



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

Ülgase küla Vanatoa maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 26.09.2023 (taotlus esitati muudetult 11.03.2024) ehitisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Ülgase küla, Vanatoa maaüksusel (katastritunnus 24504:004:0079, pindala 2,01 ha, sihtotstarve 100% elamumaa) olemasoleva üksikelamu laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ja abihoone püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel paiknevad maaüksusel olemasolev ühekorruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 116024102), mille ehitisealune pindala on 148 m² ning hoone maht on 384 m³; kasvuhoone (ehitisregistri kood 220406563), mille ehitisealune pindala on 18 m² ning puurkaev (ehitisregistri kood 221378613).

Esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse üksikelamu ehitisealuseks pindalaks hoone laiendamise järgselt ligikaudu 290,8 m² ning hoone kõrguseks 6,5 m maapinnast. Taotluse kohaselt maaüksusele püstitada soovitud abihoone on ehitisealuse pindalaga ligikaudu 48,3 m² ja hoone kõrguseks 6,5 m maapinnast.

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. Ülgase küla, Vanatoa 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 üksikelamu ja abihoone püstitamiseks.

Ülgase küla, Vanatoa maaüksus on pindalaga 2,01 ha, millest katastrikaardi kohaselt moodustab õuemaa 0,43 ha, metsamaa 1,09 ha, 0,46 ha looduslik rohumaa ja 0,03 ha muu maa. Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses metsaga maa-alal ei tohi moodustada väiksema suurusega elamukrunte kui 0,7 ha ning tagatud peab olema elamute minimaalne vahekaugus 50 m.

Ühtlasi paikneb maaüksus roheline võrgustikus tuumalas. Rohevõrgustiku alale võib üksnes põhjendatud vajadusel rajada hooneid. Rohevõrgustikus hoonete asukoha määramisel tuleb

järgida põhimõtte, et hoonestus oleks kompaktne, säilitamaks rohelist võrgustikku võimalikult suures ulatuses puutumatult ja tagaks seeläbi võrgustiku toimima jäämise. Piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid õuema-ala ümber.

Ülgase küla, Vanatoa maaüksus paikneb osaliselt ka Maardu aluskorra ehituskivi maardla alal.

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.

Projekteerimistingimuste väljastamine Ülgase küla, Vanatoa maaüksusel olemasoleva üksikelamu laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ja abihoone püstitamiseks, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ja kavandatud hooned sobivad piirkonna hoonestuslaadiga. 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 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 Ülgase küla, Vanatoa maaüksusele olemasoleva üksikelamu (ehitisregistri kood 116024102) 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 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

Üksikelamu laiendamine üle 33% selle esialgu
kavandatud mahust ja abihoone püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Kuupäev: 26.09.2023 ja 11.03.2024
Number: 6-2/4985
EHR dokumendi nr: 2311002/07951

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

Ülgase küla, Vanatoa, katastritunnus 24504:004:0079, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala
2,01 ha.

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 elamu abihooned;
- 1.3 asukoht – hoonestus kavandada maaüksuse kompaktselt; ehitustegevuse käigus säilitades kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses; ehitustegevust mitte kavandada 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; ehitustegevust mitte kavandada maaüksusel asuva puurkaevu (registrikoodidega PRK00660060)hooldusala ulatuses, mis on 10 m;
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 350 m² k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m²; abihoonetel kokku kuni 200 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 maapealset korrust (st üks põhikorrus ja katusealune korrus, lisaks on lubatud ka keldrikorrus), kõrgus kuni 8,5 m maapinnast; abihoone kõrgusega kuni 7 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hooned peavad sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna miljöosse; katusekalle ja katuse tüüp: peab olema sobiv piirkonnas olemasolevate hoonetega; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon;

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

avataited: vaba; välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale (kivi, krohv, puit, lubatud ei ole freesitud ümarpalk); imiteerivaid materjale mitte kasutada; värvitoonide valik lahendada projektiga;

1.7 maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: olemasolevast puurkaevust, näidata projektis; kanalisatsioon: kogumismahuti; septik või biopuhasti on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse; küte: näidata kütelahendus, hoone välised kütelahendused 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. Piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid õuema-ala ümber. Piirete lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse (piirete läbipaistvus vähemalt 40%). Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses. Parkimine lahendada oma kinnistul.

Juurdepäas avalikult kasutatavale teele läbi erakinnistute tuleb maaomanikel omavahel kokku leppida. (Elamu ehitusprojektis tuleb kajastada juurdepääsutee.)

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 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 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmõõttudega 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 Maa-ametiga.

Märkused:

- 1.** Ehitusloa taotlemisele eelnevalt vallavalitsusele kooskõlastamiseks esitatavas eskiisprojektis ära näidata laiendatava üksikelamu (ehitisregistri kood 116024102) hoone osad, mis säilivad.
- 2.** Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m² kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatise ja ehitusprojekti alusel.
- 3.** Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
- 4.** Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehitamise alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär