



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Haljava küla Tiidu maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 28.03.2025 taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Haljava küla, Tiidu maaüksusel (katastritunnus 24501:001:0753, pindala 214 771 m², sihtotstarve tootmismaa 15% ja 85% maatulundusmaa) olemasoleva veisefarmi hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Taotluse kohaselt soovitakse lammutada 1972. aastast pärineva kirde poolne vana farmiosa ja selle asemele ehitada uue kaasaegsetele nõuetele vastava farmihoone, mis on mõeldud 300 noorloomale, mille ehitisealune pindala on ligikaudu 2560 m²

Ehitisregistri andmetel on Tiidu maaüksusel hoone nimetusega veisefarm (ehitisregistri kood 120282430), mille ehitisealune pindala on 4157,2 m², kõrgus 13,6 m ja hoone maht on 38 521 m³.

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. Haljava küla, Tiidu maaüksus asub Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi üldplaneering)) kohaselt hajaasustusalal, kus ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust olemasoleva tootmishoone üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust laiendamise korral. Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on antud asukohas tootmismaa ja haritav maa.

Tiidu maaüksus asub osaliselt maaparandushoiu-ala. Maaüksus piirneb riigiteega 11310 Aruvalla-Jägala tee. Teekaitsevööndi laius ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 71 lg 2 kohaselt on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m.

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 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimuste alusel Haljava küla, Tiidu maaüksusel laiendatav veisefarmi hoone sobib piirkonna hoonestusega, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ja on kooskõlas kehtiva

üldplaneeringuga. Projekteerimistingimuste väljastamise menetlus on antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks ehitusprojekti koostamiseks olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 5, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 2 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 ehitusprojekti koostamiseks Haljava küla, Tiidu maaüksusel olemasoleva veisefarmi hoone (ehitisregistri kood 120282430) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust 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 . 2025 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Olemasoleva hoone laiendamine üle
33% selle esialgu kavandatud mahust

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/1649
Kuupäev: 28.03.2025
EHR dokumendi nr: 2511002/10013

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Haljava küla
Tiidu; katastritunnus 24501:001:0753; sihtotstarve tootmismaa 15% ja maatulundusmaa 85%;
pindala 214 771 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1.1 kasutamise otstarve – loomakasvatushoone, sealhulgas karuslooma- või linnukasvatus (kood: 12711)¹.
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – olemasolev veisefarm (ehitisregistri kood 120282430).
- 1.3 asukoht – hoone juurdeehitus kavandada olemasoleva hoone lammutatava kirdeosa ligikaudsesse asukohta; tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul; hooneid mitte kavandada riigitee nr 11310 Aruvalla-Jägala tee teekaitsevööndi ulatuses (EhS § 71 lg 2 kohaselt teekaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m); ehitustegevust mitte kavandada maaüksust läbivate elektriõhuliinide kaitsevööndite ulatuses (vastavalt EhS § 70 ja § 77).
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind –hoone kuni 7600 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 – kõrgus kuni 15,5 m maapinnast.
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hooned peavad sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna miljöösse; katusekalle: hoone põhimahul 15°-45°; katuse tüüp: põhimahul viilkatus; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: metall-, kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: olemasolevate hoonestusega sobiv; 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: olemasolev, näidata projektis; kanalisatsioon: olemasolev, näidata projektis; küte: näidata küttelahendus, hoone välised küttelahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadatel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; 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. Piirete lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses.

Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Juurdepääs riigiteelt (Aruvalla-Jägala tee nr 11310) olemasoleva mahaõidu koha kaudu. Täiendavaid ristumiskohti mitte planeerida.

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 geodeetisel 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. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet.

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 koordinaatsüsteemis. 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 Ehitusprojekt peab vastama võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;

- 3.3 Hoone eskiis kooskõlastada vallavalitsuse vastava spetsialistiga, eskiis esitada digitaalselt (e-posti aadressil kantselei@joelahme.ee);
- 3.4 Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehisregistri (www.ehr.ee) kaudu;
- 3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga, Maa- ja Ruumiametiga ning Transpordiametiga.

Märkused:

1. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
2. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehitamise alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär