



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS KORRALDUS

Jõelähtme

2025 nr

Ruu küla Jõeranna tee 7 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

Jõelähtme Vallavalitsusele esitati 30.10.2025 projekteerimistingimuste taotluse koos lisamaterjalidega, mille kohaselt soovitakse Ruu külas Jõeranna tee 7 maaüksusel (katastritunnus 24504:008:0961, pindala 7019 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kehtiva detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendada kuni 10% ulatuses ehk ligikaudu 67,2 m² võrra, ning täpsustada arhitektuurseid tingimusi ehk muuta detailplaneeringuga lubatud hoonete katusekalde vahemik 0° – 50° suuruseks.

Ruu küla Jõeranna tee 7 maaüksuse osas kehtib Ruu küla Tirisaare maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011 otsusega nr 201. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega Tirisaare kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine elamu-, transpordi-, tootmis- ja sotsiaalmaja sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, kruntidele juurdepääsude määramine ning tehnovarustuse lahendamine. Ligikaudu 16 ha suurusest planeeringualast moodustati 20 krunti, millest moodustas 10 pereelamumaa, 5 tootmismaa, 1 teemaa, 2 haljasala maa krunti ja 2 maatulundusmaa krunti.

Detailplaneeringuga määrati elamumaa sihtotstarbega Jõeranna tee 7 maaüksusele, krunt pos nr 10, ehitusõigus kuni 2-korruselise ja 8,5 m kõrguse üksikelamu ning kuni 4 m kõrguse abihoone püstitamiseks. Hoonete maksimaalseks ehitusaluseks pindalaks krundil on lubatud kokku kuni 350 m². Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb hoonete arhitektuuriline lahenduse puhul arvestada, et planeeritavad hooned peavad sobima olemasolevasse keskkonda. Hoonete arhitektuuris ning välisruumi lahendustes kasutada looduslikke materjale ja taimi. Krundi välisruumi kujundamisel koostada haljastusprojekt. Kavandatavate hoonete arhitektuuriilme seisukohalt on tähtsad passiivmajale iseloomulikud jooned ning hoonetele on lubatud katusekalle 20-30 kraadi. Hoonete ehitamisel tuleb lähtuda radooniohutu elamu ehitamise üldnõuetest.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40, edaspidi üldplaneering) järgselt asub detailplaneeringu ala hajaasustusalal, kus juhtotstarbeks on looduslik ala, mets. Detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (kehtestatud 11.03.2003) kohaselt asus planeeringualal rohevõrgustiku

maakondliku tähtsusega tuumalas. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev maakasutuse juhtfunktsiooni osas.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 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, või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimustega on võimalik täpsustada asjakohasel juhul EhS § 27 lg 4 p 2 alusel detailplaneeringu hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, ja vastavalt EhS § 27 lg 4 p 4 detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Vastavalt EhS § 27 lg 2 p-dele 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.

Jõelähtme Vallavalitsusele 30.10.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotluse ja lisamaterjalide kohaselt soovib taotleja EhS § 27 lõike 4 punktide 2 ja 4 alusel detailplaneeringu järgse krundi pos nr 10, Jõeranna tee 7, hoonestusala suurendada lõuna suunas kuni 10% võrra ehk ligikaudu 67,2 m² seoses Jägala jõe ehituskeeluvööndi ulatuse muutumisega; ja täpsustada detailplaneeringus määratud arhitektuurseid tingimusi ehk muuta hoonetele lubatud katusekalde vahemiku 0° – 50° suuruseks.

Taotleja on lisanud taotluse juures olevale asendiplaanile järgneva selgituse: *Kehtiva detailplaneeringu järgi on hoonestusala näidatud kinnistu kirdenurka, 4m kaugusele põhjapoolsest naaberkinnistust. 671,9 m² suurust ala läbib Jägala jõe ehituskeeluvööndi piir, mis on määratud 50 meetri kaugusele veepiirist. Detailplaneeringujärgset 671,9 m² suurust hoonestusala laiendatakse 739,09 m²-ni, mis tähendab 10% ehk 67,2 m² suurust lisandust. Uus hoonestusala on näidatud Geodeesia 24 OÜ poolt koostatud topogeodeetilisele alusplaanile, töö nr 11241, koostatud 2025.a oktoobris. Lisandunud hoonestusala näidatakse olemasolevast lõunasse, kuna põhja- ja läänepoole laiendamine ei ole võimalik. Eesmärgiks on paigutada hoone võimalikult kinnistu keskosasse ning seeläbi säilitada hoonestusalal olevad kaunid männid.*

Kinnistu kontaktalas väljakujunenud hoonestuslaad ja arhitektuurne ilme on mitmekesine – piirkonnas leidub nii lame- kui viilkatusega elamuid. Projekteerija ettepaneku kohaselt võiks antud kinnistu hoonestus olla minimalistlik ja kaasaegne, sobitudes ümbritsevasse keskkonda. Projekteeritav hoone on ühekorruseline lamekatusega elamu, mille välisviimistluses kasutatakse looduskivi ja musta laudist. Fassaadi ilmetavad ida- ja läänepoolsele kavandatud varikatused.

Jõeranna tee 7 maaüksus piirneb Jägala jõega ning Tirisaare maaüksuse detailplaneeringu lahenduse koostamisel lähtuti elamumaa kruntidele hoonestusalaade paigutamisel looduskaitseaduse § 35 lg 2, mille kohaselt jõe kalda veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja

piiranguvööndi laiuse arvestamise lähtejooneks oli tolleaegne põhikaardile kantud veekogu piir. Detailplaneeringus arvestati ka looduskaitseaduse kohase ehituskeeluvööndi ulatuse laienemisega metsaga kaetud aladel piiranguvööndi piirini. Ruu küla Tirisaare maaüksuse detailplaneering on kehtestatud ligikaudu 14 aastat tagasi ning käesolevaks ajaks on antud asukohas Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud Jägala jõe veepiir muutunud nihkudes maismaa suunas. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 4 on Jõeranna tee 7 krundil ehituskeeluvööndi ulatus käesoleval ajal põhikaardile kantud vee piirist 50 m ning sellest tulenevalt ei ole enam lubatud kogu krundile detailplaneeringuga määratud hoonestusala ulatuses ehitustegevus. Eeltoodu tõttu on krundi võimalik hoonestatav ala, võrreldes kehtestatud detailplaneeringu lahendusega, tunduvalt piiratum.

Projekteerimistingimustega Jõeranna tee 7 krundil detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamine kuni 10% ulatuses ehk ligikaudu 67,2 m² võrra lõuna suunas, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ning võimaldab elamumaa krundi optimaalsemat kasutamist ning hoonestamist lähtuvalt looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 4 kohasest Jägala jõe ehituskeeluvööndi ulatusest käesoleval ajal.

Jõelähtme Vallavalitsuse hinnangul ei mõjuta Jõeranna tee 7 maaüksusel kehtiva Ruu küla Tirisaare maaüksuse detailplaneeringu hoonestusala ja arhitektuurseid tingimusi täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine oluliselt Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011 otsusega nr 201 kehtestatud detailplaneeringu lahendust, kuna krundile määratud ehitusõigus ei muutu: ehitiste kõrgus, pikkus, laius ja muud gabariidid ei muutu. Kavandatud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ega moonuta väljakujunenud keskkonda. Vallavalitsuse hinnangul ei ole hoonestusala suurendamiseks kuni 10% võrra (antud juhul ligikaudu 67,2 m² võrra) ja elamule lubatud katusekalde vahemiku 0° – 50° (detailplaneeringu kohase 20° – 30° asemel) suuruseks muutmise puhul, põhjendatud uue detailplaneeringu koostamine. Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut vaid krundi pos nr 10 hoonestusala 10% ulatuses ning hoone arhitektuursete tingimuste osas. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigust projekteerimistingimustega ei muudeta ja kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Ruu küla Tirisaare maaüksuse detailplaneeringule.

Jõelähtme Vallavalitsus viib läbi Ruu küla, Jõeranna tee 7 maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamise menetlust vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1, mille kohaselt tuleb EhS § 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste väljastamise menetlus avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimub 01.12.2025 kuni 14.12.2025. Projekteerimistingimuste avalikust väljapanekust teavitatakse ajalehes Harju Elu ning Jõelähtme vallalehes. Projekteerimistingimuste väljastamise eelnõu on avalikult väljas valla kodulehel arvamuste avaldamiseks alates 01.12.2025 kuni 14.12.2025.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 ja lg 4 alusel kaasab Jõelähtme Vallavalitsus projekteerimistingimuste menetlusse Jõeranna tee 7 maaüksuse naaberkinnistute maaomanikud ning asutused ja ettevõtted, kes on andnud kooskõlastuse Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011. a otsusega nr 201 kehtestatud detailplaneeringule.

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

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul Ruu küla Jõeranna tee 7 maaüksusel Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011 otsusega nr 201 kehtestatud Ruu küla Tirisaare maaüksuse detailplaneeringu järgse hoonetusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses ning hoonetele määratud arhitektuursete tingimuste ehk lubatud katusekalde vahemiku täpsustamise osas, 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 projekteerimistingimuste taotlejale teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär

Jõelähtme Vallavalitsuse xx.xx.2025 korralduse nr
„Ruu küla Jõeranna tee 7 maaüksusele
projekteerimistingimuste väljastamine
detailplaneeringu olemasolul“
LISA 1

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

00 . 00 . 2025 a.

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamine kuni 10%
ning arhitektuursete tingimuste täpsustamiseks katusekalde osas

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 75025973

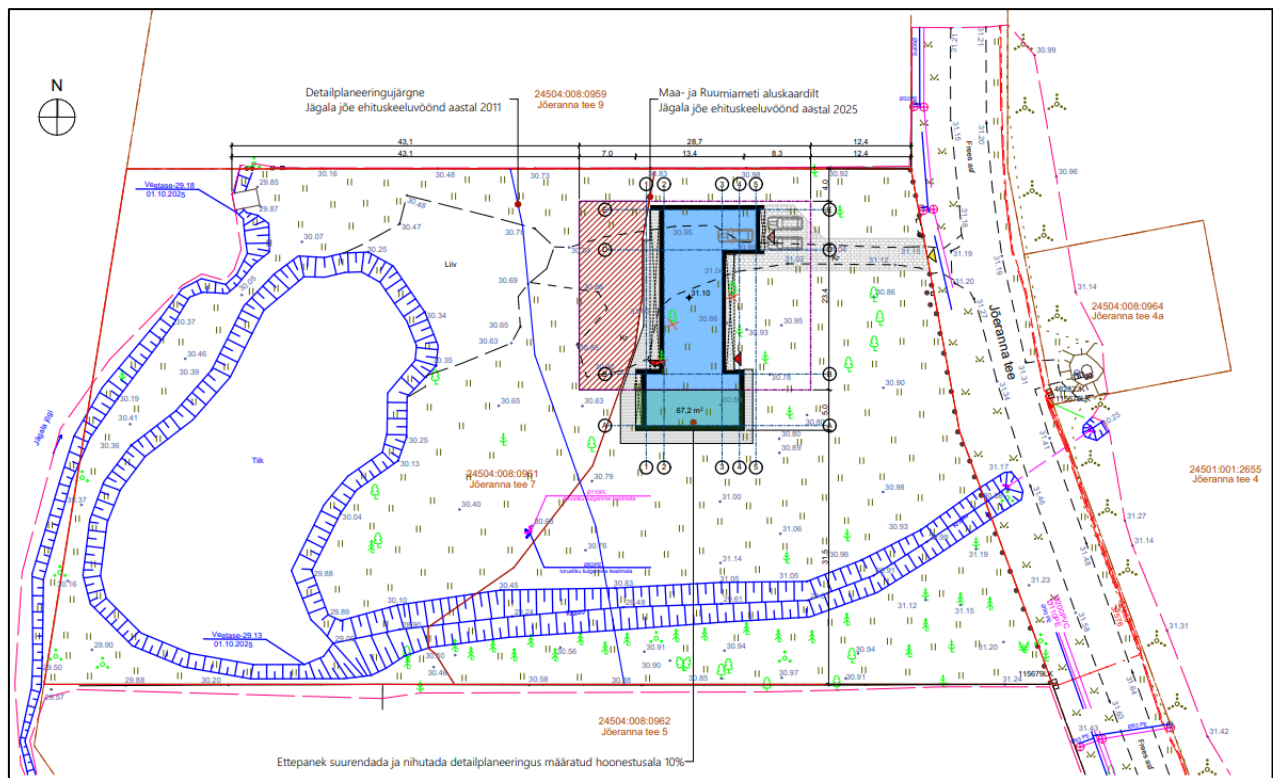
Taotluse andmed

Number: 6-2/4802
EHR dokumendi nr: 2511002/16109
Kuupäev: 30.10.2025

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Ruu küla,
Jõeranna tee 7 maaüksus; katastritunnus 24504:008:0961; maakasutuse sihtotstarve: 100%
elamumaa; pindala 7019 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p-d 2 ja 4 kohaselt täpsustatakse detailplaneeringut alljärgnevalt:
 - 1.1 Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011 otsusega nr 201 kehtestatud Ruu küla Tirisaare maaüksuse detailplaneeringut täpsustatakse Jõeranna tee 7 maaüksuse ehk krundi pos nr 10 osas:
 - 1.1.1 Detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendatakse lõuna suunas kuni 10% ulatuses vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemi graafilisele osale. Detailplaneeringus määratud elamu hoonestusala pindala on ligikaudu 671 m² ning projekteerimistingimustega muudetakse hoonestusala pind ligikaudu 739 m² suuruseks. Hoonestusala pindala suureneb ligikaudu 67,2 m² ulatuses ehk 10% võrra detailplaneeringu järgsest lahendusest;



Väljavõtte taotleja poolt esitatud Jõeranna tee 7 maaüksuse hoonestusala suurendamise asendiskeemist

- 1.1.2 Täpsustatakse Jõeranna tee 7 maaüksusele määratud arhitektuurseid tingimusi hoonete katusekalde osas. Detailplaneeringuga on lubatud katusekaldega 20°-30°. Projekteerimistingimustega muudetakse lubatud katusekalde vahemik 0°-50° suuruseks.
- 1.2 Ehitusuuringu tegemise vajadus: puudub.
- 1.3 Tuleohutus: tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.
- 1.4 Projekteerimistingimustega suurendatakse Ruu küla Jõeranna tee 7 maaüksusel kehtiva Ruu küla Tirisaare maaüksuse detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses ja täpsustatakse hoonetele määratud arhitektuurseid tingimusi katuseklade osas. Teised tingimused jäävad kehtima vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011 otsusega nr 201 kehtestatud detailplaneeringule.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Vastavalt Ruu küla Tirisaare maaüksuse detailplaneeringule, mis on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.06.2011 otsusega nr 201 ning 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 ja värvitoonid.
- 2.6 Hoone 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 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.

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 Elamu ehitusprojekt peab sisaldama energiaarvutustel põhinevat energiamärgist (vastavalt ehitusseadustiku § 40 lg 2 p 7) ja 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).
- 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.

Andrus Umboja
vallavanem

Leho Kure
vallasekretär