



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Neeme küla Metsamarja tn 24 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

I Esitatud taotlus ja sellega seonduvad asjaolud

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 15.05.2024 projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul, mille kohaselt soovitakse Neeme küla, Metsamarja tn 24 maaüksusel (katastritunnus 24505:001:0688, pindala 2529 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kehtiva detailplaneeringu järgset hoonestusala nihutada kuni 10% ulatuses ning täpsustada liikluskorralduse põhimõtteid ehk muuta detailplaneeringu järgset krundi juurdepääsu asukohta. Menetluse käigus on taotleja lahendust muutnud ning esitas 17.02.2025 korrigeeritud asendiskeemi.

Metsamarja tn 24 maaüksusel kehtib Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli maaüksuste jagamine 4-ks üldkasutatava maa krundiks ja 29-ks väikeelamu krundiks, millele määrati ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused. Detailplaneeringuga lahendati ka kruntide varustamine tehnovõrkudega ja maa-ala liikluskorraldus ning haljastus. Detailplaneeringu koostamisel lähtuti Jõelähtme valla üldplaneeringust (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40), mille kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalas. Detailplaneeringu koostamisel arvestati Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k), mille kohaselt paiknes planeeringuala rohevõrgustiku alas ning piirnes väärtusliku maastiku alaga.

Metsamarja tn 24 maaüksus on detailplaneeringus krunt pos nr 1, kuhu võib püstitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühe abihoone. Krundile lubatud maksimaalne ehitusalune pindala on 200 m². Detailplaneeringu kohaselt võib hoonete katusekalle olla 0-45 kraadi (peab olema hoonegrupi piires sarnane), katuseharja suund paralleelne või risti põhja-lõuna suunal. Hoonete välisviimistluse puhul tuleb arvestada hoonegrupi kui tervikuga ning ümbritsevat keskkonda, soovitav on kasutada viimistluses puitu. Piirdeks soovitavalt läbipaistev puitaed kõrgusega kuni 1,2 m, võib kasutada ka kõrgemat korrektselt raamistatud võrkpiiret (piirde asukoht detailplaneeringu joonisel). Detailplaneeringu kohaselt on krundile juurdepääs ette nähtud Kiviranna tänava (endise nimega Kivineeme tänav) poolt.

II Taotluse menetlus

Vastavalt EhS § 31 lg 1 tuleb EhS § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena.

Jõelähtme Vallavalitsus viis läbi 15.05.2024 esitatud taotluse alusel projekteerimistingimuste avatud menetluse. Neeme küla, Metsamarja tn 24 maaüksuse projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu avalik väljapanek toimub 03.06.2024 kuni 16.06.2024. Projekteerimistingimuste avaliku väljapaneku toimumisest teavitati 24.05.2024 ilmunud ajalehes Harju Elu ning mais 2024 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 323. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu oli avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 03.06.2024 kuni 16.06.2024.

EhS § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasas Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse Metsamarja tn 24 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringule. Vallavalitsus edastas seisukoha andmiseks projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu 23.05.2024 kirjaga nr 6-2/2471-1 projekteerimistingimuste taotlejale ning Metsamarja tn 24, Kiviranna tänav, Kiviranna tn 5, Kiviranna tn 8 ja Kadakaranna tn 26a maaüksuste omanikele ning Telia Eesti AS-le, Eesti Energia AS-le, Terviseametile, Keskkonnaametile ja Päästeametile.

Menetluse käigus vastas Keskkonnaamet 31.05.2024 kirjaga nr 6-2/24/11142-2, milles märkis: *Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt (seisuga 31.05.2024) ei jää kinnistule ega selle lähialale looduskaitseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte. Keskkonnaamet on tutvunud esitatud korralduse eelnõuga ja selles toodud kaalutlustega ning märgib, et ei oma vastuväiteid ega märkusi korralduse eelnõu osas.*

Terviseamet edastas 05.06.2024 kirja nr 9.3-1/24/5388-2, milles andis teada, et amet ei osale Neeme küla Metsamarja tn 24 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise protsessis.

Kiviranna tn 8 maaüksuse omaniku (kes on ühtlasi ka Kiviranna tänav maaüksuse kaasomanik) esindaja edastas 14.06.2024 vallavalitsusele vastuväited Neeme küla Metsamarja tn 24 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu kohta. Esimene vastuväide puudutas hoonestusala nihutamist põhja suunas ehk Kiviranna tn 8 elamu poole, kuna see tekitab vastuolu üldplaneeringus sätestatud tingimusega ehk tagatud ei ole minimaalne elamute vahekaugus 25 m. Teine vastuväide oli seoses Metsamarja tn 24 maaüksuse juurdepääsuga üle Kiviranna tn 8 kinnistu. Kiviranna tn 8 maaüksuse esindaja tõi oma kirjas välja, et antud lahenduse puhul ei ole arvestatud Kiviranna tn 8 maaomaniku õigustega, kuna esitatud lahendus ei ole Kiviranna tn 8 maaomanikuga eelnevalt kooskõlastatud ning maaomanike vaheline servituudileping ei anna õigust servituudialal ehitustööde teostamiseks.

Jõelähtme vallamajas toimus 09.09.2024 Neeme küla, Metsamarja tn 24 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise taotluse menetlemise käigus esitatud seisukohtade arutelu. Koosolekul osalesid lisaks vallavalitsuse esindajatele projekteerimistingimuste taotleja ja Kiviranna tn 8 maaomanik.

Kohtumise käigus andis taotleja teada, et muudab hoonestusala nihutamise osas esitatud taotlust. Kohtumisel selgitati, et juurdepääsu osas peavad eriarvamusel olevad pooled jõudma kokkuleppele, kuna tegemist on eraõigusliku küsimusega.

17.02.2025 esitas projekteerimistingimuste taotleja vallavalitsusele korrigeeritud taotluse koos muudetud asendiskeemiga.

Tulenevalt muutunud lahendusest, viib Jõelähtme Vallavalitsus täiendavalt läbi projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku ning kaasab projekteerimistingimuste menetlusse Neeme küla, Metsamarja tn 24 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringule.

Projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku toimub 03.03.2025 kuni 16.03.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 03.03.2025 kuni 16.03.2025.

III Haldusakti põhjendused

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud 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.

Vastavalt EhS § 27 lg 2 p-de 1, 2, 3 ja 4 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 muinsuskaitseaduse kohaselt.

Projekteerimistingimustega on võimalik täpsustada asjakohasel juhul EhS § 27 lg 4 p 2 alusel detailplaneeringu hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; ning EhS § 27 lg 4 p 7 kohaselt planeeringuala haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Jõelähtme Vallavalitsusele 15.05.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse EhS § 27 lõik 4 punktide 2 ja 7 alusel detailplaneeringu järgsel krundil pos nr 1, Metsamarja tn 24 maaüksusel, hoonestusala suurendada kuni 10% ja täpsustada liikluskorralduse põhimõtteid. Taotlusele 17.02.2025 lisatud asendiskeemi kohaselt on detailplaneeringu järgne krundile määratud hoonestusala pindalaga ligikaudu 400 m² ja projekteerimistingimustega soovitakse hoonestusala nihutada ligikaudu 40 m² võrra ida suunas. Metsamarja tn 24 krundi juurdepääsu asukoht on planeeringulahenduse kohaselt Kiviranna tänavalt, projekteerimistingimuste alusel soovitakse juurdepääs kavandada Metsamarja tänava kaudu.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul ei mõjuta Metsamarja tn 24 maaüksusel kehtiva Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringu hoonestusala ja liikluskorraldust (sissesõidutee asukoha muutmise) täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 a otsusega nr 200 kehtestatud detailplaneeringu põhilahendust, kuna krundile kavandatud ehitusõigus ei muutu: ehitise kõrgus, pikkus, laius ja muud gabariidid ei muutu. Kavandatud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda. Vallavalitsuse hinnangul ei ole hoonestusala nihutamiseks 10% ulatuses (ehk ligikaudu 40 m² võrra) ja krundi liiklusalahenduse täpsustamiseks, põhjendatud antud juhul uue detailplaneeringu koostamine.

Projekteerimistingimustega muudetakse detailplaneeringut vaid krundi pos nr 1 hoonestusala pindala osas, kuni 10% ulatuses, ning juurdepääsu asukoha paiknemise osas, detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta. Kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Neeme küla, Metsamarja tn 24 maaüksusele väljastamata või asjaolu, mis tooks kaasa projekteerimistingimuste väljastamise võimatuse.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1, lg 2 ning lg 4 p 2 ja p 7 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 punktile 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Neeme küla Metsamarja tn 24 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 a otsusega nr 200 kehtestatud Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses ning liikluskorralduse täpsustamiseks, 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 . 2025 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamine
kuni 10% ja liikluskorralduse täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/2471
EHR dokumendi nr: 2411002/04043
Kuupäev: 15.05.2024

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

Neeme küla, Metsamarja tn 24 maaüksus; katastritunnus 24505:001:0688; maakasutuse
sihtotstarve: 100% elumumaa; pindala 2529 m²

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

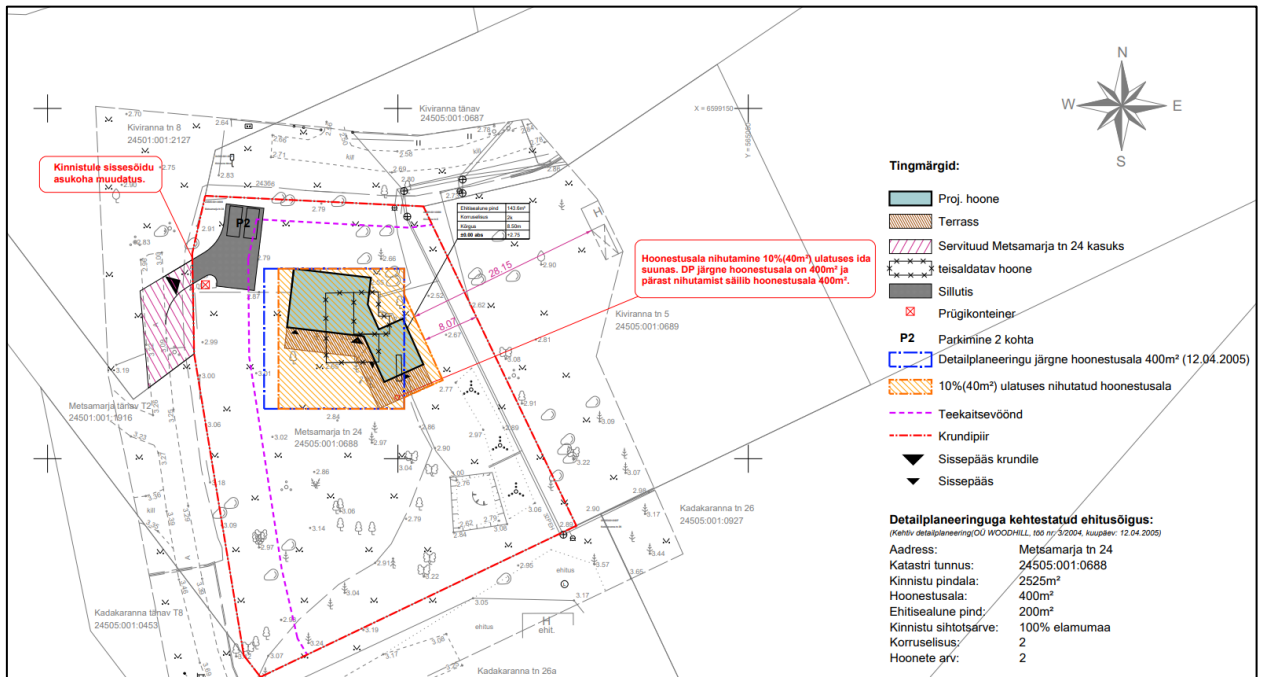
1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 ja p 7 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200 kehtestatud Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringut täpsustatakse krundi pos nr 1 ehk Metsamarja tn 24 maaüksuse osas, vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemile:

1.1.1 detailplaneeringu järgset krundi hoonestusala suurendatakse ida suunas kokku kuni 40 m² ulatuses, vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele 17.02.2025 lisatud asendiskeemi graafilisele osale.

Detailplaneeringuga määratud krundi hoonestusala pindala suuruseks on 400 m² ning projekteerimistingimustega nihutatakse hoonestusala ligikaudu 40 m² ulatuses ehk kuni 10% võrra;

1.1.2 detailplaneeringu järgne liikluslahendus näeb ette, et Metsamarja tn 24 krundi juurdepääsu asukoht on maaüksuse põhjapoolselt küljelt ehk Kiviranna tänavalt. Projekteerimistingimustega muudetakse juurdepääsu asukohta. Juurdepääs kavandatakse maaüksuse lääneküljelt ehk Metsamarja tänava poolt.



Väljavõtte taotleja poolt 17.02.2025 esitatud Neeme küla, Metsamarja tn 24 maaüksuse asendiskeemist

1.2 Ehitusuuringu tegemise vajadus: puudub;

1.3 Tuleohutus: tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.

1.4 Projekteerimistingimustega täpsustatakse Metsamarja tn 24 maaüksuse osas kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi hoonestusala pindala kuni 10% ulatuses ja liikluslahendust ehk muudetakse sissesõidu asukohata. Teised detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200.

2. Projekt koostada:

2.1 Vastavalt Neeme küla Kolli 5, Laigari 3 ja Reinu maaüksuste detailplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2005 otsusega nr 200) ning käesolevatele projekteerimistingimustele;

2.2 Projekt koostada vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja standarditele;

2.3 Projekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 esitatud nõuetele, sh peab vastama valdkonna eest vastutava ministri määrusega ehitusprojektile kehtestatud nõuetele;

2.4 Projekti on õigus koostada isikul, kes vastab ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2 esitatud tingimustele;

2.5 Projektis peavad selgelt olema välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid;

2.6 Hoone projekt koostada mõõtkavas M1:50 või M1:100;

2.7 Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele 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 geodeetiliselt 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;
- 2.9** 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 koostööstada 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);
- 3.5** Vallavalitsus koostööstab projekti Päästeametiga.

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