



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2024 nr

Võerdla küla Ratsu maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 08.08.2024 taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Võerdla küla, Ratsu maaüksuse (katastritunnus 24504:004:1060, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 55 791 m²) lääneossa hoone PVC materjalist maneeži püstitamiseks, mille ehitisealune pindala on ligikaudu 990 m².

Ratsu maaüksusele on 29.11.2023 väljastatud ehitisluba (ehitisregistri dokument nr 2312271/09692) ratsamaneeži püstitamiseks. Taotleja selgituse kohaselt on ehitusloa saanud ehitusprojekti realiseerimine osutunud liiga ressursimahukaks, mille tõttu ei soovita seda projekti realiseerida ning soovitakse püstitada maneeži eesmärgil PVC materjalist viilhall.

Vastavalt planeerimisseaduse § 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, golfväljaku, 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. Võerdla küla, Ratsu 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.

Võerdla küla, Ratsu maaüksuse läänepoolne osa asub Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndis. Muinsuskaitsealal ehitustegevuseks on vajalik Muinsuskaitseameti nõusolek ning tuleb järgida muinsuskaitsealade seaduses sätestatud piiranguid ja kohustusi Vabariigi Valitsuse 11.02.2016 määruses nr 21 „Rebala muinsuskaitseala põhimäärus“ ettenähtud erisustega. Samuti tuleb arvestada Rebala muinsuskaitseala põhimäärust täpsustavate Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, mis on kooskõlastati Muinsuskaitseameti poolt 02.09.2015.

Ratsu maaüksuse lääneossa PVC viilhalli kavandamise osas on Muinsuskaitseamet 27.08.2024 kirjaga nr 1.1-7/1724-1 asunud seisukohale: „*Rebala muinsuskaitseala kaitsevööndis ei ole kehtiva Rebala muinsuskaitseala põhimääruse järgi materjali osas piiranguid. Nõustume PVC materjalist ratsamaneeži püstitamise, mille mõõtmed on taotluse kohaselt 22 m x 45 m.*“.

PlanS § 74 lg 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus. Ehitusseadustiku (edaspidi 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.

Projekteerimistingimustega Võerdla küla, Ratsu maaüksusele PVC materjalist viilhalli kavandamine ei moonuta oluliselt antud piirkonnas väljakujunenud keskkonda ning on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega. Seega on projekteerimistingimuste väljastamise menetlus antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks koostatavale ehitusprojektile.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 5, ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 ja lg 4 ja 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 Võerdla küla Ratsu maaüksusele PVC materjalist hoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks, 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

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Hoone (PVC viilhall) püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/3931

EHR dokumendi nr: 2411002/06174

Kuupäev: 08.08.2024

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

Võerdla küla, Ratsu; katastritunnus 24504:004:1060; sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
pindala 55 791 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

1.1 kasutamise otstarve – täpsustube ehitusloe andimsel;

1.2 suurim lubatud arv maa-alal – üks hoone (maneež);

1.3 asukoht – hoone kavandada maaüksuse lääneossa; ehitustegevus on keelatud kavandada maaüksusele ulatuva puurkaevu (registrikoodiga PRK0019793) sanitaarkaitsealasse; hoonete kavandamisel tuleb tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul;

1.4 lubatud suurim ehitisealune pind –PVC viilhall (maneež) kuni 1000 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 – hoonete kõrgus kuni 8,5 m maapinnast;

1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna väljakujunenud miljöösse ning peab arvestama Rebala muinsuskaitsealale hoone kavandamisel Muinsuskaitseameti poolt esitatud nõudmistega; katusekalle ja katuse tüüp: vaba; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: metall, kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: vaba. Imiteerivaid materjale mitte kasutada. Värvitoonide valik lahendada projektiga

1.7 maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: vajadusel projekteeritav, näidata projektis; kanalisatsioon: vajadusel on lubatud kogumismahuti (biopuhasti on lubatud vaid juhul kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse), näidata projektis; küte: vajadusel näidata küttelahendus, hoone välised küttelahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadatel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi

ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul (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. Piirete lahendus peab nii materjali valikult ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse. Haljaspiirde korral kasutatakse piirkonnale omaseid liike. Parkimine lahendada kinnistusesiselt.

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 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);

2.8 Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmõõtudega anda kas olemasolevatest hoonetest või krundi piiridest;

2.9 Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;

2.10 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 Ehitusprojekt peab vastama võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;

3.3 Hoone eskiis kooskõlastada vallavalitsuse vastava spetsialistiga ning 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 Muinsuskaitseametiga.

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

EELNÕU