



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

2023 nr

Ruu küla Juure maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 19.04.2023 ehtisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Ruu küla, Juure maaüksusele (katastritunnus 24501:001:2581, pindala 3,03 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) üksikelamu ja abihoone püstitamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 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, golfiväljaku, 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 Ruu küla, Juure maaüksus asub Jõelähtme valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi üldplaneering)) kohaselt hajaasustusalal, kus ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.

Ruu küla, Juure maaüksus on pindalaga 3,03 ha, millest katastrikaardi kohaselt 2,97 ha moodustab metsamaa ja 0,06 ha on muu maa. Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses metsaga maa-alal ei tohi moodustada väiksema suurusega elamukrunte kui 0,7 ha ning tagatud peab olema elamute minimaalne vahekaugus 50 m.

Maaüksus asub üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku tuumalas. Rohevõrgustiku alale võib põhjendatud vajadusel rajada eluasemekoha, mis koosneb õuemaa-alast (ühepereelamu ja abihoonete teenindamiseks vajalik maa) ning ülejäänud osas hoonestamata haljasalast. Rohevõrgustikus hoonete asukoha määramisel tuleb järgida põhimõtte, et hoonestus oleks kompaktne, säilitamaks rohelist võrgustikku võimalikult suures ulatuses puutumatult ja tagaks seeläbi võrgustiku toimima jäämise. Piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid õuemaa-ala ümber.

Rohevõrgustiku regulatsioon pärineb maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Harju maavanema 11.03.2003 korraldusega nr 356-k), mille koosseisus alateemana on koostatud „Roheline võrgustik“. Eelnimetatud maakonnaplaneering kehtestati vahetult enne Jõelähtme valla üldplaneeringut (mis kehtestati Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) ja valla üldplaneeringus on analoogne regulatsioon üle võetud (üldplaneeringu seletuskirja peatükk nr 9. „Territooriumi planeerimine“, lk 38-39; lisa 18). Maakonna teemaplaneeringus ei olnud sätestatud konkreetseid kriteeriume uute hoonete püstitamiseks või eluasemekohtade rajamiseks. Kehtivas

maakonnaplaneeringus „Harju maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.) on sellised kriteeriumid küll sätestatud, kuid need kriteeriumid on küll sisendiks valla uue üldplaneeringu koostamisele, mitte otsekohalduvad.

Koostamisel oleva uue Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) seletuskirja peatükis 5.5. „Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused“ on käsitletud täpsemaid nõudeid, mida rohelise võrgustikuga ala peab järgima, et säiliks rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Näiteks on välja toodud tingimused, et lubatud on rajada üldilmelt piirkonda sobiv majapidamine juhul kui juurdepääs on tagatud olemasoleva teedevõrgu kaudu. Samuti tuleb arvestada, et rohevõrgustikuga alal olemasoleva majapidamise ja rajatava majapidamise vahekaugus peab olema vähemalt 200 m, mis tagaks looduslike alade olemasolu ja ulukite vaba liikumise.

PlanS § 74 lg 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus. 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 Ruu küla, Juure maaüksusele kavandatud üksikelamu ja abihoone sobivad hajaasustusega piirkonna hoonestuslaadiga, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ja on kooskõlas kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu põhimõtetega. Samuti on antud maaüksusele majapidamise rajamiseks ehitusõiguse määramise puhul arvestatud uues koostamisel olevas valla üldplaneeringus sätestatud rohevõrgustiku toimimise tagamist käsitlevate tingimustega. Seega on projekteerimistingimuste väljastamise menetlus antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks koostatava ehitusprojektile.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS) § 3 lg 1 p 1 kohaselt on keskkonnamõju hindamise kohustuslik, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Projekteerimistingimused otseselt mingisugust tegevust teha ei luba, küll aga on projekteerimistingimused otseselt seotud ehitusloa menetlusega, sätestades põhimõtted, mida tuleb arvestada ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti koostamisel ning mille alusel tehakse otsus ehitusloa väljastamiseks. Seetõttu on projekteerimistingimuste väljastamine ehitusloa eelhaldusakt. Keskkonnamõju hindamise algatamise või mittealgatamise otsustab otsustaja vastavalt KeHJS § 11 lg 2. Keskkonnamõju algatamise või mittealgatamise üle otsustamist tegevusloa menetluses võib jagada põhimõtteliselt kolmeks: 1) kui planeeritav tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 1 sätestatud kohustuslike tegevuste alla, siis tuleb keskkonnamõju hindamine (KMH) algatada igal juhul; 2) kui planeeritav tegevus ei kuulu eelnimetatud sätte alla, kuid kuulub KeHJS § 6 lg 2- 4 sätestatud tegevuste hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju või mitte; 3) kui tegevus ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka võib suure tõenäosusega väita, et planeeritaval tegevusel ei ole olulist keskkonnamõju.

Antud tegevus, millega kavandatakse Ruu küla, Juure maaüksusele üksikelamu ja abihoone püstitamine, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju. Juhul, kui ehitusloa menetluses selgub, et oluline keskkonnamõju võib tekkida, tuleb algatada KMH menetlus.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 5, ehitusseadustiku § 26 lg 2 ja lg 4 ja Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused Ruu küla, Juure maaüksusele üksikelamu ja abihoone 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 saama 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 . 2023 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu ja abihoone püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Kuupäev: 19.04.2023

Number: 6-2/2387

EHR dokumendi nr: 2311002/03700

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

Ruu küla, Juure, katastritunnus 24501:001:2581, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 3,03 ha.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

1.1 kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)¹ ja elamu abihoone (kood: 12744);

1.1 suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu ja ehitusloakohustusliku abihoone;

1.2 asukoht – hoonestus kavandada kompaktselt maaüksuse keskossa; tagada rohevõrgustikuga alal majapidamiste vaheline kaugus 200 m; säilitades kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses; ehitustegevust mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 4 m (v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel); hoone kavandamisel tuleb tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul;

1.3 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 300 m² k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m²; abihoone kuni 300 m² k.a. räästad, mis on laiemad, kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem, kui 2 m²;

1.4 kõrgus ja vajaduse korral sügavus – üksikelamul lubatud kuni 2 maapealset korrust (lisaks on lubatud ka keldrikorrus), kõrgus kuni 8,5 m maapinnast; abihooned kõrgusega kuni 7,5 m maapinnast;

1.5 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hooned peavad sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna miljöösse; katusekalle: hoone põhimahul 15°-45°; katuse tüüp: vaba; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale (kivi, krohv, puit, lubatud ei ole freesitud ümarpalk); imiteerivaid materjale mitte kasutada; värvitoonide valik lahendada projektiga;

1.6 maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht –

¹ Hoone kasutamise otstarbe kood vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”

veevarustus: projekteeritav, näidata projektis; kanalisatsioon: kogumismahuti või biopuhasti (biopuhasti või septik koos imbväljakuga, on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse); küte: näidata kütelahendus, hoone välised kütelahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadatel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul. (sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele); olemasolevad tehnorajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga;

1.7 ehitusuuringu tegemise vajadus – puudub;

1.8 haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – asendiplaanil näidata heakorrastatuse, kinnistu piirete ja haljastuse lahendus. Piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid õuema-ala ümber. Piirete lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse (piirete kõrgus kuni 1,3 m ja läbipaistvus vähemalt 40%). Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses. Parkimine lahendada oma kinnistul. Juurdepääs avalikult kasutatavale teele läbi teistele isikutele kuuluvate kinnistute tuleb maaomanikel omavahel kokku leppida, vajadusel ka välja ehitada ning hooldada.

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 Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaani peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liiklulahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet;

2.8 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);

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

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

2.11 Vastavalt Keskkonnaministeeriumi kodulehel asuvale Eesti Geoloogiateenistuse (endise nimega Eesti Geoloogiakeskus) poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub maaüksus 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 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 koostööstada 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) kaudu;
- 3.5 Vallavalitsus koostööstab projekti Päästeametiga.

Märkused:

1. Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m² kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatis ja ehitusprojekti alusel.
2. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
3. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehitamise alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär