



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

28. veebruar 2019 nr 172

### **Loo alevik Saha tee 22 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine**

Jõelähtme Vallavalitsusele esitas 14.01.2019 Guru Projekt OÜ taotluse projekteerimistingimuste väljastamiseks Loo alevik, Saha tee 22 maaüksusel (katastritunnus: 24504:002:0790, pindala 6352 m<sup>2</sup>, sihtotstarve: 100% tootmismaa) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Ehitisregistri andmetel paikneb Loo alevik, Saha tee 22 maaüksusel olemasolev hoone (nimetusega ehitusmaterjalide tööstuse hoone, ehitisregistri kood 116032220) ehitisealuse pinnaga 1121 m<sup>2</sup>, kõrgusega 4,8 m ja mahuga 11 624 m<sup>3</sup>. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse olemasolevale hoonele lõunaossa juurde ehitada tulemüüriaga PVC hall, mille ehitisealune pind on ligikaudu 450 m<sup>2</sup> ja kõrgus 7,3 m maapinnast.

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.

PlanS § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. PlanS § 74 lg 5 kohaselt on üldplaneering kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

Jõelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 (edaspidi: üldplaneering)) kohaselt paikneb Loo alevik, Saha tee 22 maaüksus tootmismaa maakasutuse juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt tootmismaade arendustegevusega ei tohi kaasneda krundi piires väljuvat olulist negatiivset mõju (müra, õhusaaste). Üldplaneeringus on välja toodud, et



tootmistegevusest tuleneva võimaliku keskkonnamõju leevendamiseks on vajalik roheliste puhvertsoonide säilitamine ja/või rajamine. Tootmismaa krundi pindalast minimaalselt 20% tuleb kavandada haljasmaaks. Üldplaneeringu kohaselt on tootmismaal krundi suurim ehitistealune pind kuni 70% m<sup>2</sup> krundi pindalast.

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.

Projekteerimistingimuste väljastamine Loo alevikus Saha tee 22 maaüksusele, mis paikneb PlanS § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning üldplaneeringu kohaselt tootmismaa juhtotstarbega maa-alal, on kooskõlas PlanS § 125 lg 5 sätestatud nõuetega. Projekteerimistingimuste alusel Saha tee 22 maaüksusel laiendatav hoone sobib piirkonna hoonestuslaadiga, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ja on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Arvestades asjaolusid ei ole käesoleval ajal mõistlik ressursimahukat detailplaneeringu menetlust läbi viia, sest taotletav eesmärk on võimalik saavutada vähem aega ja vahendeid nõudva ning isikut vähem koormava menetlusega. Seega on projekteerimistingimuste väljastamise menetlus antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks ehitusprojekti koostamiseks hoone üle 33% laiendamiseks selle esialgu kavandatud mahust.

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 Loo alevik, Saha tee 22 maaüksusel olemasoleva hoone (ehitisregistri kood 116032220) laiendamist üle 33% selle esialgu kavandatud mahust, 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 Loo alevik, Saha tee 22 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu seisukoha esitamiseks 11.02.2019. a kirjaga nr 7-5/156-1 Saha tee 22, Külviku, Saha põik 4 ja Saha tee 20a maaüksuste maaomanikele ning Loo Elekter AS-ile.

Etteantud vastamise tähtjaks 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 omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 5, § 125 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 p 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

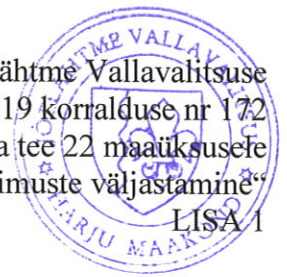
#### **k o r r a l d u s e:**

1. Väljastada projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks Loo alevik, Saha tee 22 maaüksusele olemasoleva hoone (ehitisregistri kood 116032220) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust 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 . 02 . 2019 a.

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Olemasoleva hoone laiendamine üle  
33% selle esialgu kavandatud mahust

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75025973

### Taotluse andmed

Number: 7-5/156

EHR dokumendi nr: 1911002/00398

Kuupäev: 14.01.2019

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

Jõelähtme vald, Loo alevik, Saha tee 22, katastritunnus: 24504:002:0790,

Maa kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa, pindala 6352 m<sup>2</sup>

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

### 1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1) kasutamise otstarve – ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone (kood 12515);<sup>1</sup>
- 2) suurim lubatud arv maa-alal – laiendatav hoone (ehitisregistri kood 116032220);
- 3) asukoht – juurdeehitus kavandada olemasoleva hoone (ehitisregistri kood 116032220) lõuna poolsesse ossa; tagada normatiivsed tuleohutuskujud või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul;
- 4) lubatud suurim ehitisealune pind – tootmishoone kuni 1600 m<sup>2</sup> k.a. räästad, mis on laiemad, kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem, kui 2 m<sup>2</sup>;
- 5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus – hoone juurde ehitataval osal harja kõrgus kuni 7,5 m planeeritavast maapinnast;
- 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – katusekalle: vaba; katuse tüüp: vaba; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: vaba; avatäited: vaba; välisviimistlus: keskkonda sobiv. Värvitoonide valik lahendada projektiga;
- 7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: olemasolev, näidata projektis; kanalisatsioon: olemasolev, näidata projektis; kütte: näidata kütte lahendus, hoone välised küttelehendused näidata asendiplaanil ja/või vaadetal; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja poolt koostatud tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi –

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

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 ja haljastuse lahendus. Parkimine lahendada omal kinnistul. Krundi pindalast minimaalselt 20% tuleb kavandada haljasmaaks. Arendustegevusega ei tohi kaasneda krundi piirest väljuvat olulist negatiivset mõju (müra, õhusaaste). Lubatud piirdeaed läbipaistvusega vähemalt 80%. Likvideeritavad puud näidata ehitusprojektis. Parkimine lahendada oma kinnistul.

Saha tee 22 maatüksuse idapiiril kulgev kraav korrastada maaüksuse ulatuses vastavalt projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS tööle nr 151134 „Loo aleviku Saha tee ja Saha peakraavi vahelise kuivenduskraavi korrastustööde ehitusprojekt“.

## **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 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);
- 2.7 Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida;
- 2.8 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;
- 2.9 Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmõõtudega anda kas olemasolevatest hoonetest või krundi piiridest;
- 2.10 Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;
- 2.11 Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused.

## **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 Hoone eskiis kooskõlastada vallavalitsuse vastava spetsialistiga, eskiis esitada digitaalselt;
- 3.3 Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kaudu;
- 3.4 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga.

## **Märkused:**

1. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
2. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.



3. Projekteerimistingimused on väljastatud Jõelähtme Vallavalitsuse 28.02.2019 korralduse nr 172 alusel.



Andrus Umboja  
vallavanem

Leho Kure  
vallasekretär