



Jõelähtme Vallavalitsus

K O R R A L D U S

Jõelähtme

28. märts 2019 nr

Haljava küla Veere maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsus taotles 01.03.2019 projekteerimistingimuste väljastamist Haljava küla, Veere maaüksusele (katastritunnus 24501:001:1414, pindala 3366 m², sihtotstarve 100% elamumaa) üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks.

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, 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. Haljava küla, Veere maaüksus jääb Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40 (edaspidi: üldplaneering)) kohaselt hajaasustusalale, kus ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks. Üldplaneeringu kohaselt ei tohi hajaasustuses elamukruntide suurus olla alla 3000 m² ja elamute vahekaugus peab olema minimaalselt 25 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 protsendi esialgu kavandatud mahust.

Projekteerimistingimustega Haljava küla, Veere maaüksusele kavandatud üksikelamu ja kaks abihoonet sobivad piirkonda, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ja on kooskõlas kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu põhimõtetega. Seega on projekteerimistingimuste väljastamise menetlus antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks koostatava hoonete püstitamise ehitusprojektidele.

Vastavalt EhS § 31 lg 1 peab pädev asutus otsustama keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste andmise menetluse käigus. Pädevaks asutuseks võib lugeda tegevusloa andjat. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 9 nimetab tegevusloa andjat otsustajaks. Tegevusluba võib olla KeHJS § 7 tähenduses

muuhulgas ehitusluba või olulise keskkonnamõjuga kavandavat tegevust lubav muu dokument. Projekteerimistingimused otseselt mingisugust tegevust teha ei luba, mistõttu ei saa neid lugeda tegevusloaks KeHJS tähenduses. 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. Ehitusluba on tegevusluba KeHJS tähenduses. Seetõttu on projekteerimistingimuste väljastamine ehitusloa eelhaldusakt. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 8 sätestab keskkonna kõrgetasemelise ja tervikliku kaitse põhimõtte. Üheks keskkonna kõrgetasemelise kaitse tagamise hoovaks on keskkonnakaalutluste menetlusse lülitamine võimalikult varajases staadiumis. Vastavalt eeltoodule tuleks olulist keskkonnamõju hinnata juba projekteerimistingimuste väljastamise menetluses. 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 Haljava küla, Veere maaüksusele üksikelamu ja kahe abihoone püstitamist, 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.

Jõelähtme Vallavalitsus edastas Haljava küla, Veere maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu seisukoha esitamiseks 12.03.2019 a kirjaga nr 7-5/709-1 Veskimäe maaüksuse omanikele ja Elktrilevi OÜ-le, kirjaga nr 7-5/709-2 Kauri ja Tihi maaüksuste omanikele ning Põllumajandusametile.

Põllumajandusamet vastas 18.03.2019 kirjaga nr 14.2-1/7135, milles märkis: „*maaüksus piirneb osaliselt maaparandusehitise eesvooluga (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4108790020040/004), ehitis nimega KÄRBA I. Põllumajandusamet kooskõlastab projekteerimistingimuste eelnõud järgmiste tingimustega: tulenevalt maaparandusseaduse § 49 lg 1 on kinnistu omanikul kohustus teha maaparandushoiutöid KÄRBA I ehitise (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109220020240/001) eesvoolul ja § 48 lg 2 ja lg 11 kohaselt arvestama eesvoolu kaitsevööndiga. Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada ehitusprojekt Põllumajandusameti Harju keskusele kooskõlastamiseks.*“

Põllumajandusameti 18.03.2019 kirjas nr 14.2-17135 esitatud tingimuste osas on Haljava küla, Veere maaüksusele väljastatavaid projekteerimistingimusi täiendatud.

Etteantud vastamise tähtajaks teised kaasatud isikud Jõelähtme Vallavalitsusele oma arvamust projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu osas ei esitanud. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 6 kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 5, ehitusseadustiku § 26 lg 1 ja lg 4 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused Haljava küla, Veere maaüksusele üksikelamu ja kahe abihoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale 1.
2. Jätta algatamata keskkonnamõju hindamine.
3. 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.
4. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejale teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

28.03.2019

Ehitustegevuse liigi täpsustus
Üksikelamu ja abihoonete püstitamine
Projekteerimistingimuste andja
Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed
Number: 7-5/709
Kuupäev: 01.03.2019

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Haljava küla, Veere; katastritunnus 24501:001:1414; sihtotstarve 100% elamumaa; pindala 3366 m²

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1.1 kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)¹ ja abihoone (kood: 12744);
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – üksikelamu ja kuni kaks abihoonet;
- 1.3 asukoht – üksikelamu peab jääma naaberkinnistutel paiknevatest elamutest minimaalselt 25 m kaugusele. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada maaüksuse lõunapiiril kulgeva Kärba I maaparandussüsteemi eesvoolust tulenevate piirangutega, looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 5 kohaselt on maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25 meetrit tavalisest veepiirist (ning vastavalt looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 3 on piiranguvöönd 50 meetrit tavalisest veepiirist). Ehitustegevust mitte kavandada maaüksust läbiva elektriõhuliini kaitsevööndisse (v.a elektripaigaldise omaniku nõusolekul). Hoonete kavandamisel tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul;
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 200 m² k.a räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m²; abihoonetel kokku kuni 150 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 – üksikelamul lubatud kuni 2 korrust (st põhikorrus ja katusekorrus), kõrgus kuni 8,5 m maapinnast; abihoone kõrgus kuni 6,5 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna väljakujunenud miljöosse; katusekalle hoone põhimahul 15°-45°; katuse tüüp: vaba; katusekate: lubatud kasutada piirkonnas väljakujunenud materjale; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: soovituslik on kasutada looduslikke materjale (kivi, krohv, puit, lubatud ei ole

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

freesitud ümarpalk). Imiteerivaid materjale mitte kasutada. Värvitoonide valik lahendada projektiga;

1.7 maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht - veevarustus: projekteeritav, lahendus näidata projektis; kanalisatsioon: lubatud kogumismahuti (biopuhasti on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse), näidata projektis; küte: näidata kütte lahendus, hoone välised kütellahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadatel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja poolt koostatud tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool (ei tohi juhtida naaberkruntidele); olemasolevad tehnorajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni;

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, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse, piire kõrgusega kuni 1,2 m ja läbipaistvus vähemalt 30% (võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m). Parkimine lahendada kinnistusesiselt.

Maaüksus piirneb osaliselt maaparandusehitise eesvooluga (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4108790020040/004), ehitis nimega KÄRBA I ning tulenevalt maaparandusseaduse § 49 lg 1 on kinnistu omanikul kohustus teha maaparandushoiutöid KÄRBA I ehitise (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109220020240/001) eesvoolul ja maaparandusseaduse § 48 lg 2 ja lg 11 kohaselt arvestama eesvoolu kaitsevööndiga.

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.

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 Võrguvaldajate poolt heaks kiidetud ehitusprojekt peab elamul sisaldama energiaarvutustel põhinevat energiamärgist (vastavalt ehitusseadustiku § 40 lg 2 p 7).
- 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) kaudu;
- 3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti: Päästeametiga ja Põllumajandusameti Harju keskusega.

Märkused:

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

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär