



EELNÕU

JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Kostivere alevik Aali tee 20 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 19.02.2025 projekteerimistingimuste taotlus, mille kohaselt soovitakse Kostivere alevik, Aali tee 20 maaüksusel (katastritunnus 24504:008:0542, pindala 2102 m², sihtotstarve 100% elamumaa) täpsustada kehtiva detailplaneeringu järgseid arhitektuurseid, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta detailplaneeringuga lubatud katusekalde lahendust. Taotluse kohaselt soovitakse olemasoleva elamu katus ümber ehitada ja muuta katusekalle 40 kraadiseks.

Kostivere alevik, Aali tee 20 maaüksuse kehtib Kostivere alevik Jõeotsa maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 02.03.2004 otsusega nr 86. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli kinnistu jagamine väikeelamukruntideks ja maakasutuse sihtotstarbe määramine; hoonestustingimuste väljatöötamine; liikluskorralduse lahendamine; servituutide vajaduse ja piirangute määramine; insenervõrkude lahenduse, ressursside kasutamise ja keskkonnakaitseliste abinõude väljatöötamine; keskkonnasõbraliku ja jätkusuutliku tegevuse arendamine. Planeeringualast moodustati 24 elamukrunti, 2 üldmaad ja 2 tootmismaa krunti ning 3 transpordimaa krunti.

Aali tee 20 maaüksus on detailplaneeringu kohaselt elamumaa sihtotstarbega krunt pos nr 10, millele on määratud ehitusõigus üksiklamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Üksiklamule on lubatud kuni kaks korrust ja hoone kõrguseks kuni 7 m. Krundile on lubatud ehitusaluseks pindalaks kuni 270 m², krundi täisehituse protsendiks kuni 13%. Hoonete katusekalle võib olla 0°–20°. Detailplaneeringu kohaselt hoonete välisviimistluses ei ole lubatud kasutada looduslikke materjale imiteerivaid materjale, nt plastvooderlaud, ning ka ümarpalki, mis ei ole tiheasustusse sobiv. Välisviimistluse värvilahenduses tuleb kasutada tagasihoidlikke looduslähedasi toone.

Ehitisregistri andmete kohaselt on Aali tee 20 maaüksusel ühekorruseline üksiklamu (ehitisregistri kood 120307295), mille ehitisealune pindala on 173 m², kõrgus 5,7 m ja hoone maht 488 m³.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud 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.

Vastavalt EhS § 27 lg 2 p-de 1, 2, 3 ja 4 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.

Vastavalt EhS § 27 lg 4 p 4 on asjakohasel juhul võimalik projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Jõelähtme Vallavalitsusele 19.02.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovib taotleja EhS § 27 lg 4 p 4 alusel detailplaneeringu järgsel krundi pos nr 10 ehk Aali tee 20 maaüksusel täpsustada arhitektuurseid, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muuta detailplaneeringuga lubatud katusekalde lahendust. Detailplaneeringu kohaselt on hoonetele lubatud katusekalle 0° – 20°. Projekteerimistingimuste taotlus kohaselt soovikase elamu katus ümber ehitada, mille käigus muudetakse hoone katusekalle 40 kraadiseks.

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et Kostivere alevik, Aali tee 20 maaüksusel kehtivat Kostivere alevik Jõeotsa maaüksuse detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 02.03.2004. a otsusega nr 86 kehtestatud detailplaneeringu lahendust, kuna planeeringuga lubatud ehitusõigus ega planeeringu põhilahendus ei muutu. Vallavalitsuse hinnangul ei ole elamule detailplaneeringuga lubatud katusekalde vahemiku 0°–40° suuruseks muutmise korral, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Kavandatud üksikelamu arhitektuurne lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundi pos nr 10 elamule lubatud arhitektuurseid tingimusi katusekalde lahenduse osas, detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Kostivere alevik Jõeotsa maaüksuse detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Kostivere alevik, Aali tee 20 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb EhS § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 31.03.2025 kuni 13.04.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 31.03.2025 kuni 13.04.2025.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetluse Aali tee 20 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Kostivere alevik Jõeotsa maaüksuse detailplaneeringule.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse 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 ehitusmäärus“ § 3 lg 5 punktile 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Kostivere alevik, Aali tee 20 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 02.03.2004 otsusega nr 86 kehtestatud

Kostivere alevik Jõeotsa maaüksuse detailplaneeringu täpsustamiseks hoonetele määratud arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste osas ehk lubatud katusekalde lahenduse muutmiseks, 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

Jõelähtme Vallavalitsuse 00.00.2025 korralduse nr
„Kostivere alevik Aali tee 20 maaüksusele
projekteerimistingimuste väljastamine
detailplaneeringu olemasolul“
LISA 1

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2025 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgsete arhitektuursete,
ehituslike või kujunduslike tingimuste
täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/1120
EHR dokumendi nr: 2511002/01755
Kuupäev: 19.02.2025

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

Kostivere alevik, Aali tee 20; katastritunnus 24504:008:0542; maakasutuse sihtotstarve: 100%
elamumaa; pindala 2102 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 02.03.2004 otsusega nr 86 kehtestatud Kostivere alevik Jõeotsa maaüksuse detailplaneeringut täpsustatakse Aali tee 20 maaüksuse ehk krundi pos nr 10 hoonete arhitektuursete, ehituslike või kujunduslike tingimuste osas ehk muudetakse katusekalde lahendust.

Detailplaneeringu kohaselt on lubatud hoonetele katusekalle vahemikus 0°–20°. Projekteerimistingimustega muudetakse lubatud katusekalde vahemik 0°–40° suuruseks.

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 kehtiva Kostivere alevik Jõeotsa maaüksuse detailplaneeringuga krundile pos nr 10 hoonetele määratud arhitektuurseid, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehk muudetakse lubatud katuseklade lahendust. Teised tingimused jäävad maaüksusel kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 02.03.2004 otsusega nr 86 kehtestatud detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

2.1 Vastavalt Kostivere alevik Jõeotsa maaüksus detailplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 02.03.2004 otsusega nr 86) ning 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 Projekti on õigus koostada isikul, kes vastab ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2 esitatud tingimustele;
- 2.5 Projektis peavad selgelt olema välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid;
- 2.6 Hoone projekt koostada mõõtkavas M1:50 või M1:100;
- 2.7 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);
- 2.8 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;
- 2.9 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.

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);
- 3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga.

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