 9 m maapinnast; abihoonele lubatud 1 korrus, 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 – kavandatavad hooned peavad moodustama ühtse terviku, mis sobib välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna väljakujunenud miljöösse; katusekalle ja 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 puurkaev, 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 küttelehendused näidata asendiplaanil ja/või vaadatel; 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 miljöösse, piire lubatud kõrgusega kuni 1,5 m ja läbipaistvus vähemalt 30% (võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m). Parkimine lahendada kinnistuseselt. Juurdepääs riigiteelt (nr 11266 Kiiu – Kaberneeme tee) olemasoleva mahasõidu koha kaudu; parkimine lahendada kinnistuseselt.

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, 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 alusplaanel 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 radoonisaldusega 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 ja Transpordiametiga.

Märkused:

1. Ehitusloa taotlemisele eelnevalt vallavalitsusele kooskõlastamiseks esitatavas eskiisprojektis ära näidata laiendatava üksikelamu (ehitisregistri kood 116068810) hoone osad, mis säilivad.
2. Olemasoleva puurkaevu (kood PRK0014110) likvideerimiseks esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt.
3. Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m² kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatis ja ehitusprojekti alusel.
4. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
5. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär