



# JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jõelähtme

2022 nr

### **Liivamäe küla Loovälja tee 11 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine**

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 11.01.2022 ehisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Liivamäe küla, Loovälja tee 11 maaüksusel (katastritunnus 24501:001:0399, pindala 59 815 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 75% tootmismaa ja 25% ärimaa) olemasoleva AS Favor büroo- ja tootmishoone (ehitisregistri koodiga 120785087) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Projekteerimistingimuste taotluse ja lisamaterjalide kohaselt soovitakse hoonele ehitada juurde läänepoolsesse ossa hooneosa, mille ehitisealune pindala on ligikaudu 3800 m<sup>2</sup> ja idapoolsesse ossa teha juurdeehitus, mille ehitisealune pindala on ligikaudu 2823,8 m<sup>2</sup>.

Ehisregistri andmetel paikneb Liivamäe küla, Loovälja tee 11 maaüksusel AS Favor büroo- ja tootmishoone (ehitisregistri kood 120785087) ehitisealuse pinnaga 13 326,2 m<sup>2</sup>, kõrgusega 10,2 m ja mille maht on 119 380 m<sup>3</sup>, ajutine PVC hall (ehitisregistri kood 120806509) ehitisealuse pinnaga 488,4 m<sup>2</sup>, varikatus (ehitisregistri kood 220788645) ehitisealuse pinnaga 78,2 m<sup>2</sup>, piirdeaed (ehitisregistri kood 220788647), sadeveetorustik (ehitisregistri kood 220788664), gaasitorustik (ehitisregistri kood 220788571), side maakaabel (ehitisregistri kood 220788568), veetorustik (ehitisregistri kood 221307523) ning sidekanalisatsioon (ehitisregistri kood 221276425).

Loovälja tee 11 maaüksuse osas kehtis Liivamäe küla, Loovälja tee 7 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.09.2011 otsusega nr 223). Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 otsusega nr 38 on antud detailplaneering kehtetuks tunnistatud Loovälja tee 11 maaüksuse osas.

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 otstarbelt 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 Liivamäe küla, Loovälja tee 11 maaüksus tootmismaa maakasutuse juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt tootmismaade arendustegevusega ei tohi kaasneda krundi piiresst väljuvat olulist negatiivset mõju (nt 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% krundi pindalast.

Ühtlasi piirneb Liivamäe küla, Loovälja tee 11 maaüksus riigi põhimaanteeaga nr 1 Tallinn-Narva maantee ja riigiteega nr 11601 Loo-Loovälja tee. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 71 lg 2 kohaselt on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast põhimaanteel nr 1 Tallinn-Narva maantee teekaitsevööndi laius 50 m ning riigiteel nr 11601 Loo-Loovälja tee teekaitsevööndi laius 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda üksnes Transpordiameti nõusolekul (vastavalt EhS § 70 lg 3).

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 Liivamäe küla, Loovälja tee 11 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 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.

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 Liivamäe küla, Loovälja tee 11 maaüksusel olemasoleva hoone (ehitisregistri kood 120785087) 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.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 5, § 125 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

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

1. Väljastada projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks Liivamäe küla, Loovälja tee 11 maaüksusele olemasoleva hoone (ehitisregistri kood 120785087) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust 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 . 2022 a.

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Olemasoleva hoone laiendamine üle  
33% selle esialgu kavandatud mahust

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75025973

### Taotluse andmed

Number: 6-2/175  
EHR dokumendi nr: 2211002/00397  
Kuupäev: 11.01.2022

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

Liivamäe küla, Loovälja tee 11; katastritunnus: 24501:001:0399; maasihtotstarve: 75%  
tootmismaa ja 25% ärimaa; pindala 59 815 m<sup>2</sup>

### Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

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

- 1.1 kasutamise otstarve – masina- ja seadmetööstuse hoone (kood 12518);<sup>1</sup>
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – laiendatav hoone (ehitisregistri kood 120785087) ja olemasolevad ehitised;
- 1.3 asukoht – juurdeehituse kavandamisel olemasolevale hoonele (ehitisregistri kood 120785087) tuleb tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul; hoonet mitte kavandada riigiteede teekaitsevööndisse (v.a Transpordiameti nõusolekul); maaüksust läbivad sideehitis, elektripaigaldis ja gaasipaigaldis koos kaitsevöönditega, antud ehitiste kaitsevööndite ulatuses tuleb ehitustegevus kooskõlastada vastava ehitise valdajaga; ehitustegevust mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 8 m (v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel);
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – hoone kuni 20 600 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>;
- 1.5 kõrgus ja vajaduse korral sügavus – hoone kõrgus kuni 12,5 m planeeritavast maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna miljösse; katusekalle ja katuse tüüp: vaba; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: vaba; avatäited: vaba; välisviimistlus: olemasolevasse keskkonda sobiv. Värvitoonide valik lahendada projektiga;

---

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

**1.7** 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 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 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 vastavalt kehtivatele parkimismäärustele oma kinnistul.

## **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 joonmõõdudega 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 projektiala sademevete ärajuhtimise lahendused.

**2.12** Vastavalt Keskkonnaministeriumi kodulehel asuvale Eesti Geoloogiateenistuse (endise nimega Eesti Geoloogiakeskus) poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub maaüksus kõrge radoonisisaldusega 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, eskiis esitada digitaalselt (e-posti aadressil [kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee));

- 3.4 Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kaudu;
- 3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Transpordiametiga.

**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