



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

18. oktoober 2018

Parasmäe küla maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

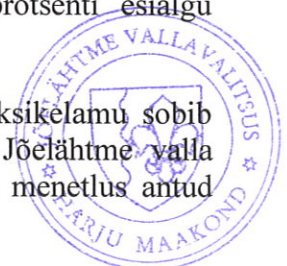
Jõelähtme Vallavalitsusele esitas 10.09.2018 taotluse projekteerimistingimuste väljastamiseks Parasmäe küla, maaüksusele (katastritunnus: , pindala 6343 m², sihtotstarve: 100% maatulundusmaa) üksikelamu püstitamiseks.

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. Parasmäe küla, maaüksus jääb Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsuse nr 40 (edaspidi: üldplaneering)) kohaselt hajaasustusalale, kus ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust üksikelamu püstitamiseks. Üldplaneeringu kohaselt ei tohi hajaasustuses elamukruntide suurus olla alla 3000 m² ja elamute vahekaugus peab olema minimaalselt 25 m, hoonestuse paiknemine peab sobima ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisile.

Parasmäe küla, maaüksus asub ka muinsuskaitsealal, kus ehitada saab Muinsuskaitseameti loal. Muinsuskaitseamet on kirjast nr märkinud, et antud maaüksusel on vundament ning 1959. aasta kaardi kohaselt paiknes seal majapidamine. muinsuskaitsealal on vanadele talukohtadele võimalik rajada uushoonestust.

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 Parasmäe küla, maaüksusele kavandatud üksikelamu sobib 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 kavandatavat 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.

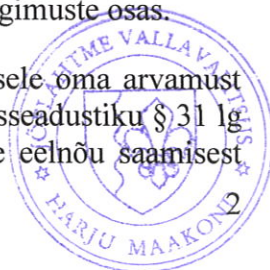
Antud tegevus, millega kavandatakse Parasmäe küla, maaüksusele üksikelamut, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju. Juhul, kui ehitusloa menetluses selgub, et oluline keskkonnamõju võib tekkida, tuleb algatada KMH menetlus.

Jõelähtme Vallavalitsus edastas Parasmäe küla, maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu kirjaga nr kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile ja arvamuse avaldamiseks , ja maaüksuste omanikele ning kirjadega ja maaüksuse kaasomanikele ning kirjaga nr maaüksuse omanikule.

Muinsuskaitseamet vastas kirjaga , millega andis teada, et Muinsuskaitseamet nõustub kirjaga esitatud Parasmäe küla, maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise eelnõuga.

Sepavälja maaüksuse omanik vastas vallavalitsusele 11.10.2018 e-kirjaga, et tal ei ole pretensioone ega täiendavaid ettepanekuid Rukki maaüksuse projekteerimistingimuste osas.

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 Parasmäe küla, maaüksusele üksikelamu 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

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Liik: taotlus

Number:

Kuupäev:

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

Parasmäe küla, ; katastritunnus ; sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
pindala 6343 m²

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1) kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)¹;
- 2) suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu;
- 3) asukoht – üksikelamu peab jääma naaberkinnistutel paiknevatest elamutest minimaalselt 25 m kaugusele; ehitustegevust mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 8 m (v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel)
- 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;
- 5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus – üksikelamul lubatud kuni 2 korrust (st põhikorrus ja katusekorrus), kõrgus kuni 8,5 m maapinnast;
- 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna väljakujunenud miljöösse; katusekalle hoone põhimahul 40°-50°; katuse tüüp: viilkatus; katusekate: asbestivaba eterniit, kivi, puit, valts- või sileplekk (lubatud ei ole profiilplekki, v.a klassik-profiilplekk); hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: puit või puitlumiinium; välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale (kivi, krohv, puit, lubatud ei ole freesitud ümarpalk). Imiteerivaid materjale mitte kasutada. Värvitoonide valik lahendada projektiga;
- 7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht - veevarustus: projekteeritav, lahendus näidata projektis; kanalisatsioon: lubatud kogumismahuti (biopuhasti või septik immutusväljakuga on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaeksperdi on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse

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

ekspertarvamuse), näidata projektis; küte: näidata kütte lahendus, hoone välised kütelahendused 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;

- 8) ehitusuuringu tegemise vajadus – puudub;
- 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. Piirete kõrgus kuni 1,2 m, läbipaistvus vähemalt 30%, materjal: puit püstlattaed või looduslik roigasaed, looduslik kivi (müüritis kõrgusega kuni 1 m) võib olla kombineeritud puiduga. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m. Haljaspiirde korral kasutatakse piirkonnale omaseid liike.
Parkimine lahendada kinnistusesiselt. Juurdepääs avalikult kasutatavale teele läbi erakinnistute tuleb maaomanikel omavahel kokku leppida.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Projekt koostada vastavalt standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“;
- 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 Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida;
- 2.7 Asendiplaan koostada kehtival, mitte vanemal kui 2 aastat digitaalsel geodeetilisel 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 mõõdistus minimaalselt 30 m raadiuses kavandatava ehitustegevuse alast;
- 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;
- 3.4 Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee) kaudu;
- 3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti: Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga.

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 ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.
4. Projekteerimistingimused on väljastatud Jõelähtme Vallavalitsuse korralduse alusel.


Andrus Umboja
vallavanem




Leho Kure
vallasekretär