



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

Ülgase küla Pae tee 6 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 12.01.2024 ehtisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus Ülgase küla, Pae tee 6 maaüksusel (katastritunnus 24501:001:0977, pindala 1123 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kehtiva detailplaneeringu järgsete krundile määratud ehituslike tingimuste täpsustamiseks ehk püstitada lubatud abihoone ehitisealuse pindala suuremaks muutmiseks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt. Taotluse kohaselt soovitakse abihoone ehitisealuseks pindalaks kuni 35 m².

Ülgase küla, Pae tee 6 maaüksusel kehtib Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneering (edaspidi detailplaneering), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433. Detailplaneeringu eesmärgiks on Mardi 4 kinnistu maatulundusmaa kruntideks jaotamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine kuni kahe kasvuhoone ning ühe abihoone ehitamiseks. Planeeringuala suuruseks on ligikaudu 8,64 ha, millest moodustati 68 maatulundusmaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1 tootmismaa krunt. Detailplaneeringuga määrati kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendati tehnovõrkudega varustamine ja seati keskkonnatingimused planeeringuga kavandati elluviimiseks. Planeeringulahendus oli Jõelähtme valla üldplaneeringu kohane.

Ülgase küla Mardi 4 kinnistu 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 Ülgase küla, Pae tee 6 maaüksus krunt pos nr 42, 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. Hoonete 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 ja piirete läbipaistvuseks vähemalt 30%.

Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu kruntide hoonestusalad olid planeeringualal määratud olemasolevast olukorrast lähtuvalt (krundi suurus, naaberhoonete lähedus, juurdepääsutee asukoht). Hoonestusala on ettenähtud krundile ehitusõigusega lubatud hoonete rajamiseks. Kõik hoonestusala välja jäävad olemasolevad hooned tuleb lammutada (detailplaneeringu põhijoonisel 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 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.

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 muinsuskaitseaduse kohaselt.

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

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Jõelähtme Vallavalitsusele 12.01.2024 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu järgsel krundil pos nr 42, mis on aadressiga Ülgase küla, Pae tee 6, muuta abihoonele lubatud ehitisealune pindala kuni 35 m² suuruseks. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada krundi detailplaneeringu järgseid ehituslikke tingimusi EhS § 27 lg 4 p 4 alusel ehk muuta abihoonele lubatud maksimaalset ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt.

Jõelähtme Vallavalitsus on seisukohal, et Ülgase küla, Pae tee 6 maaüksusel kehtiva Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks ehituslike tingimuste osas projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017. a otsusega nr 433 kehtestatud detailplaneeringu lahendust. Kuna planeeringuga lubatud maksimaalne ehitusõigus ega planeeringu põhilahendus ei muutu oluliselt võrreldes detailplaneeringu järgse krundile lubatud ehitusõigusega. Vallavalitsuse hinnangul ei ole abihoonele lubatud ehitisealuse pindala suuremaks muutmiseks, kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Kuni 35 m² suuruse ehitisealuse pindalaga abihoone sobib antud piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundile pos nr 42 määratud 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 Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Ülgase küla, Pae tee 6 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt EhS § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 05.02.2024 kuni 19.02.2024. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitati ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu oli avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 05.02.2024 kuni 19.02.2024.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasas Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetluse Ülgase küla, Pae tee 6 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 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 ehitusmäärus“ § 3 lg 5 punktile 4, annab Jõelähtme Vallavalitus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused Ülgase küla, Pae tee 6 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017. a otsusega nr 433 kehtestatud Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu järgsete arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamiseks ehk abihoonele lubatud ehitisealust 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__ . 2024 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgsete arhitektuuriliste, ehituslike
või kujunduslike tingimuse täpsustamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/174
Kuupäev: 12.01.2024
EHR dokumendi nr: 2411002/00288

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

Ülgase küla, Pae tee 6 maaüksus; katastritunnus 24501:001:0977; maakasutuse sihtotstarve 100%
maatulundusmaa; pindala 1123 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 kehtestatud Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringut täpsustatakse krundi pos nr 42, Ülgase küla, Pae tee 6 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.

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 35 m² ning kasvuhoonetel kokku kuni 25 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 Ülgase küla Mardi 4 kinnistu detailplaneeringut krundi pos nr 42 ehituslike tingimuste osas ehk muudetakse abihoonele lubatud ehitisealust pindala suuremaks kasvuhoonetele lubatud ehitisealuse pindala arvelt. Teised detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 kehtestatud detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Ülgase küla Mardi 4 kinnistu maaüksuste detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.03.2017 otsusega nr 433 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 geodeetisel alusplaanil 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 joonmöödistudega 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 ehitusteatis esitada elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee);
- 3.4 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Maa-ametiga.

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