



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Kallavere küla Kirsi põik 3 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 23.05.2025 ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus Kallavere küla, Kirsi põik 3 (katastritunnus 24501:001:1276, pindala 1087 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) maaüksusele abihoone kavandamiseks, mille ehitisealune pindala on kuni 40 m². Taotluse kohaselt soovitakse täpsustada detailplaneeringu järgseid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta mitteelamute kasutusviisi osakaalu suurendades abihoone ehitisealust pinda kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pinna arvelt, muutmata detailplaneeringus määratud ehitusõigust.

Kallavere küla, Kirsi põik 3 maaüksusel kehtib Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneering (edaspidi detailplaneering), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483. Detailplaneeringuala suuruseks oli ligikaudu 17 ha ning selle moodustasid Kure 1 (katastritunnus: 24504:004.0516) ja Kure 4 (katastritunnus: 24504:004.0517) maaüksused. Detailplaneeringuga moodustati 138 maatulundusmaa krunti ja 12 transpordimaa krunti; määrati maatulundusmaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused kasvuhoonete ning abihoonete ehitamiseks; lahendati maatulundusmaa kasutamiseks vajalike tehnovõrkudega varustamine ja seati keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneering on valla üldplaneeringu kohane detailplaneering.

Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringu ala paikneb täies ulatuses keskkonnaregistri maardlate nimistus arvel oleva üleriigilise tähtsusega Maardu kristalliinse ehituskivi maardla (registrikaart nr 54) aktiivse tarbevaru 1 plokil ja aktiivse reservvaru 2 ploki kohal.

Detailplaneeringu kohaselt on Kallavere küla, Kirsi põik 3 maaüksus krunt pos nr A18, kuhu on lubatud ehitada kokku kuni 3 põllumajandusliku tootmisega seotud hoonet, millest üks on abihoone põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ning kuni 2 kasvuhoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 40 m². Krundile lubatud maksimaalne hoonestusalune pindala on kuni 60 m². Hoone katuseharja suurimaks kõrguseks on lubatud 4,5 m olemasolevast maapinnast. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt krundile rajatavad hooned tohivad olla blokeeritud üksteisega üheks hooneks. Hoonestamisel tuleb arvestatakse piirkonda sobivate lahendustega. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale; ei ole lubatud kasutada ümarpalki, plekki ja imiteerivaid materjale. Katusekallet kasvuhoonetel ei ole reguleeritud, abihoone katusekalle võib olla vahemikus 20-45°; katusehari või hoone põhimaht tänavapoolse krundipiiriga paralleelselt või risti. Krundi piirete maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,6 meetrit.

Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringu kruntide hoonestusalad on planeeringualal määratud olemasolevast olukorrast lähtuvalt (krundi suurus, naaberhoonete lähedus, juurdepääsutee asukoht). Hoonestusala on ettenähtud krundile ehitusõigusega lubatud hoonete rajamiseks. Kõik hoonestusalaist välja jäävad olemasolevad hooned tuleb lammutada (detailplaneeringu põhijoonisel AS-3 näidatud lammutatavate ehitistena). Detailplaneeringu järgse krundi hoonestusala sees asuvaid hooneid on võimalik seadustada, kui need vastavad detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele ehk vastavalt krundile määratud ehitusõigusele.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p-de 1, 2 ja 3 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

EhS § 27 lg 2 punktide 1, 2, 3 ja 4 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmisel arvestada hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi; detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, kui need on nõutavad muinsuskaitseseaduse kohaselt.

Projekteerimistingimustega on võimalik EhS § 27 lg 4 p 4 kohaselt täpsustada asjakohasel juhul hoone (või olulise rajatise) detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Jõelähtme Vallavalitsusele 23.05.2025 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu järgsel krundil pos nr A18 (aadressiga Kallavere küla, Kirsi põik 3) EhS § 27 lg 4 p 4 alusel täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta abihoonele lubatud maksimaalset ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, et püstitada abihoone ehitisealuse pindalaga kuni 40 m².

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et Kallavere küla, Kirsi põik 3 maaüksusel kehtiva Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringu täpsustamiseks ehituslike tingimuste osas projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 483 kehtestatud detailplaneeringu lahendust. Kuna detailplaneeringuga lubatud maksimaalne ehitusõigus ega planeeringu põhilahendus ei muutu oluliselt võrreldes detailplaneeringu järgsete krundile lubatud ehitusõigusega. Vallavalitsuse hinnangul ei ole abihoonele lubatud ehitisealuse pindala suuremaks muutmine, kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Kirsi põik 3 maaüksusele kavandatav kuni 40 m² suuruse ehitisealuse pindalaga abihoone sobib antud piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundile pos nr A18 määratud abihoone ehituslike tingimuste osas. Ehk muudetakse krundile määratud maksimaalse hoonestusala pindala (60 m²) jagunemist krundile ehitada lubatud abihoone ja kasvuhoonete ehitisealuste pindalade vahel. Detailplaneeringuga määratud kõik ülejäänud tingimused jäävad kehtima vastavalt Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Kallavere küla, Kirsi põik 3 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt EhS § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb

ehitusseadustiku § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 01.07.2025 kuni 15.07.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ja Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 01.07.2025 kuni 15.07.2025.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse Kallavere küla, Kirsi põik 3 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483 kehtestatud detailplaneeringule.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 ning lg 4 p 4 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitismäärus“ § 3 lg 5 punkti 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Kallavere küla, Kirsi põik 3 maaüksusele Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 483 kehtestatud Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringu järgsete arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamiseks ehk abihoonete lubatud ehitisealuse pindala suuremaks muutmiseks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, 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

Detailplaneeringuga määratud
arhitektuuriliste, ehituslike või
kujunduslike tingimuse täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/2426
Kuupäev: 23.05.2025
EHR dokumendi nr: 2511002/11817

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

Kallavere küla, Kirsi põik 3 maaüksus; katastritunnus 24501:001:1276; maakasutuse sihtotstarve
100% maatulundusmaa; pindala 1087 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 4 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483 kehtestatud Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringut täpsustatakse krundi pos nr A18, Kallavere küla, Kirsi põik 3 maaüksus osas järgnevalt:

detailplaneeringu kohaselt võib krundile püstitada kokku kuni 3 põllumajandusliku tootmisega seotud hoonet, millest üks on abihoone põllutööriistade hoidmiseks ehitisealuse pindalaga kuni 20 m² ning kuni 2 kasvuhoonet ehitisealuse pindalaga kokku kuni 40 m². Krundile lubatud hoonete maksimaalne hoonestusalune pindala on kokku kuni 60 m².

Projekteerimistingimustega täpsustatakse krundi ehituslikke tingimusi ehk muudetakse abihoonele lubatud ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt. Vastavalt, et abihoone ehitisealuseks pindalaks võib olla kuni 40 m² ning kasvuhoonetel kokku kuni 20 m². Krundile lubatud maksimaalne hoonestusalune pindala 60 m² ei muutu.

1.2 Ehitusuuringu tegemise vajadus: puudub.

1.3 Tuleohutus: tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.

1.4 Projekteerimistingimustega täpsustatakse Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringut krundi pos nr A18 ehituslike tingimuste osas ehk muudetakse abihoonele lubatud ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt. Teised detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483 kehtestatud detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Kallavere küla Kure 1 ja Kure 4 maaüksuste detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 483 ja käesolevatele projekteerimistingimustele.
- 2.2 Projekt koostada vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja standarditele.
- 2.3 Projekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 esitatud nõuetele, sh peab vastama valdkonna eest vastutava ministri määrusega ehitusprojektile kehtestatud nõuetele.
- 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 Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 10 lg 1 kohaselt tuleb geodeetiline tööde aruanne esitada kohalikule omavalitsusele (10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast).
- 2.7 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 möödistus minimaalselt 30 m raadiuses kavandatava ehitustegevuse alast.
- 2.8 Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmöödtudega anda kas olemasolevatest hoonetest või krundi piiridest.
- 2.9 Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.

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 projekt ja ehitusteate esitada elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee).
- 3.4 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Eesti Geoloogiateenistusega.

Märkused:

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

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär