



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

19. jaanuar 2023 nr 55

Loo alevik Spordi tee 5 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsus soovib Loo alevik, Spordi tee 5 maaüksuse (katastritunnus 24504:002:0402, pindala 39 578 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) põhjapoolsesse ossa Toome tee äärde püstitada moodullasteaia. Kavandatav hoone on ühekorruseline ja ehitisealuse pindalaga ligikaudu 360 m².

Ehitisregistri andmetel paikneb Loo alevik, Spordi tee 5 maaüksusel olemasolev spordikompleksi hoone (ehitisregistri kood 120282353) ehitisealuse pinnaga 1735 m², kõrgusega 13,6 m ning rajatised: Loo kaugküttetorustik (ehitisregistri kood 220847879), vesivarustusvõrk (ehitisregistri kood 220413887), kanalisatsioonivõrk (ehitisregistri kood 220413888), tenniseväljak (ehitisregistri kood 220626280), 10 ja 0,4 kV maakaabelliin (ehitisregistri kood 220637332). Lisaks on maaüksusele ehitisregistri andmete kohaselt kavandatud piirdeaed (ehitisregistri kood 220626285), rannajalgväljak (ehitisregistri kood 220626282), tervisespordikompleks (ehitisregistri kood 220626284) ja sademevee kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220598217).

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.



Jöelähtme valla Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jöelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 (edaspidi üldplaneering)) kohaselt paikneb Loo alevik, Spordi tee 5 maaüksus tiheasustusosal, mis on ühtlasi detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Üldplaneeringu järgselt on maakasutuse juhtotstarbeks antud asukohas määratud üldkasutatava hoone maa ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa. Üldplaneeringu kontekstis on üldkasutatava hoone maa all mõeldud tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste maad, teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad, spordihoonete-, kultuuri ja kogunemisasutuste maad, sakraal- ja tavandihoonete maad.

Spordi tee 5 maaüksus piirneb idast Vadiojaga, mille ehituskeeluvööndi ulatus on looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 5 kohaselt 25 meetrit ning piiranguvööndi ulatuseks on LKS § 37 lg 1 p 3 kohaselt 50 meetrit tavalisest veepiirist. Vastavalt LKS § 38 lg 3 on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

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 Spordi tee 5 maaüksusele, mis paikneb PlanS § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning üldplaneeringuga määratud üldkasutatava hoone maa juhtotstarbega maa-alal, on kooskõlas PlanS § 125 lg 5 sätestatud nõuetega. Projekteerimistingimuste alusel Spordi tee 5 maaüksusele kavandatav lasteaiahoone 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 menetlusega. Seega on projekteerimistingimuste väljastamise menetlus antud juhul efektiivne ja kohane viis tingimuste ning nõuete määramiseks lasteaiahoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks.

Jöelähtme Vallavalitsus viis läbi Loo alevik, Spordi tee 5 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb planeerimisaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 02.01.2023 kuni 16.01.2023. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitati 22.12.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu nr 51 ning detsembris 2022 ilmunud Jöelähtme vallalehes nr 306. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu oli avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 02.01.2023 kuni 16.01.2023.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel edastas Jöelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu seisukoha andmiseks 02.01.2023 kirjaga nr 6-2/13 Transpordiametile ning Spordi tee 3, Toome tee 3, Toome tee 6, Vahe tee 11a, Vahe tee 11//15, Vahe tee 1 ja Spordi tee 3a maaüksuste omanikele ning lisaks veel kirjadega nr 6-2/13-1, 6-2/13-2, 6-2/13-3 ja 6-2/13-4 Toome tee 3 maaüksuse kaasomanikele ning kirjaga 6-2/13-5 Toome tee 6 maaüksuse ühele kaasomanikest.

Jöelähtme Vallavalitsusele edastas Transpordiamet 13.01.2023 kirja nr 7.1-2/23/135-2, milles tõi välja: *Katastriüksus (katastritunnus 24504:002:0402) asub riigitee 11110 Nehatu - Loo - Lagedi km 2,15-2,37 kaitsevööndis. Kinnistule on juurdepääs tagatud Spordi tänavalt, mis ristub riigiteega 11110 km 2,15 ja läbi kohaliku teedevõrgu Saha teelt. Lähtudes ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 70 lg 3 ja § 99 lg 3, kooskõlastame projekteerimistingimuste eelnõu tingimused, et eelnõud täiendatakse järgnevatel märkustega haldusaktile.*

1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.



2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
3. 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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Juurdepääs kavandada riigitee km 2,15 olemasoleva ristumiskoha ja kohalike teedevõrgu kaudu. Projekteerimistingimuste eelnõust ei selgu rühmade arv ega suurus ning kavandatud parkimiskohtade arv, mis vajab täpsustamist edaspidiselt projekti koostamisel lisanduva liiklussageduse hindamiseks. Koostada liikluskorraldus ja vajadusel näha ette riigitee ristumiskoha laiendus, mis tuleb rajada enne hoonetele ehitamise alustamise teatise esitamist.
6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) juhendi „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
7. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdumist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvatada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisa 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada meetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
9. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
10. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademeevete ärajuhtimise lahendused. Sademeevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
11. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad ja liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne projekti alusel mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
12. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet.
13. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Transpordiameti 13.01.2023 kirjas nr 7.1-2/23/135-2 esitatud tingimuste ja märkustega on arvestatud ning projekteerimistingimusi on vastavalt täiendatud.

Ette antud vastamise tähtjaks projekteerimistingimuste eelnõu osas rohkem täiendavaid ettepanekuid või arvamusi vallavalitsusele ei esitanud. EhS § 31 lg 6 kohaselt, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtjaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja



kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS) § 3 lg 1 p 1 kohaselt on keskkonnamõju hindamine 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.

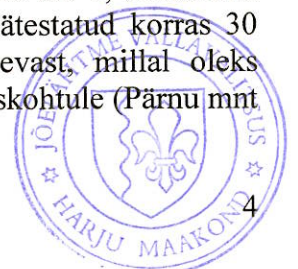
Antud tegevus, millega kavandatakse Loo alevik, Spordi tee 5 maaüksusele lasteaiahoone (moodullasteaed) püstitamist, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka, mistõttu kavandataval tegevusel eeldatavalt puudub oluline keskkonnamõju. Juhul, kui ehitusloa menetluses selgub, et oluline keskkonnamõju võib tekkida, tuleb algatada KMH menetlus.

Loo alevik, Spordi tee 5 maaüksuse osas kehtib hetkel Loo aleviku Spordi- ja tervisekeskuse maa-ala detailplaneering (edaspidi detailplaneering), mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2005 a otsusega nr 226. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli krundipiiride määramine ja moodustatavale krundile sihtotstarbe, ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine. Käesolevaks ajaks on 17 aastat tagasi koostatud detailplaneeringuga seatud eesmärgid realiseeritud. PlanS § 124 lg 4 kohaselt on detailplaneeringu olemasolul (või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral) detailplaneering ehitusprojekti koostamise aluseks. Kuid antud detailplaneering ei näe ette Spordi tee 5 maaüksusele lasteaiahoone (moodullasteaed) püstitamiseks ehitusõiguse andmiseks võimalusi. Sellest tulenevalt on hetkel pooleli detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlus ning lasteaiahoone püstitamiseks väljastatakse projekteerimistingimused kõrvaltingimusega, et projekteerimistingimused hakkavad kehtima peale Loo aleviku Spordi- ja tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringu kehtivuse lõppemist.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 74 lg 5, § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 lg 2 ja lg 4, haldusmenetluse seaduse § 53 lg 1 p 3 ja § lg 2 p 2 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, Spordi tee 5 maaüksusele lasteaiahoone (moodullasteaed) püstitamiseks 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 saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt



- 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, korralduse teatavakstegemisest arvates.
3. Korraldus jõustub peale Jõelähtme Vallavolikogu 23.08.2005 a otsusega nr 226 kehtestatud Loo aleviku Spordi- ja tervisekeskuse maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

19 . 01 . 2023 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Lasteaiahoone (moodullasteaed) püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Jõelähtme vald, Loo alevik, Spordi tee 5, katastritunnus: 24504:002:0402, maa kasutamise sihtotstarve: 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 39 578 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1.1 kasutamise otstarve – koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool) (kood 12631)¹;
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – püstitav lasteaiahoone (moodullasteaed) ja olemasolevad spordikompleksi hoone ning rajatised;
- 1.3 asukoht – hoone kavandada maaüksuse põhjapoolsesse ossa, Toome tee lähedusse; hoone kavandamisel tuleb tagada normatiivsed tuleohutuskujud või tuleohutusabinõud väikesema kupa puhul; ehitustegevus ei ole lubatud Vadioja ehituskeeluvööndis (mille ulatus on looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 5 kohaselt 25 meetrit tavalisest veepiirist); maaüksust läbivad sideehitis ja elektripaigaldised koos kaitsevöönditega, antud ehitiste kaitsevööndite ulatuses tuleb ehitustegevus kooskõlastada vastava ehitise valdajaga; ehitustegevust mitte kavandada kinnistu piirile lähemale kui 4 m (v.a naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel);
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – hoone kuni 400 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 – hoone kõrgus kuni 6 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;
- 1.7 maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: liitumine vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele, näidata projektis;

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

kanalisatsioon: liitumine vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele, näidata projektis; kütte: näidata kütte lahendus, hoone välised küttelahendused 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. Likvideeritavad puud näidata ehitusprojektis. Juurdepääs kavandada riigitee 11110 Nehatu - Loo - Lagedi km 2,15 olemasoleva ristumiskoha ja kohalike teedevõrgu kaudu. (Ehitusprojekti mahus tuleb koostada liikluskorraldus ja vajadusel näha ette riigitee ristumiskoha laiendus, mis tuleb rajada enne hoonetele ehitamise alustamise teatise esitamist.)

Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

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. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet;

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;

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

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

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

2.12 Vastavalt Keskkonnaministeeriumi 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;

2.13 Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi;

2.14 Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast;



- 2.15** Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd. 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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3;
- 2.16** Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) juhendi „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2);
- 2.17** Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmata ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada meetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja;
- 2.18** Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
- 2.19** Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
- 2.20** Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus. Projekti seletuskirja lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad ja liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne projekti alusel mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

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 ehitusprojekt peab sisaldama energiaarvutustel põhinevat energiamärgis (ehitusseadustiku § 40 lg 2 p 7) ja vastama võrguvaldajate poolt väljastatud tehniliste tingimustele;
- 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.

Märkused:

1. Projekti mahus koostada liikluskorraldus ja vajadusel näha ette riigitee (11110 Nehatu - Loo – Lagedi) ristumiskoha laiendus (mis tuleb rajada enne hoonetele ehitamise alustamise teatise esitamist, Transpordiameti 13.01.2023 kirja nr 7.1-2/23/135-2 punkt nr 5).
2. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
3. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.



4. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.



Andrus Umboja
vallavanem

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Leho Kure".

Leho Kure
vallasekretär