



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

xx. november 2024 nr

#### **Projekteerimistingimuste andmine Järveküla Mõõga ja Noole tee elamukvartali detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**

Taotleja on 28.09.2024 esitanud taotluse, milles taotleb Järvekülas asuvale Mõõga tee 15 kinnistule abihoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ning Mõõga tee 15 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamist kuni 10%. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2411002/07474 (menetlus nr 453070).

Harjumaal Rae vallas Järvekülas asuva Mõõga tee 15 kinnistu (registriosa 14235102; katastritunnus 65301:001:3180; pindala 1503 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsilised isikud) osas kehtib Rae Vallavalitsuse 19.03.2013 korraldusega nr 307 kehtestatud Järveküla Mõõga ja Noole tee elamukvartali detailplaneering (koostaja OÜ Maaplaneeringud töö nr 362-12; edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu alal on planeeritud 34 ühepereelamut ja 2 ridaelamut. Elamumaa kruntidele on määratud ehitus- ja hoonestustingimused, lahendatud juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,2 ha. Detailplaneeringu põhijoonisel tähistab Mõõga tee 15 kinnistut krundipositsioon 11.

Taotluses taotletakse projekteerimistingimuste andmist tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 4 punktist 2, mille kohaselt täpsustatakse asjakohasel juhul muu hulgas hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 % ulatuses esialgsest lahendusest.

Taotleja põhjendab taotlust asjaoluga, et Mõõga tee 15 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul (hoonestusala suurendamine Järveküla-Jüri tee poole) võimaldab abihoone seadustamist, mis jääks hetkel detailplaneeringus määratud hoonestusalast välja. Abihoone asukoht teepooses servas on parem, kuna lisab elava liiklusega tee äärsetele kruntidele vajalikku privaatsust. Abihoone asukoht on 4 m kaugusel naaberkinnistute Mõõga tee 13 (katastritunnus 65301:001:3178) ja Kindluse tee 2 (katastritunnus 65301:001:3165) krundi piiridest, et tekiks vajalik nõuetekohane tuleohutuskuja. Taotluses esitatud asendiskeemilt nähtub, mis on välja toodud lisa 1, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada 55 m<sup>2</sup> ulatuses, mis on Mõõga tee 15 kinnistul määratud 554,4 m<sup>2</sup> hoonestusala pindalast 10%-i.

EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimusi ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenu olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut

täielikult ellu viia; 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

03.10.2024 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Järvekülas Mõõga tee 15 kinnistule abihoone seadustamise eesmärgil detailplaneeringus toodud põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 11 hoonestusala suurendamist 10%. Komisjoni hinnangul Mõõga tee 15 kinnistul paiknev olemasolev abihoone ei ületa detailplaneeringus määratud ehitusmahtu, abihoone paikneb kinnistu piiridest (esitatud joonise kohaselt) 4 m kaugusel, seega on tagatud tuleohutuskujaja ning detailplaneeringu kehtestamise ajal oli 11330 Järveküla-Jüri tee teekaitsevöönd 50 m, täna on teekaitsevööndi laius vastav tänava teekaitsevööndi laiusele ehk 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Kuivõrd uue detailplaneeringu koostamisega hoonestusala laiendamine ja projekteerimistingimustega hoonestusala suurendamine kuni 10% täidavad sama eesmärgi ning abihoone teised aspektid on detailplaneeringuga kooskõlas, siis haldusmenetluse eesmärgipäraselt ja efektiivselt läbiviimiseks võimaldada projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus määratud hoonestusala, suurendades hoonestusala Mõõga tee 15 kinnistul asuva abihoone alusele maa-alale, samal ajal olles ühenduses detailplaneeringuga määratud hoonestusalaga.

Rae Vallavalitsus selgitab, et projekteerimistingimused on ehitusloa eelhaldusakt. Haldusmenetluse seaduse § 52 lõike 1 punkti 2 kohaselt tehakse eelhaldusaktiga õiguslikult siduvalt kindlaks asja lõplikul lahendamisel tähtsust omav asjaolu. Sellest tulenevalt projekteerimistingimustega tuvastatakse või määratakse kindlaks siduvalt ehitusloa üksiku eelduse olemasolu, mis aga lõppotsustusest sõltumatult mingeid õiguslikke tagajärgi ei tekita. Ehitusloa menetluses jätkuks menetlus muude eelduste kontrollimisega sh ka tuleohutusega.

Ehitiste püstitamist reguleerib ehitusseadustik, milles on selgelt reglementeeritud, millisele ehitisele ning tegevusele tuleb taotleda kas ehitisteatist, ehitusteatist koos ehitusprojekti või ehitusluba. Nimetatud taotlused esitatakse kohalikele omavalitsusele. Kui tegemist on alla 20 m<sup>2</sup> ehitisega (vaba ehitustegevus), siis võib selle ehitada küll ilma kohaliku omavalitsust teavitamata, kuid jälgima peab teisi eelnimetatud seadustest tulenevaid piiranguid. Vaba ehitustegevus ei tähenda, et see on reegliteta ehitamine. Kõiki erinevate seadustega seatud tingimusi tuleb alati täita ja selleks on seatud ka erinevatele haldusorganitele ehitusjärelvalve õigus. Seega ei tähenda vaba ehitustegevus mitte reeglitest vaba ehitamist (ehitan, kuhu tahan, nt tuleohutuskujasse või piiranguvööndisse), vaid seda, et ehitise jaoks ei ole tarvis taotleda ehitusluba või ehitusteatist. Rae Vallavalitsus ja teised kontrollivad organid saavad alati teha järelkontrolli. Kindlasti peab ehitustegevus olema kooskõlas kõigi ohutusnõuetega ja planeeringutega. EhS § 4 lõike 1 kohaselt loetakse ehitamiseks ka ehitise paigaldamist, mille tulemusel ehitise tekib, EhS § 12 lõike 2 alusel peab ehitatav ehitise, asjakohasel juhul ka ehitamine, olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Kui tuvastatakse, et nt tuleohutuskujasse on püstitatud väikeehitis, mille puhul ei ole vajalik kohaliku omavalitsusele teavitust esitada, siis on Päästeamet järelvalve tegija tuleohutusnõuete täitmise üle. Kuna kohalik omavalitsus ei kontrolli selliste ehitiste väljaandmist eelnevalt projektist lähtuvalt, siis vastutab kõigi seaduses toodud nõuete täitmise eest omanik ise: omanik vastutab nii ohutuse kui kõigile muudele nõuetele vastavuse eest. Nende teiste nõuete alla käivad nt tuleohutusnõuded, heakorranõuded, vastavus planeeringule jne.

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Mõõga tee 15 kinnistu hoonestusala suurendada ning täpsustada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 11 toodud hoonestusala vastavalt korralduse lisale 1.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktide 1 ja 2, lõike 2, lõike 4 punktist 2; § 28, § 31 lõikest 2 ja lõikest, haldusmenetluse seaduse § 64, § 65 lõikest 2, § 70 lõikest 1, Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust, Rae Vallavalitsuse 19.03.2013 korraldusega nr 307 kehtestatud Järveküla Mõõga ja Noole tee elamukvartali detailplaneeringust, Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja taotleja taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 olevate skeemidega, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Rae Vallavalitsuse 19.03.2013 korraldusega nr 307 kehtestatud Järveküla Mõõga ja Noole tee elamukvartali detailplaneeringuga kavandatud abihoone ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
  - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsiooni 11 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 1 skeemil 1 tähistatule.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele 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 halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

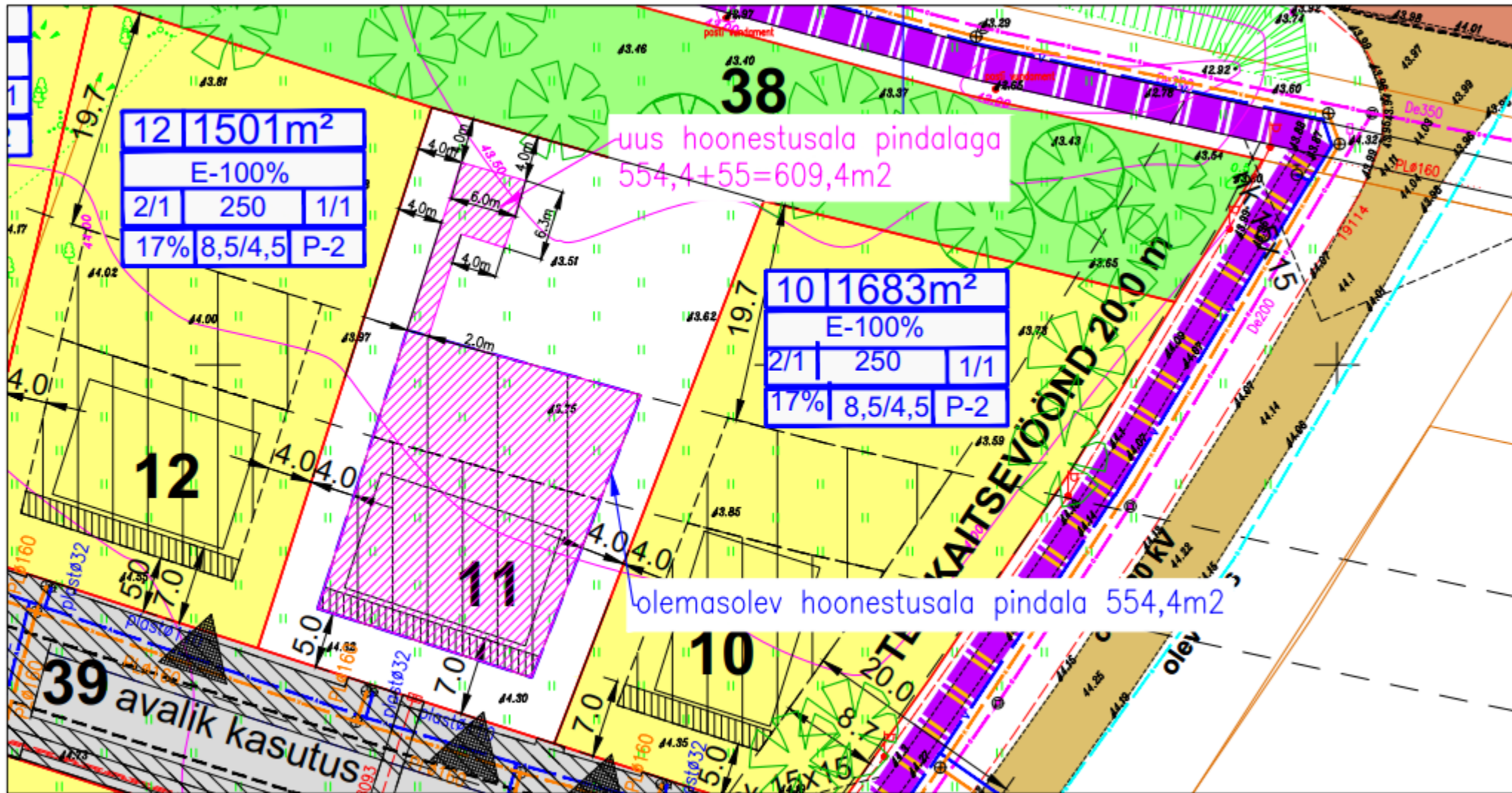
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Madis Sarik  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Meeli Vaarik  
vallasekretär

Rae Vallavalitsuse 19.03.2013 korraldusega nr 307 kehtestatud Järveküla Mõõga ja Noole tee elamukvartali detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 11 toodud hoonestusala täpsustamine



Skeem 1. Järveküla Mõõga ja Noole tee elamukvartali detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 11 toodud krundi hoonestusala suurendamine 10%, s.o ca 55 m<sup>2</sup> võrra.