



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. jaanuar 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

1. Taotleja esitas 12.07.2024 projekteerimistingimuste taotluse Rae külas asuvale Roosipõõsa tee 11 kinnistule abihoone seadustamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamiseks kuni 8% ulatuses.
2. Roosipõõsa tee 11 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2411002/05567 (menetlus nr 440259).
3. Harjumaal Rae vallas Rae külas asuva Roosipõõsa tee 11 kinnistu (registriosa 9988202; katastritunnus 65301:002:0663; pindala 1301 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanikud füüsilised isikud) osas kehtib Rae Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneering (koostaja Kivinuka Kinnisvara OÜ; edaspidi *detailplaneering*). Planeeringu maa-ala suurus on ca 16,72 ha. ning sellega on ette nähtud 24 uut pereelamu krunti, suurendades planeeringualale jäävat Lõivu kinnistut Kaasiku II kinnistu arvel ja määrati endise Kaasiku talu juurde 1,3 ha suurune krunt. Ülejäänud maa säilitati eraldi maaüksustena maatulundusmaana ja ehitusõigust ei planeeritud. Planeeringualale oli ette nähtud rajada kaks avalikult kasutatavat haljasala. Detailplaneeringu põhijoonisel (DP-3) tähistab Roosipõõsa tee 11 kinnistut krundipositsioon 4.
4. 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.
5. Taotleja põhjendab taotlust asjaoluga, et Roosipõõsa tee 11 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul (hoonestusala suurendamine Tulbi tee 8 kinnistu poole) võimaldab seadustada abihoonet, mis jääb detailplaneeringuga määratud hoonestusalast välja. Korralduse lisa 1 on välja toodud täpsustatava hoonestusala asukoht ehk soovitakse hoonestusala suurendada 50 m² ulatuses, mis on Roosipõõsa tee 11 kinnistul määratud 630 m² hoonestusala pindalast 8%.
6. 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 ilmnunud 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.
7. 25.07.2024 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 4 (Roosipõõsa tee 11 kinnistu) hoonestusala suurendamist 8% Tulbi tee 8 ja Roosipõõsa tee L1 kinnistutega piirneva kinnistu nurgani nii, et see hõlmaks ala, kus asub püstitatud abihoone (ehitusala pind ca 14 m²) koos varjualusega (ehitusala pind 19,2 m²), mis asub väljapool hoonestusala. Komisjon arvestas seisukoha andmisel asjaolu, et taotluses esitati Roosipõõsa tee 11 ja Tulbi tee 8 kinnistute omanike vaheline lihtkirjalik nõusolek, kus oli välja toodud, et Tulbi tee 8 kinnistu omanikud on nõus Roosipõõsa tee 11 abihoone asukohaga ja on nõus Roosipõõsa tee 11 kinnistu hoonestusala täpsustamisega. Vastastikuselt kokkuleppes oli välja toodud, et Roosipõõsa tee 11 omanikud kohustuvad muutma Roosipõõsa tee 11 abihoone Tulbi tee 8 kinnistu poolse seina tulekindlaks vastavalt tuleohutusnõuetele.
 8. 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 järelevalve 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.
 9. Naaberkinnistul Tulbi tee 8 paikneva abihoone ja Roosipõõsa tee 11 oleva abihoone ja varjualuse ning kamina vahekaugus on alla 3 m (möödistus puudub, Maa-ameti kaardirakenduses), mistõttu on tuleohutusnõuete tagamine Roosipõõsa tee 11 ja Tulbi tee 8 kinnistu omanike kohustus. Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 lõike 2 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.
 10. Roosipõõsa tee 11 kinnistu omanikul on kohustus detailplaneeringuga lubatud maksimaalse ehitusõiguse järgimine ehk detailplaneeringuga on lubatud maksimaalselt ehitusala pindala 200 m².
 11. Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 16.08.2024 – 30.08.2024. Korralduse eelnõu saadeti taotluse esitajale ja kinnistu omanikule ning kinnistuga piirnevate kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtpäevaks arvamusi ja ettepanekuid ei esitatud.
 12. Roosipõõsa tee 11 kinnistu omanikud esitasid 30.07.2024 Tallinna Halduskohtule kaebuse Rae Vallavalitsuse 19.12.2023 korralduse nr 2491 „Ettekirjutus“ tühistamiseks.
 13. 14.08.2024 tegi Tallinna Halduskohus haldusajal nr 3-24-2216 ettepaneku lahendada vaidlus kompromissiga.
 14. Roosipõõsa tee 11 kinnistu omanikud pöördusid 19.08.2024 Rae Vallavalitsuse poole küsimusega kompromissi sõlmimise osas. Pooled kohtusid Rae

Vallavalitsuses 16.09.2024 ning arutasid võimalikku kompromissi sisu. Kohtumise tulemusel jõudsid pooled põhimõtteliselt järeldustele, mille pinnalt oli võimalik kompromiss sõlmida ning see kohtule kinnitamiseks esitada.

15. Tallinna Halduskohtu 18.10.2024 määrusega haldusasjas nr 3-24-2216 lõpetati haldusasja menetlus ja kinnitati kompromiss, mille sisu on järgmine:

1.1. Roosipõõsa tee 11 ja Roosipõõsa tee L1 on moodustatud ja hõlmatud Kaasiku kinnistu 12.21.2004 kehtestatud Kaasiku kinnistu detailplaneeringuga (kov-ID DP0149).

1.2. Detailplaneeringu kohaselt on Roosipõõsa tee 11 kinnistu (katastritunnus 65301:002:0663) suuruseks 1301 m² ning kinnistule on lubatud ehitada kuni kaks hoonet ning ehitusaluseks pinnaks on märgitud kuni 200 m².

1.3. Kaebajad on täitnud ettekirjutuse punkti 1 ning sulgenud ja likvideerinud sissesõidu kinnistule Roosipõõsa tee L1 (katastritunnus 65301:002:1308), kuna Roosipõõsa tee 11 kinnistule on juurdepääs ette nähtud Roosipõõsa teelt (katastritunnus 65301:002:0649) ning Roosipõõsa tee L1 on ette nähtud üksnes kergliiklejatele.

1.4. Vastustaja kontrollis 09.08.2024 ettekirjutuse täitmist, mille kohta on koostatud protokoll nr 2-4.4/91 ning vastustaja loeb ettekirjutuse punkti 1 täidetuks ning käesoleva kompromissiga kinnitab, et faktiline olukord vastab nõuetele.

1.5. Pooled lepivad kokku, et kompromissi kokkuleppe sõlmimise järgselt eemaldavad kaebajad Inseneribüroo REIB OÜ 09.07.2024 koostatud töö nr TX-1951 „Rae küla, Roosipõõsa tee 11 ehitisealuse pinna ja 2006.a. kehtinud regulatsiooni järgse ehitusaluse pinna määramine“ plaanil toodud (digitoimikus: dokumendid 3, leht 1/1, TX-1951-Roosipõõsa11-Joonis.pdf) terrassi, mille juurde on märgitud pindala 19,2 m², katuse ning esitavad selle kohta tõendid vastustajale.

1.6. Peale terrassi katuse eemaldamist esitavad kaebajad elektroonilise ehitisregistri kaudu vastustajale menetlemiseks ehitusteatis abihoone ja terrassi katuse kandmiseks ehitisregistrisse sellisena, nagu see oli algselt ehitatud. Peale terrassi katuse lammutamist esitavad kaebajad vastustajale elektroonilise ehitisregistri kaudu andmete esitamise teatis, mille põhjal teeb vastustaja toimingud ehitisregistris ja märgib terrassi katuse lammutatuks.

1.7. Peale terrassi katuse faktilist eemaldamist ning abihoone ja terrassi katuse kandmist ehitisregistrisse lahendab vastustaja kaebajate 12.07.2024 taotluse projekteerimistingimuste andmiseks (eelnõu edastatud avatud menetluses kaebajatele ning puudutatud isikutele vastustaja 15.08.2024 kirjaga nr 6-2/5449), millega täpsustatakse Roosipõõsa tee 11 hoonestusala, hõlmates sellega ka kinnistul asuva abihoone.

1.8. Peale projekteerimistingimuste andmist ning kõikide eespooltoodud kaebaja poolsete toimingute tegemist tunnistab vastustaja ettekirjutuse punkti 2 kehtetuks (nõude osas lammutada abihoone).

16. 30.10.2024 esitati ehitusteatis abihoone ja terrassi katuse kandmiseks ehitisregistrisse sellisena, nagu see oli algselt ehitatud ning 17.12.2024 tehti peale puuduste lahendamist Rae Vallavalitsuse poolt kanne registrisse „Lubatud/Teavitatud“, misjärel esitati 18.12.2024 andmete esitamise teatis, mis kanti registrisse 19.12.2024.

17. Peale kompromissi sõlmimist ja kohtulikku kinnitamist kehtestati Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (edaspidi PPÜP). PPÜP koostamise eesmärgiks oli muuta Rae Vallavolikogu 21.05.2013

otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringut Rae valla põhjaosas. Planeerimisseaduse § 87 kohane üldplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 05.06.2021 – 05.07.2021.

18. EhS § 12 lõige 2 rõhutab, et ehitatav ehitise, asjakohasel juhul ka ehitamine, peab olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse sh ka üldplaneeringus määratud tingimusi. PPÜP seletuskirja peatükis 5.1.1 on välja toodud tingimused, mida elamumaade planeerimisel peab arvestama. Kolmandas punktis, joonisel 4, mille väljavõte on leitav korralduse lisast 2, on välja toodud, et abihoonete ja rajatiste kaugus krundi piirist ehk külg- ja tagaaiast peab olema vähemalt 2 m, kui võtta kasutusele tuleohutusabinõud ja on olemas piirinaabrite nõusolek või on abihooned lubatud piirile kokku ehitada vaid tulemüüri ja üheaegselt.
19. Avatud menetluse raames toimunud projekteerimistingimuste andmise eelnõu avaliku väljapaneku perioodil 16.08.2024 – 30.08.2024 asus täpsustatav hoonestusala Tulbi tee 8 ja Roosipõõsa tee L1 kinnistu piiril (vt korralduse lisa 1), mis on vastuolus kehtiva PPÜP tingimusega.
20. Rae Vallavalitsus leiab, et 18.10.2024 kohtumäärus on käesoleval ajal aga kohaldatav ja ka täidetav. Kohtumääruse tegemise ajal oli see ning selle aluseks olnud kompromissi kokkulepe seaduslikud ning täidetavad. PPÜP-s puuduvad rakendussätted, mis viitaksid, et kehtivad haldusaktid kaotaksid kehtivuse PPÜP kehtestamisel juhul, kui need oleksid vastuolus PPÜP-ga. Kehtiv kohtumäärus on täitmiseks kohustuslik.
21. Hoonestusala ei vasta PPÜP-s määratud abihoonete asukoha tingimusele, kuid vastas avatud menetluse avaliku väljapaneku perioodil 16.08.2024 – 30.08.2024 kehtinud Rae valla üldplaneeringu tingimustele. Haldusmenetluse seaduse § 44 lõike 1 punkti 1 kohaselt uuendab Rae Vallavalitsus projekteerimistingimuste andmise avatud menetluse läbiviimisega perioodil 10.01.2025 – 24.01.2025, kuna alusdokument – üldplaneering – on muutunud.
22. Projekteerimistingimuste väljastamine on ulatusliku kaalutusruumiga otsus (vt ka Riigikohtu halduskolleegiumi otsus asjas nr 3-3-1-28-06, p 9), mille tegemisel tuleb kohalikul omavalitsusel arvestada ja kaaluda mitmeid parameetreid (vt EhS § 26 lõige 3). Kohalik omavalitsus määrab projekteerimistingimustega erinevad nõuded (vt EhS § 26 lõige 4), mis peavad lähtuma eelnimetatud asjaoludest. Seejuures ei ole kohalikul omavalitsusel üksnes valikut projekteerimistingimuste täpselt taotletud kujul väljastamise ja väljastamata jätmise vahel, vaid ta võib projekteerimistingimused anda ka teistsugusel kujul kui taotletud (vt nt Tartu Ringkonnakohtu 05.10.2010 otsus haldusasjas nr 3-09-2723).

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Roosipõõsa tee 11 kinnistul hoonestusala suurendada vastavalt Tallinna Halduskohtu 18.10.2024 kohtumäärusega haldusasjas nr 3-24-2216 kinnitatud kompromissile ning täpsustada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsiooni 4 hoonestusala vastavalt korralduse lisale 1.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktist 1, lõikest 2, lõike 4 punktist 2, §-st 28, § 31 lõigetest 1 – 4; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust, Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust, Rae Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringust, Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1, Tallinna Halduskohtu 18.10.2024 kohtumäärusest haldusasjas nr 3-24-2216 ja esitatud taotlusest, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Rae Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringuga kavandatud abihoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise (DP-3) krundipositsioon 4 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/

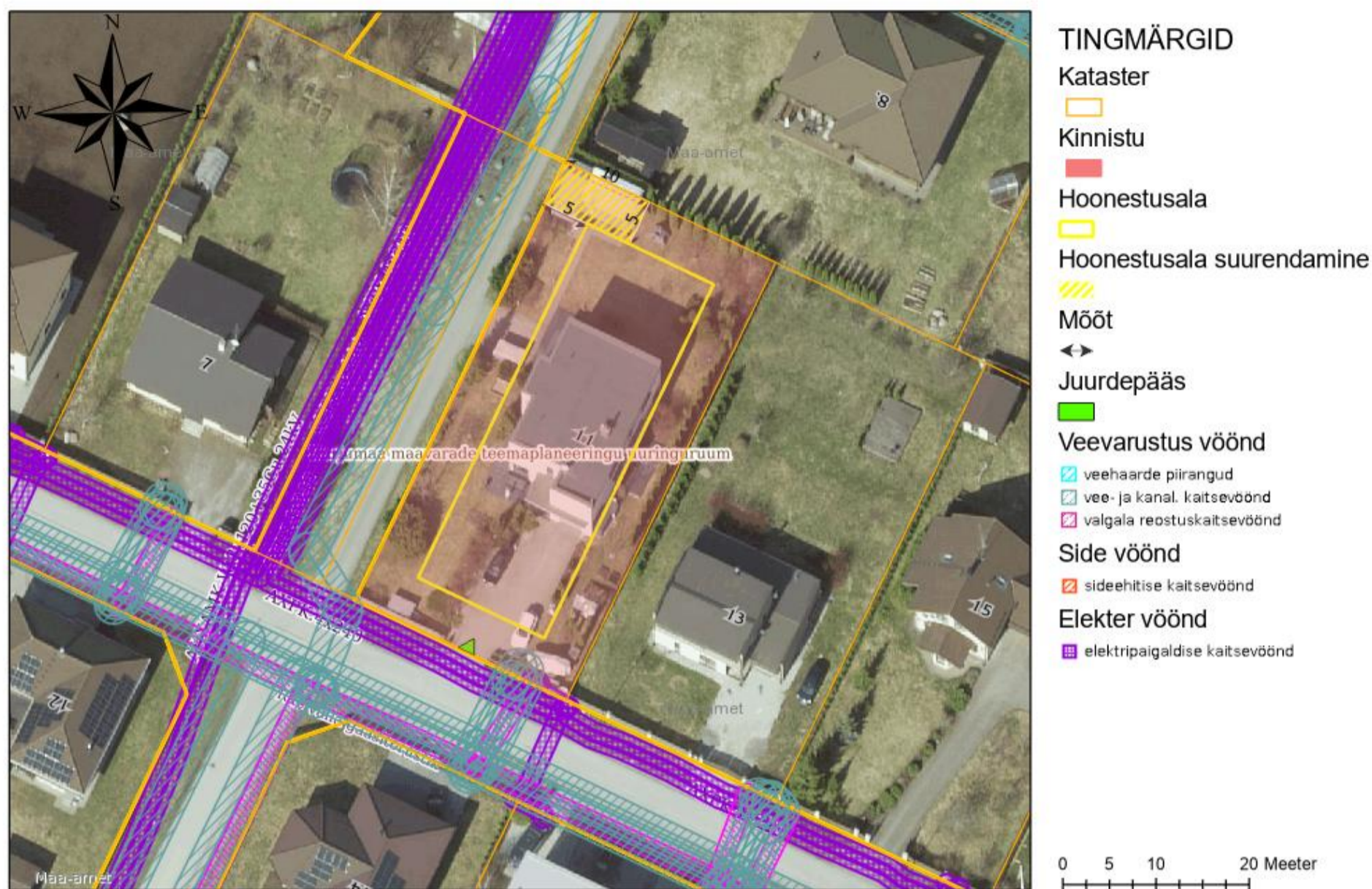
Tarmo Gutmann
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSLÄHEKIRI

Rae Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringu põhijoonise (DP-3) krundipositsioonil 4 toodud hoonestusala täpsustamine



Ortofoto; Kataster; Sidega seotud mõjuala; Elektriga seotud mõjualad; Veevarustusega seotud mõjualad; Maa-ameti kaardirakendus 2024

Skeem 1: Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringu põhijoonise (DP-3) krundipositsioonil 4 toodud hoonestusala suurendamine 8%, s.o ca 50 m² võrra.

PROJEKTEK

Rae vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja väljavõte lk 21-22

3. Hoonestusala. Elamute hoonestusala planeerimisel lahtuda allolevast Tabelist 2 ja Joonisest 4. Kui välja on kujunenud olemasolev tänava- või teepoolne ehitusjoon, tuleb lähtuda sellest.

21 | 1 1 7

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering

2024

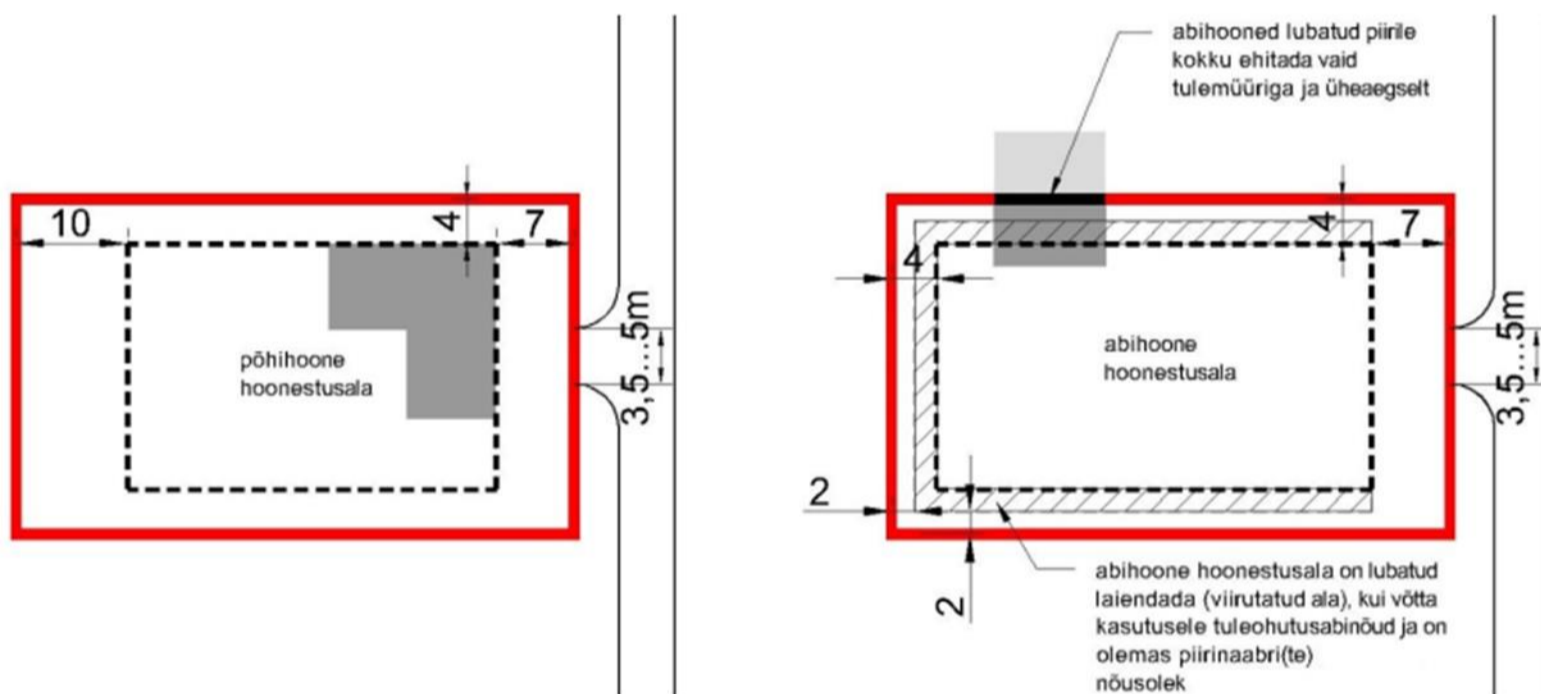


Tabel 2. Hoonete kaugus krundi piirist

	Eesaed	Tagaaed	Külgaed
Põhihooned	> 7 m	> 10 m	> 4 m
Abihooned ja rajatised**	> 7 m	> 4 m*	> 4 m*

*Põhjendatud juhtudel, võttes kasutusele tuldtõkestavad meetmed, kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga (ühistuga) on lubatud >2m. Krundi piirile on lubatud abihoonete- ja rajatiste ehitamine vaid välisseina pidi kokku tulemüüriaga.

** siin on rajatiste puhul mõeldud grillimajad, kasvuhuone, prügimaja vms.



Joonis 4. Elamumaal krundi hoonestusala paiknemine ja krundile mahasõidu laius