



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

Maardu küla Mõisa tee 41 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 26.08.2024 ehitisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Maardu küla, Mõisa tee 41 maaüksusele (katastritunnus 24504:003:0059, pindala 15 115 m², sihtotstarve 100% elamumaa) abihoone püstitamiseks. Taotluse kohaselt soovitakse seadustada maaüksusele idapoolsesse ossa püstitatud PVC hall, mis on ehitiselaus pindalaga ligikaudu 85,7 m² ja kõrgusega 4,8 m maapinnast.

Ehitisregistri andmetel paiknevad Maardu küla, Mõisa tee 41 maaüksusel järgnevad hooned laut-küün (ehitisregistri kood 116038431), ehitisealuse pindalaga 83 m², kelder (ehitisregistri kood 116038432), ehitisealuse pindalaga 14 m², elamu (ehitisregistri kood 116038429), ehitisealuse pindalaga 85 m² ja saun (ehitisregistri kood 116038430), ehitisealuse pindalaga 17 m², ning rajataised kasvuhoone (ehitisregistri kood 220410759) ja käimla (ehitisregistri kood 220410760).

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. Maardu küla, Mõisa tee 41 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 abihoone kavandamise korral.

Maaüksus piirneb riigiteega nr 11102 Maardu mõisa 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).

Maardu küla, Mõisa tee 28 maaüksus paikneb osaliselt kinnismälestise (asulakoht) kaitsevööndis.

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.

Maardu küla, Mõisa tee 41 maaüksusele abihoone kavandamine olemasoleva majapidamise juurde on kooskõlas valla üldplaneeringu põhimõtetega ega moonuta väljakujunenud keskkonda. 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 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 Maardu küla, Mõisa tee 41 maaüksusele abihoone (PVC hall) püstitamise ehitusprojekti koostamiseks 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

Abihoone püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Kuupäev: 26.05.2024

EHR dokumendi nr: 2411002/06572

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

Maardu küla, Mõisa tee 41; katastritunnus 24504:003:0059; sihtotstarve elamumaa 100%;
pindala 15 115 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1.1 kasutamise otstarve – elamu abihoone (kood 12744)¹;
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – kavandatav abihoone (PVC hall) ja olemasolevad hooned laut-küün (ehitisregistri kood 116038431), kelder (ehitisregistri kood 116038432), elamu (ehitisregistri kood 116038429) ja saun (ehitisregistri kood 116038430);
- 1.3 asukoht – ehitustegevus riigitee nr 11102 Maardu mõisa tee teekaitsevööndis on lubatud üksnes Transpordiameti nõusolekul (EhS § 71 lg 2 kohaselt teekaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m); maaüksusel asuvate elektripaigaldiste kaitsevööndite ulatuses on ehitustegevus lubatud vaid ehitise valdaja kooskõlastuse alusel (vastavalt EhS § 70, § 77); hooned mitte rajada kinnistu piirile lähemale kui 4 m (v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel); hoone kavandamisel tuleb tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul;
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – tootmishoone kuni 100 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 – hoone kõrgus kuni 5 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna miljösse; katusekalle ja katuse tüüp: vaba, piirkonda sobiv; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: metall, kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: vaba. Imiteerivaid materjale mitte kasutada. Värvitoonide valik lahendada projektiga;
- 1.7 maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht –

¹ Hoone kasutamise otstarbe kood vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”

veevarustus ja kanalisatsioon: vajadusel projekteeritav, näidata projektis; küte: näidata kütelahendus, hoone välised kütelahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadetel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnoajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul. Sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele; olemasolevad tehnoajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni; krundist välja ulatuvad tehnoajatised lahendada eraldi ehitusloaga;

1.8 ehitusuuringu tegemise vajadus –mürauuring ning müralevi modelleerimine;

1.9 haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – 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. Juurdepääs kinnistule on tagatud olemasoleva ristumiskoha kaudu. Täiendavaid ristumiskohti mitte kavandada. Parkimine lahendada kinnistusesest ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.

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 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 Geodeetiline alusplaani 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-geodeetiliselt 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 Ehitusprojekt peab 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 ehisregistri (www.ehr.ee) kaudu;
- 3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga, Transpordiametiga ja Muinsuskaitseametiga.

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