



EELNÕU

JÕELÄHTME VALLAVALITSUS K O R R A L D U S

Jõelähtme

2025 nr

Iru küla Saha-Loo tee 14 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 12.03.2025 projekteerimistingimuste väljastamise taotlus detailplaneeringu olemasolul, millega soovitakse Iru küla, Saha-Loo tee 14 maaüksusel (katastritunnus 24504:002:0458, pindala 6015 m², sihtotstarve 100% ärimaa) kehtiva detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendada kuni 10% ulatuses ning täpsustada krundile määratud haljastuse põhimõtteid.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse hoonestusala laiendada lääne suunas ligikaudu 350 m² ehk kuni 10% võrra detailplaneeringu järgsest lahendusest. Lisatud asendiskeemi kohaselt on detailplaneeringu järgne hoonestusala pindalaga 3500 m² ning projekteerimistingimustega soovitakse muuta hoonestusala ligikaudu 3850 m² suuruseks. Samuti soovitakse krundi lääne serva ette nähtud kohustuslik kõrghaljastusega ala maaüksuse idaossa ümber paigutada.

Iru küla, Saha-Loo tee 14 maaüksuse osas kehtib Iru küla Nurmevälja maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli planeerida 13,15 ha suurusele maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusele elamukrundid ning määrata kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimuste. Ühtlasi kavandati planeeringuala Saha-Loo tee äärsesse serva (endise Rail Baltic koridoriks planeeritud maa-alale) 5 ärimaa krunti, kuhu määrati ehitusõigus 3-korruseliste, mahult massiivsete, ärihoonete ehitamiseks, mis tekitaksid ka mürabarjääri planeeritavate rida- ja ühepereelamute kaitseks.

Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325 kehtestatud planeeringulahendust on osaliselt muudetud Jõelähtme Vallavolikogu 30.08.2012 otsusega nr 314 „Iru küla Nurmevälja detailplaneeringu kehtestamine“. Muudetud planeeringulahendus näeb ette Saha-Loo tee äärsete ärimaa kruntidega läänest külgnevale alale (varasema planeeringulahenduse kohase elamualale) ärimaa sihtotstarbega maaüksuse moodustamise logistikakeskuse rajamise tarbeks, mis on käesoleval ajal aadressiga Iru küla, Välja tee 1 (katastritunnus 24504:002:0606).

Harju maakonnaplaneeringu „Harju maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) kohaselt asub Saha-Loo tee 16 maaüksus Tallinn-Helsingi perspektiivse raudteetunneli maa-alal. Tallinn-Helsingi raudteetunneli trassile on lubatud ehitada vaid ajutisis hooneid, mis tuleb pärast raudteetunneli osas teostatud REPi (st

riigi eriplaneeringuga) kehtestamist ja raudteetunneli väljaehitamiseks ettevalmistustööde lõpetamist omanikul lammutada.

Iru küla, Saha-Loo tee 14 maaüksus on detailplaneeringu kohaselt krunt pos nr 4, sihtotstarbeks 100% ärimaa, kuhu on lubatud püstitada üks hoone. Maksimaalseks ehitusaluseks pindalaks krundil on 3400 m². Kavandatavale hoonele on lubatud kuni 3 korrust ja kõrguseks kuni 15 m. Detailplaneeringu põhijoonise järgselt on krundi lääne poolses osas ette nähtud kohustuslik kõrghaljastuse vöönd.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p-de 1, 2 ja 3 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 ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

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 muinsuskaitseaduse kohaselt.

Asjakohasel juhul on võimalik projekteerimistingimustega täpsustada EhS § 27 lg 4 p 2 alusel detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest, ning EhS § 27 lg 4 p 7 kohaselt detailplaneeringu haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

12.03.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotluse ja asendiskeemi kohaselt soovitakse Saha-Loo tee 14 maaüksusel (detailplaneeringu järgsel krundil pos nr 4) ligikaudu 3500 m² pindalaga hoonestusala suurendada lääne suunas kuni 10% võrra ning muuta krundi lääne serva ette nähtud kohustusliku kõrghaljastuse paiknemist. Krundile püstitatav hoone soovitakse ehitada võimalikult Saha-Loo tee 14 krundi läänepoolsesse ossa.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul ei mõjuta Iru küla, Saha-Loo tee 14 maaüksusel kehtiva Iru küla Nurmevälja maaüksuse detailplaneeringu hoonestusala ja haljastuse põhimõtteid täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325 kehtestatud detailplaneeringu põhilahendust, kuna krundile määratud ehitusõigus ei muutu (ehitise kõrgus, pikkus, laius ja muud gabariidid ning tingimused ei muutu). Jõelähtme Vallavolikogu 30.08.2012 otsusega nr 314 „Iru küla Nurmevälja detailplaneeringu kehtestamine“ on muudetud vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325 kehtestatud planeeringulahendust. Millest tulenevalt Saha-Loo tee 14 krunt ei piirne enam vahetult elamumaa kruntidega. Saha-Loo tee 14 maaüksusega läänest külgnev ala ehk detailplaneeringu keskosa, kuhu oli esialgse planeeringulahenduse kohaselt ette nähtud elamumaa, on tänaseks täies ulatuses kasutusel ärimaana, kuhu on ehitatud laohoone. Sellest tulenevalt ei ole Saha-Loo tee 14 krundile planeeritud piirangud, mis olid tingitud elamumaa vahetust lähedusest, tänaseks enam asjakohased.

Saha-Loo tee 14 maaüksusele projekteerimistingimustega kavandatud lahendus ehk detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamine lääne suunas ligikaudu 315 m² ehk kuni

10% ning kohustusliku kõrghaljastuse teise asukohta paigutamine krundil, sobitub antud asukohta ega moonuta väljakujunenud keskkonda. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325 kehtestatud Iru küla Nurmevälja maaüksuse detailplaneeringule. Vallavalitsuse hinnangul ei ole krundi hoonestusala 10% võrra suurendamiseks ning haljastuse põhimõtete täpsustamiseks antud juhul põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine.

Jõelähtme Vallavalitsus korraldab Iru küla, Saha-Loo tee 14 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb planeerimisseaduse § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 31.03.2025 kuni 13.04.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 31.03.2025 kuni 13.04.2025.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusesse Iru küla, Saha-Loo tee 14 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325 kehtestatud detailplaneeringule.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalituse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 27 lg 1 ning lg 4 p-d 2 ja 7 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 punkti 4, annab Jõelähtme Vallavalitus

korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Iru küla Saha-Loo tee 14 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325 kehtestatud Iru küla, Nurmevälja maaüksuse detailplaneeringu järgse krundi hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses ja haljastuse põhimõtete 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 saama 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 00.00.2025 korralduse nr ...
„Iru küla Saha-Loo tee 14 maaüksusele
projekteerimistingimuste väljastamine
detailplaneeringu olemasolul“
LISA 1

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

__00__ . __00__ . __2025__ a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamine
kuni 10% ja haljastuse põhimõtete täpsustamine krundil.

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 6-2/1411
Kuupäev: 12.03.2025
EHR dokumendi nr: 2511002/02477

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Iru küla
Saha-Loo tee 14 maaüksus; katastritunnus 24504:002:0458; maakasutuse sihtotstarve: 100%
ärimaa; pindala 6015 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

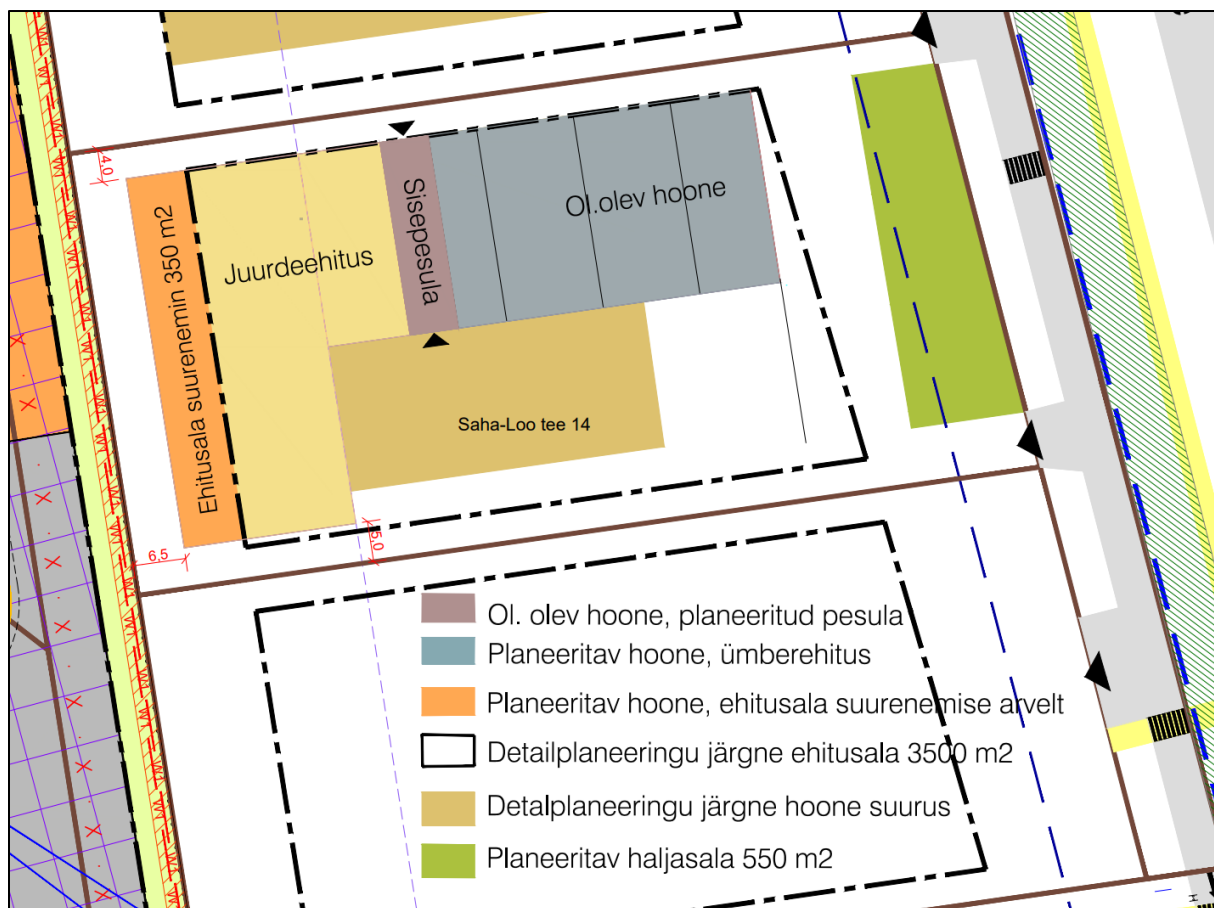
1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 ja p 7 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:

1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325 kehtestatud Iru küla Nurmevälja
maaüksuse detailplaneeringut täpsustatakse krundi pos nr 4 ehk Saha-Loo tee 14 maaüksuse
osas järgnevalt:

1.1.1 detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendatakse lääne suunas vastavalt
projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemile.

Detailplaneeringu järgse hoonestusala pindala on 3500 m² ning projekteerimistingimuste
alusel muudetakse hoonestusala pindala ligikaudu 3850 m² suuruseks. Hoonestusala
pindala suureneb lääne suunas 350 m² võrra ehk kuni 10% ulatuses detailplaneeringu
järgsest lahendusest.

1.1.2 detailplaneeringu põhijoonise kohaselt on krundi lääne serva ette nähtud kohustuslik
kõrghaljastuse vöönd. Projekteerimistingimuste alusel on lubatud muuta haljastuse
paiknemist krundil järgides, et ette nähtud haljastuse osakaal krundi pindalast ei väheneks.



Väljavõtte taotlusele lisatud Iru küla Saha-Loo tee 14 maaüksuse asendiskeemist

1.2 Ehitusuuringu tegemise vajadus: puudub.

1.3 Tuleohutus: ehitised peavad vastama tuleohutusnõuetele, tuleb tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul.

1.4 Projekteerimistingimustega suurendatakse Iru küla, Saha-Loo tee 14 maaüksusel kehtiva Iru küla Nurmevälja maaüksuse detailplaneeringu järgset hoonestusala kuni 10% ulatuses ning täpsustatakse haljastuse põhimõtteid krundil. Teised detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Iru küla Nurmevälja maaüksuse detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325.

2. Projekt koostada:

2.1 Vastavalt Iru küla Nurmevälja maaüksuse detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 325 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 teostusmöödistamisele 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 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** Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema aktuaalne (sh kajastama rekonstrueeritud riigiteed) ja 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 joonmõõdudega anda kas olemasolevatest hoonetest või krundi piiridest.
- 2.11** Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.
- 2.12** Eesti Geoloogiateenistuse kodulehel asuva Eesti pinnase radooniriski kaardi andmete kohaselt asub maaüksus kõrge või väga 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).
- 3.4** Projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee);
- 3.5** Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga, Transpordiametiga ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga.

Märkused:

1. Iru külas Saha-Loo tee 16 maaüksuse hoonestamisel tuleb arvestada, et Tallinn-Helsingi raudteetunneli trassile ehitatav hoone on ajutine, mis tuleb pärast raudteetunneli osas teostatud riigi eriplaneeringu kehtestamist ja raudteetunneli väljachitamiseks ettevalmistustööde lõpetamist omanikul lammutada.
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