

LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Paldiski

xx.xx.2024 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Karl Ruusmaa esitas 07.11.2023 projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/09041 Valkse külas Otsametsa katastriüksusele (katastritunnus 43101:001:2118, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 2,41 ha) üksikelamu püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel krundil hooned ja rajatised puuduvad. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel asuvad katastriüksusel kitsendustena avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd. Otsametsa kinnisasjale on juurdepääsuks mitteavalik Karasma-Hansu tee (teeregistri nr 2953530).

Otsametsa katastriüksus asub Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneeringu kohaselt haja-asustus piirkonnas, mis ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 alusel võib kohalik omavalitsus lubada, detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral, projekteerimistingimuste alusel ehitusloakohustusliku hoone püstitamist, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringu muude tingimustega.

Otsametsa katastriüksus asub Tallinn-Paldiski maantee ääres, üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku piiril. Üldplaneeringu kohaselt peab säiluma senine sihtotstarve (maatulundusmaa). Maaüksus on tervenisti kaetud metsaga, vastavalt Keskkonnaameti teatisele nr 50000847882 on teostatud lageraie. Ligipääs maaüksusele on tagatud Karasma-Hansu eratee kaudu.

Taotleja soovib katastriüksusele püstitada üksikelamu. Vastavalt maakatastriseadusele on omavalitsusel õigus otsutada, kas maatulundusmaale võib ühe majapidamise püstitada.

Ehitusõiguse määratlemise võimalikkuse analüüsimisel on arvestatud kehtivat ja koostamisel olevat üldplaneeringut.

Maaüksuse suurus vastab haja-asustusala seatud tingimustele (minimaalne suurus 2 ha), tagatud on ligipääs. Maaüksusel säilib maatulundusmaa sihtotstarve, metsa raadamine toimub ainult kavandatava õueala mahus, mille maksimaalseks suuruseks on projekteerimistingimustes seatud 3000 m². Maaüksuse ülejäänud osas säilib mets.

Vastavalt 2021 koostatud mürahinnangu andmetele ületab praegune päevane liiklusrüüa müra sihtväärtuse nõuded terve Otsametsa katastriüksuse ulatuses. Majapidamise rajamisel on oluline tagada müra vastavus sihtväärtuse nõuetele lisaks elamu siseruumidele ka elamu õuealal. Seetõttu on projekteerimistingimustesse viidud sisse nõue koostada müraüüring ning elamu ehitamiseks näha ette müra vähendavad meetmed (nt müraseina ehitamine). Ilma müra vähendavaid meetmeid rakendamata ei ole Otsametsa katastriüksusele majapidamise rajamine võimalik.

Kuna piirkonnas puudub ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon, siis tuleb veevarustus ja reovee kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Maaüksuse suurus ja keskkonnatingimused teadaolevalt lokaalsete lahenduste rajamist ei takista.

Kuna külgnevad maaüksused on suhteliselt suured ning nendel paiknevad hooned asuvad Otsametsa krundi piirist rohkem kui 100 meetri kaugusel, siis eeldatavalt ei hakka ehitustegevus ega selle tegevuse tulemus riivama ümbruskonna omanike huve ja õigusi omandi kasutamisel ja neid ei ole kaasatud projekteerimistingimuste menetlusse.

Ehitisregistri (edaspidi EHR) kaudu saadeti materjalid XXX kooskõlastamiseks Transpordiametile. *MINISTEERIUM kooskõlastas projekteerimistingimuste eelnõu XXX kirjaga nr XXX tingimustega ning AMET kooskõlastas projekteerimistingimuste eelnõu XXX kirjaga nr XXX tingimustega. Kõik need tingimused on lisatud projekteerimistingimuste koosseisu.*

Eeltoodust tulenevalt on Otsametsa katastriüksuse osas ehitusseadustikus antud võimaluse tingimused täidetud projekteerimistingimuste alusel ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, § 28, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsuse nr 7 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ punkti 1 alusel ning lähtudes Karl Ruusmaa taotlusest:

1. Anda projekteerimistingimused Valkse külas Otsametsa katastriüksusele (katastritunnus 43101:001:2118) hoone püstitamiseks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks vastavalt käesoleva korralduse lisale.
2. Taha korraldus teatavaks taotlejale.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide Lääne-Harju Vallavalitsusele või kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)
Jaanus Saat
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Anti Pärtel
vallasekretär