



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

20. juuli 2023 nr 629

Loo alevik Vahe tee 29 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine

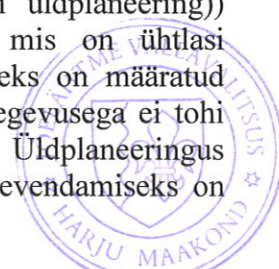
Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 12.05.2023 ehitisregistri kaudu taotlus projekteerimistingimuste väljastamiseks Loo alevik, Vahe tee 29 maaüksusel (katastritunnus 24504:002:0398, pindala 2367 m², sihtotstarve 100% tootmismaa) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Projekteerimistingimuste taotluse ja lisamaterjalide kohaselt soovitakse olemasolev hoone ümber ehitada tootmis- ja laohooneks ning ehitada juurde lõunapoolsesse ossa hooneosa, mille ehitisealune pindala on ligikaudu 303 m² ja kõrgus 8,1 m maapinnast.

Ehitisregistri andmetel paikneb Loo alevik, Vahe tee 29 maaüksusel olemasolev hoone, nimetusega kauplus-ladu (ehitisregistri kood 120549855), mille ehitisealune pindala on 667,5 m², kõrgus 6,5 m ja hoone maht on 3599 m³.

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 otsuse nr 209 (edaspidi üldplaneering)) kohaselt paikneb Loo alevik, Vahe tee 29 maaüksus tiheasustusala, mis on ühtlasi detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud antud asukohas tootmismaa. Üldplaneeringu kohaselt tootmismaa arendustegevusega ei tohi kaasneda krundi piirest 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.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lg 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lg 2 kohaselt väljastatakse projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks või laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

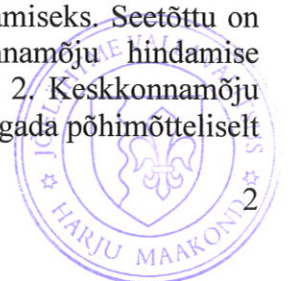
Projekteerimistingimuste väljastamine Loo alevik, Vahe tee 29 maaüksusele, mis paikneb PlanS § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning üldplaneeringu kohaselt tootmismaa juhtotstarbega maa-alal, on kooskõlas PlanS § 125 lg 5 sätestatud nõuetega. Projekteerimistingimuste alusel maaüksusel üle 33% hoone mahust laiendada soovitud 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.

Jõelähtme Vallavalitsus viis läbi Loo alevik, Vahe tee 29 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 30.06.2023 kuni 14.07.2023. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitati 22.06.2023 ilmunud ajalehes Harju Elu nr 25 ning juunis 2023 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 312. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu oli avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 30.06.2023 kuni 14.07.2023.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel edastas Jõelähtme Vallavalitsus 19.06.2023 seisukoha andmiseks projekteerimistingimuste eelnõu kirjaga nr 6-2/2774-1 Vahe tee 29, Vahe tee 27, Saha tee 16, Sepa tee 3, Saha tee 14d ja Saha tee 18 maaüksuste omanikele.

Ette antud vastamise tähtajaks projekteerimistingimuste eelnõu osas rohkem täiendavaid ettepanekuid või arvamusi 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 tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi 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 hindamise kohustuslik, kui taotletakse tegevusloa 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, Vahe tee 29 maaüksusel olemasoleva hoone (ehitisregistri kood 120549855) 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 Loo alevik, Vahe tee 29 maaüksusele olemasoleva hoone (ehitisregistri kood 120549855) 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.


Priit Põldma
vallavalitsuse liige
vallavanema ülesannetes




Leho Kure
vallasekretär

20 07 2023 a.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Olemasoleva hoone laiendamine üle
33% selle esialgu kavandatud mahust

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/2774
EHR dokumendi nr: 2311002/04376
Kuupäev: 12.05.2023

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

Loo alevik, Vahe tee 29; katastritunnus: 24504:002:0398; maa sihtotstarve: 100% tootmismaa;
pindala 2367 m²

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1.1 kasutamise otstarve – tööstus- ja laohoone (kood 12500)¹, vajadusel täpsustub hoone kasutamise otstarve ehitusloa andmisel;
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – ümberehitatav ja laiendatav olemasolev hoone (ehitisregistri kood 120549855);
- 1.3 asukoht – juurdeehituse kavandamisel olemasolevale hoonele (ehitisregistri kood 120549855) tuleb tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul; maaüksust läbivad elektripaigaldis koos kaitsevöönditega, antud ehitiste kaitsevööndite ulatuses tuleb ehitustegevus kooskõlastada vastava ehitise valdajaga;
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – hoone kuni 1000 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 9 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna miljöösse; 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: olemasolev, näidata projektis; kanalisatsioon: olemasolev, näidata projektis; kütte: näidata kütte lahendus, hoone välised küttelehendused näidata asendiplaanil ja/või vaadetel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja poolt koostatud tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi – lahendada

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

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.

Krundi pindalast minimaalselt 20% tuleb kavandada haljasmaaks. Likvideeritavad puud näidata ehitusprojektis.

Arendustegevusega ei tohi kaasneda krundi piirest väljuvat olulist negatiivset mõju (müra, õhusaaste). Piirdeaedu võimalusel vältida, rajamisel peavad piirdeaiad olema läbipaistvad (läbipaistvusega vähemalt 80%).

Parkimine lahendada omal kinnistul vastavalt kehtivatele parkimishormidele.

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.

2.8 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;

2.9 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 sademeveete ärajuhtimise lahendused. Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt;

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 Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu;

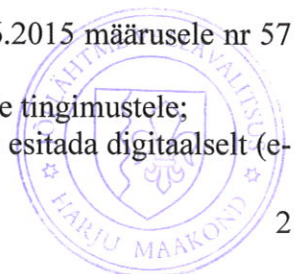
2.14 Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademeveete ärajuhtimise lahendused.

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 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);

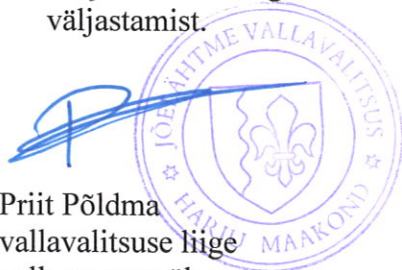


3.4 Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee) kaudu;

3.5 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.



Priit Põldma
vallavalitsuse liige
vallavanema ülesannetes

Leho Kure
vallasekretär