



## JÕELÄHTME VALLAVALITSUS KORRALDUS

Jõelähtme

24. märts 2022 nr 276

### **Iru küla Ämma tee 73 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul**

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati ehitisregistri kaudu 11.01.2022 projekteerimistingimuste taotlus, mille kohaselt soovitakse Iru küla, Ämma tee 73 maaüksusel (katastritunnus 24504:002:0378, pindala 14 470 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 50% tootmismaa ja 50 % ärimaa) detailplaneeringu olemasolul täpsustada kehtiva detailplaneeringu järgset krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu. Detailplaneeringu järgselt on määratud Ämma tee 73 maaüksusele 50% äri- ja 50% tootmisfunktsiooniga hooned, projekteerimistingimustega soovitakse osakaalu muuta 95% äri- ja 5% tootmisfunktsiooniga hoonete rajamiseks. Taotlusega koos esitatud lisamaterjalide kohaselt soovitakse Ämma tee 73 kinnistule rajada elektrikardikeskus koos administratiivhoone, parkla ja kardirajaga. Lisaks on kinnistule projekteeritud sõidukite remondi, hooldus ja hoiustamishoone.

Iru küla, Ämma tee 73 maaüksuse osas kehtib Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste jagamine tootmismaa –ja ärimaakruntideks, tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga jagati kinnistud kruntideks, määrati maakasutuse sihtotstarbed ning ehitusõiguse ulatus, töötati välja hoonestustingimused ja liikluskorralduse lahendus, määrati servituutide ning piirangute vajadus, lahendati insenervõrgud ja samuti töötati välja keskkonnakaitse abinõu. Detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale Jõelähtme valla üldplaneeringule (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40). Käesolevaks ajaks on detailplaneering osaliselt realiseeritud.

Iru küla, Ämma tee 73 maaüksus on detailplaneeringus krunt pos nr 9, sihtotstarbeks 50% ärimaa ja 50 % tootmismaa, kuhu on lubatud püstitada kuni 3 hoonet, maksimaalne hoonestusalune pind kokku 5800 m<sup>2</sup>, hoonetel lubatud kuni 2 korrust ja kõrgus kuni 12 m, hoonestusviis on lahtine ning hoonete katusekalle on lubatud vahemikus 0-30 kraadi. Detailplaneeringu järgselt on krundi väiksemaks haljastuse pindalaks määratud 720 m<sup>2</sup>. Detailplaneering näeb ette, et tagada tuleb kohustuslik haljastus 10 % krundi suuruselt ehk krundi pos nr 9 on see 1500 m<sup>2</sup>. Antud hetkel Iru küla, Ämma tee 73 maaüksusel hoonestus puudub.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p-de 1 ja 2 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi juhul, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ning detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.





EhS § 27 lg 4 p 1 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

Vastavalt EhS § 27 lg 2 p-de 1, 2, 3 ja 4 tuleb projekteerimistingimuste andmisel arvestada hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi; detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, kui need on nõutavad muinsuskaitseseaduse kohaselt.

Jõelähtme Vallavalitsusele 11.01.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse EhS § 27 lõike 4 p 1 alusel detailplaneeringu järgse krundi pos nr 9 osas täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoonete kasutamise otstarvet. Detailplaneeringu järgselt on lubatud Ämma tee 73 maaüksusele rajada 50% äri- ja 50% tootmisfunktsiooniga hooned, projekteerimistingimustega soovitakse muuta ära detailplaneeringu järgne osakaal vastavalt 95% äri- ja 5% tootmishoonete rajamiseks.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul ei mõjuta Ämma tee 73 maaüksusel kehtiva Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste detailplaneeringu järgse hoonete kasutamise otstarbe osakaalu täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106 kehtestatud detailplaneeringu lahendust, kuna detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigus (krundil paikneva ehitise kõrgus, pikkus, laius ja muud gabariidid) ei muutu. Vallavalitsuse hinnangul ei ole antud juhul põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Projekteerimistingimustega muudetakse detailplaneeringut vaid krundile pos nr 9 lubatud hoonete kasutamise otstarvete osakaalu osas, detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ning samuti jäävad kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106 kehtestatud Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus korraldas Iru küla, Ämma tee 73 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb planeerimiseseaduse § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 04.03.2022 kuni 18.03.2022. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitati 04.03.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu nr 9 ning veebruaris 2022 ilmunud Jõelähtme vallalehes nr 296. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu oli avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 04.03.2022 kuni 18.03.2022.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasas Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse Iru küla, Ämma tee 73 maaüksuse naaberkiinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106 kehtestatud detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus edastas 03.02.2022 kirjaga nr 6-2/193-1 seisukoha andmiseks projekteerimistingimuste eelnõu Päästeametile, Terviseametile, OÜ-le Loo Vesi, Elering AS-ile, Elektrilevi OÜ-le, Transpordiametile, Põllumajandus- ja Toiduametile, Keskkonnaametile, Maardu Linnavalitsusele, AS-ile Utilitas Tallinn ja Telia Eesti AS-ile ning Ämma tee 73, Ämma tee 71, Saha-Loo tee 10, Saha-Loo tee 8, Ämma tee 77 ja Ämma tee 75 maaüksuste omanikele.

Põllumajandus- ja Toiduamet vastas 08.02.2022 kirjaga, milles tõi välja: *Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 1 olete esitanud Põllumajandus- ja Toiduametile seisukoha andmiseks korralduse „Iru küla,*





Ämma tee 73 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul“ eelnõu. Eelnõuga tutvumisel selgus, et Iru külas Ämma tee 73 maaüksuse piirkonnas ei paikne maaparandusseaduse mõistes maaparandussüsteeme. Tulenevalt eespool toodust ei ole Põllumajandus- ja Toiduametil Teie poolt kavandatavale tegevusele täiendavaid ettepanekuid ega vastuväiteid.

Maardu Linnavalitsus vastas 21.02.2022 kirjaga nr 7-2.14/7-1, milles märkis: Maardu Linnavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakond on tutvunud projekteerimistingimuste eelnõuga ning meil puuduvad vastuväited projekteerimistingimuste eelnõu osas.

Keskkonnaamet vastas 17.02.2022 kirjaga nr 6-2/22/2344-2, milles esitas omapoolsed märkused ja arvamuse eelnõu osas ning tõi välja: ...nähtub, et kavandatava tegevusega on eeldada mõjude esinemist, nt täiendava müra näol. Seega tuleb edaspidi ehitusloa menetluse käigus kaaluda KMH algatamise vajalikkust ja anda KMH eelhindang (tulenevalt ehitusseadustiku § 42 lg 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 7 p 1, § 11 p 2, § 6 lg 2 p 10, § 6 lg 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 9). Palume eeltoodust tulenevalt korralduse eelnõud korrigeerida.

Palume arvestada, et ehitusloa menetlemisel KMH algatamise vajalikkuse kaalumisel tuleb otsustajal KeHJS § 11 lg 22 tulenevalt enne KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkondade tegevuse ja lg 21 viidatud tegevuse KMH vajalikkuse üle otsustamist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, esitades neile seisukoha võtmiseks eelhindangu ning KMH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu.

Terviseamet vastas 22.02.2022 kirjaga nr 9.3-1/22/1598-2, milles märkis: Amet on tutvunud esitatud eelnõuga ning ei esita projekteerimistingimuste väljastamise osas vastuväiteid, kuid juhib tähelepanu järgnevale:

1. Projekteerimistingimustes on kirjutatud: „Projekteerimise käigus teostatakse müramodelleerimised ja rakendatakse vastavalt müratekke allikale toimivad meetmed müra tõkestamiseks.“ Amet juhib tähelepanu, et kavandatav kardikeskus on planeeritud eluhoonetele väga lähedale - kõige lähem müratundlik hoone asub planeeringualast 146 m kaugusel. Ameti hinnangul tuleks teha koostööd elanikega, et planeerida sobivaid ja piisavaid müra leevendavaid meetmeid.
2. Eelnõus on kirjutatud: „Lisaks on kinnistule projekteeritud sõidukite remondi, hooldus ja hoiustamishoone.“ Äritegevusest ning tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel aladel vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele. Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole suunatud ja asuksid neist võimalikult kaugel.
3. Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21.00-07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.
4. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.
5. Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.





6. Ämma tee 73 maaüksust läbivad 35-110 kV kõrgepingeliinid ja nende kaitsevööndid. Ameti hinnangul tuleks terviseohutuse tagamiseks vältida hoonete, parkla ja kardiraja planeerimist elektriõhuliinide kaitsevööndisse.
7. Projekteerimistingimustes on kirjutatud: „Vastavalt Keskkonnaministeeriumi kodulehel asuval 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.“ Amet lisab, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
8. Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega alal. Amet juhib tähelepanu, et tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutaks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.
9. Välisvalgustuse paigutamisel arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäära valgustamist. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.

Keskkonnaameti 17.02.2022 kirjas nr 6-2/22/2344-2 ja Terviseameti 22.02.2022 kirjas nr 9.3-1/22/1598-2 esitatud märkustega ja ettepanekutega on arvestatud ning esitatud tingimuste osas on projekteerimistingimusi vastavalt täiendatud.

Ette antud vastamise tähtjaks projekteerimistingimuste eelnõu osas rohkem 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 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 Iru küla, Ämma tee 73 maaüksusel detailplaneeringu järgsete hoonete kasutamise otstarbe osakaalu täpsustamist, ei kuulu KeHJS § 6 sätestatud tegevuste hulka. Kuid antud juhul Iru küla Ämma tee 73 maaüksusele elektrikardikeskuse kavandamiseks ehitusloa menetluse käigus tuleb kaaluda KMH algatamise vajalikkust ja anda KMH eelhinnang tulenevalt EhS § 42 lg 2, KeHJS § 7 p 1, § 11 p 2, § 6 lg 2 p 10, § 6 lg 4 ja



Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 9.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Jõelähtme Vallavalitsusele käesolevaks ajaks teada ühtegi asjaolu, millest tingituna tuleks jätta projekteerimistingimused Iru küla, Ämma tee 73 maaüksusele väljastamata või asjaolu, mis tooks kaasa projekteerimistingimuste väljastamise võimatuse.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p-d 1 ja 2 ning lg 4 p 1 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 punktile 4 annab Jõelähtme Vallavalitus

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

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Iru küla Ämma tee 73 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106 kehtestatud Iru küla, Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste detailplaneeringu järgse hoonete kasutamise otstarbe osakaalu täpsustamiseks 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 teatavakstegemisest.

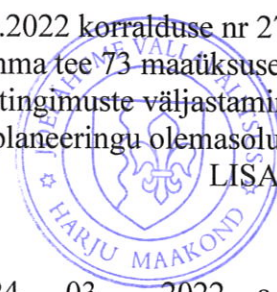
Andrus Umboja  
vallavanem



Leho Kure  
vallasekretär



Jõelähtme Vallavalitsuse 24.03.2022 korralduse nr 276  
„Iru küla Ämma tee 73 maaüksusele  
projekteerimistingimuste väljastamine  
detailplaneeringu olemasolul“  
LISA 1



## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

24 . 03 . 2022 a.

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu täpsustamine  
hoonete kasutamise otstarbe osakaalu osas

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75025973

### Taotluse andmed

Number: 6-2/193  
Kuupäev: 11.01.2022  
EHR dokumendi nr: 2111002/17044

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:** Iru küla  
Ämma tee 73 maaüksus; katastritunnus 24504:002:0378; maakasutuse sihtotstarve: 50% ärimaa  
ja 50% tootmismaa; pindala 14 470 m<sup>2</sup>.

### Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

#### 1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 1 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:

- 1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106 kehtestatud Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste detailplaneeringut täpsustatakse Iru küla Ämma tee 73 maaüksusel kehtiva detailplaneeringu järgse hoonete kasutamise otstarbe osakaalu osas. Ehk detailplaneeringu järgselt on lubatud püstitada Ämma tee 73 maaüksusele 50% äri- ja 50% tootmisfunktsiooniga hooned, projekteerimistingimustega soovitakse osakaalu muuta 95% äri- ja 5% tootmisfunktsiooniga hoonete rajamiseks. Ämma tee 73 kinnistule soovitakse rajada elektrikardikeskus koos administratiivhoone, parkla ja kardirajaga. Lisaks on kinnistule projekteeritud sõidukite remondi, hooldus ja hoiustamishoone.
- 1.2 Ehitusuuringu tegemise vajadus: projekteerimises käigus teostatakse müramodelleerimised ja rakendatakse vastavalt müratekke allikale toimivad meetmed müra tõkestamiseks (sh soovitav on teha koostööd lähiümbruses elanikega, et planeerida sobivaid ja piisavaid müra leevendavaid meetmeid).
- 1.3 Projekteerimistingimustega täpsustatakse Ämma tee 73 maaüksusel kehtiva Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste detailplaneeringuga määratud hoonete kasutamise otstarbe osakaalu osas. Teised detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106.

#### 2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Iru küla Lõo, Nurme ja Mäe maaüksuste detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 106 ja käesolevatele projekteerimistingimustele;
- 2.2 Projekt koostada vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja standarditele;



- 2.3 Projekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 esitatud nõuetele, sh peab vastama valdkonna eest vastutava ministri määrusega ehitusprojektile kehtestatud nõuetele;
- 2.4 Projekti on õigus koostada isikul, kes vastab ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2 esitatud tingimustele;
- 2.5 Projektis peavad selgelt olema välja toodud kasutatavad materjalid;
- 2.6 Projekt koostada mõõtkavas M1:50 või M1:100;
- 2.7 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);
- 2.8 Asendiplaan koostada kehtival, mitte vanemal kui 2 aastat digitaalsel geodeetisel alusplaanil mõõtkavas M 1:500 esitades hoone nurkade koordinaadid ning hoone põranda  $\pm 0.00$  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 Vastavalt Keskkonnaministeeriumi kodulehel asuvalle Eesti Geoloogiakomitee (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. Siseringkonnas tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- 2.12 Projekti koostamisel ja ehitustegevuse kavandamisel arvestada:
- 2.12.1 äritegevusest ning tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel aladel vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele. Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole suunatud ja asuksid neist võimalikult kaugel.
- 2.12.2 ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21.00-07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid.
- 2.12.3 ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.
- 2.12.4 Siseringkonnas müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.
- 2.13 Ämma tee 73 maaüksust läbivad 35-110 kV kõrgepingeliinid ja nende kaitsevööndid. Terviseameti (22.02.2022 kiri nr 9.3-1/22/1598-2) hinnangul tuleks terviseohutuse tagamiseks vältida hoonete, parkla ja kardiraja planeerimist elektriõhuliinide kaitsevööndis.
- 2.14 Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega alal. Projektis käsitleda meetmeid, et kavandatava tegevus ei mõjutaks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

**2.15** Välisvalgustuse paigutamisel arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.

**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** Projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee));

**3.5** Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga, Terviseametiga ja Keskkonnaametiga.

**Märkused:**

1. Iru küla Ämma tee 73 maaüksusele elektrikardikeskuse kavandamiseks ehitusloa menetluse käigus tuleb kaaluda KMH algatamise vajalikkust ja anda KMH eelhinnang (tulenevalt ehitusseadustiku § 42 lg 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 7 p 1, § 11 p 2, § 6 lg 2 p 10, § 6 lg 4 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 9). Ehitusloa menetlemisel KMH algatamise vajalikkuse kaalumisel tuleb KeHJS § 11 lg 2<sup>2</sup> tulenevalt enne KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkondade tegevuse ja lg 2<sup>1</sup> viidatud tegevuse KMH vajalikkuse üle otsustamist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, esitades neile seisukoha võtmiseks eelhinnangu ning KMH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu.
2. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
3. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja  
vallavanem



Leho Kure  
vallasekretär