



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

7. november 2024 nr 837

Ehitusteatis teavitatuks lugemine

13.09.2024 esitati projekterija poolt Jõelähtme Vallavalitsusele (edaspidi ka *vallavalitsus*) ehitusteatis nr 2411201/22407 ja ehitusprojekti Koogi küla, Koogi tee 27 kinnistul (katastritunnus 24501:001:0816, elumumaa 100%, pindala 13 404 m²) olemasoleva üksikelamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 33% selle esialgsest mahust.

Ehitusteatisega esitatud ehitusprojektiga (Kamikaze Trading OÜ töö nr 25-24 „Koogi tee 27 elamu“) on kavandatud olemasoleva üksikelamu (EHR kood 116042396) kompleksne rekonstrueerimine ja laiendamine kuni 33% selle esialgsest mahust. Hoone laiendamisel ehitatakse suuremaks üksikelamu esik ja köök-elutuba. Rekonstrueerimise käigus ehitatakse uus põrandakonstruktsioon, vahetatakse avatäited, hoone soojustatakse väljast, paigaldatakse uus vihmaveesüsteem. Katusele lisatakse lumetõkked, katuseredel ja korstna juurde katuseplatvorm. Täiendavalt muudetakse hoone ruumiplaneeringut ja rajatakse terrass. Kinnistult eemaldatakse ajutine konteiner, projekteritakse betoonsillutiskividest parkimisala ning kaks parkimiskohta.

Vallavalitsus edastas ehitusteatis ja ehitusprojekti ehitisregistri kaudu kooskõlastamiseks Päästeameti Põhja päästkeskusele ning arvamuse avaldamiseks veevõrguvaldajale OÜ Loo Vesi, piirnevate kinnisasjade Koogi tee 25, Koogi tee 29, Tuule, Jägala-Joa tee 2 ja Metsaveski tn 3 omanikele ning Transpordiametile kui riigiomandisse kuuluva Jõelähtme-Kemba tee vara valitsejale.

Päästeameti Põhja päästkeskus kooskõlastas ehitusteatis 25.09.2024, OÜ Loo Vesi nõustus ehitusteatisega 30.09.2024. Piirnevate kinnisasjade omanikest nõustusid ehitusteatisega Koogi tee 25 üks kaasomanik ja Koogi tee 29 omanik.

Transpordiamet ei nõustunud ehitusteatisega 30.09.2024 märkides järgmist: *Võttes arvesse puuduste esinemist projektis ning tuginedes EhS ja kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid), jätame ehitusteatis eelnõu kooskõlastamata.* Ehitusteatisega kavandavad ehitustööd ei jää tee kaitsevööndisse ning ehitusteatis edastati Transpordiametile kui piirneva kinnisasja valitsema volitatud asutusele, seega Transpordiameti märkust käsitletakse arvamuse avaldamisena ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 42 lg 7 p 2 tähenduses, mitte kooskõlastusena. Lähtudes EhS § 42 lg 8 vallavalitsus jätab esitatud märkuse arvestamata, põhjendades alljärgnevalt.

Ehitusteatis esitamise eesmärk on Koogi tee 27 olemasoleva üksikelamu rekonstrueerimine ja laiendamine. Ehitusteatis juures oleva ehitusprojektiga ei kavandata ristumiskoha projekterimist ja ehitamist, samuti ei ole kavandatud olemasoleva teega ühendamist. Tuginedes maa-ameti geoportaalis laetud ortofotodele on juurdepääs Koogi tee 27 kinnistul asuval üksikelamule ja seda teenindavale abihoonele olemasolev ja



toimub Jõelähtme-Kemba tee kaudu. Arvestades asjaolu, et ehitusteatiselise objektiks on Koogi tee 27 kinnistul asuva olemasoleva elamu ümberehitamine ja laiendamine, millele juurdepääs toimub senises asukohas ja ajalooliselt kasutatud viisil, mida ei muudeta ning lähtudes asjaolust, et ehitusteatiselise esitatud ehitusprojekt käsitleb üksnes hoonet, mille osas EhS § 99 lg 4 alusel antud kliimaministri määrus ei kohaldu, ei ole asjakohane Transpordiameti mitte nõustumine ehitusteatiselise, viidates kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 "Tee projekteerimise normid". Sellest tulenevalt tuleb jätta Transpordiameti arvamus arvesse võtmata, kui elamut mittepuudutav.

Ehitusteatiselise menetlemisel tuleb lähtuda ehitusloa menetluse põhimõtetest, kui seoses ehitusteatiselises märgitud ehitise või ehitamisega tuleb viia ehitise või ehitamine nõuetega vastavusse, kooskõlastada ehitise või ehitamine pädeva asutusega, esitada ehitisele täiendavaid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke nõudeid ning kaasata kinnisasja omanik või kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik. Seega kehtivad ehitusteatiselise registrisse kandmata jätmisel samad põhjused, mis EhS § 44 kohaselt annavad aluse keelduda ehitusloa andmisest. Võttes arvesse, et Transpordiamet kaasati ehitusteatiselise menetlusse kui arvamusel andjat, siis ei kohaldu sellisel juhul EhS § 44 p 6 nimetatud alus, mille kohaselt võib vallavalitsus keelduda ehitusteatiselise ehitisregistrisse kandmisest kui EhS § 42 lg 7 p 1 nimetatud asutus on jätnud eelnõu põhjendatud juhul kooskõlastamata.

Eeltoodust tulenevalt leiab Jõelähtme Vallavalitsus, et esitatud arvamus ei sisalda selliseid asjaolusid, millest tingituna tuleks jätta ehitusteatiselise ehitisregistrisse kandmata või mille tõttu osutuks ehitusteatiselise ehitisregistrisse kandmine võimatuks. Samuti ei muutu ehitusteatiselise teavitatuks lugemisega senine ning ajalooliselt kasutuses olnud juurdepääs ja elukorraldus. Vallavalitsuse hinnangul on ehitusprojekt ja selle alusel ehitisregistrisse kantav ehitusteatis kooskõlas kehtivate õigusaktidega ning puudub alus ehitusteatiselise ehitisregistrisse kandmisest keeldumiseks.

Teised ehitusteatiselise menetlusse kaasatud isikud arvamusel ega vastuväiteid ehitusteatiselisele ei esitanud.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 36 lg 6, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Lageda teavitatuks ehitusteatiselise Koogi küla, Koogi tee 27 kinnistul olemasoleva üksiklamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 33% selle esialgselst mahust ja vormistada ehitisregistris vastav dokument.
2. Korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele 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 halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavakstegemisest.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär