



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. jaanuar 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 07.12.2024 projekteerimistingimuste taotluse Rae külas asuvale Roosipõõsa tee 15 kinnistule abihoone seadustamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses.

Roosipõõsa tee 15 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2411002/09284 (menetlus nr 465077).

Harjumaal Rae vallas Rae külas asuva Roosipõõsa tee 15 kinnistu (registriosa 9988702; katastritunnus 65301:002:0668; pindala 1301 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik) osas kehtib Rae Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneering (koostaja Kivinuka Kinnisvara OÜ; edaspidi detailplaneering). Planeeritava maa-ala suurus on ca 16,72 ha. Detailplaneeringuga on ette nähtud 24 uut pereelamu krunti, suurendades planeeringualale jäävat Lõivu kinnistut Kaasiku II kinnistu arvel ja määrates endise Kaasiku talu juurde 1,3 ha suurune krunt. Ülejäänud maa säilitatakse eraldi maaüksustena maatulundusmaana ja ehitusõigust ei ole planeeritud. Planeeringualale on ette nähtud rajada kaks avalikult kasutatavat haljasala. Detailplaneeringu põhijoonisel (DP-3) tähistab Roosipõõsa tee 15 kinnistut krundipositsioon 6.

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 Roosipõõsa tee 15 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul (hoonestusala suurendamine Tulbi tee 10 ja Roosipõõsa tee 13 kinnistu poole) võimaldab seadustada abihoone püstitamist, mis hetkel jääb detailplaneeringuga määratud hoonestusalast välja. Elektroonilises ehisregistris on välja toodud täpsustatava hoonestusala asukoht ehk soovitakse hoonestusala suurendada 23 m² ulatuses, mis on Roosipõõsa tee 15 kinnistul määratud 630 m² hoonestusala pindalast ca 3,6%-i.

EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimusi ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 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.

12.12.2024 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 6 (Roosipõõsa tee 15 kinnistu) hoonestusala suurendamist Tulbi tee 10 ja Roosipõõsa tee 13 kinnistute piiridest 2 m kaugusele, võttes kasutusele tuleohutusabinõud. Komisjon arvestas seisukoha andmisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud abihoonete asukoha nõudega ja asjaoluga, et taotluses esitati Roosipõõsa tee 13 ja Tulbi tee 10 kinnistute omanike vahelised lihtkirjalikud nõusolekud:

- 1) Tulbi tee 10 kinnistu omanik on nõus Roosipõõsa tee 15 abihoone asukohaga arvestusega, et kui Tulbi tee 10 (katastritunnus 65301:002:1297) kinnistule rajatakse hoone, mis jääb Tulbi tee 10 kinnistu detailplaneeringus määratud hoonestusalas, kuid asub Roosipõõsa tee 15 abihoonest lähemal kui 8 meetrit, võtab Roosipõõsa tee 15 kinnistu omanik kohustuse ehitada tulemüür omal kulul.
- 2) Roosipõõsa tee 13 kinnistu omanik (katastritunnus 65301:002:0666) ei oma pretensioone ja on nõus Roosipõõsa tee 15 kinnistul asuva detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamisega. Samuti on ta teadlik, et abihoone asukoht kitsendab Roosipõõsa tee 13 kinnistu hoonestusala ning mõjutab võimalike hilisemate uusehitiste tuleohutusnõudeid.

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 kohalikule omavalitsusele. Kui tegemist on alla 20 m² 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 ehitusjärelevalve õigus. Seega ei tähenda vaba ehitustegevus mitte reeglist vaba ehitamist (ehitan, kuhu tahan, nt tuleohutuskujasse või piiranguvõõndisse), vaid seda, et ehitise jaoks ei ole tarvis taotleda ehitusluba või ehitisteatist. 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 ehitis tekib, EhS § 12 lõike 2 alusel peab ehitatav ehitis, 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. Nende teiste nõuete alla käivad nt tuleohutusnõuded, heakorranõuded jne.

Vastavalt Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 lõike 2 järgselt hoonetevaheline kuja peab 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.

Roosipõõsa tee 15 kinnistu omanikul on kohustus detailplaneeringuga lubatud maksimaalse ehitusõiguse järgimine ehk detailplaneeringuga on lubatud maksimaalselt ehitiste ehitusalust pinda 200 m².

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestati 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. Avalik väljapanek korraldati digitaalselt valla veebilehel ning paber kandjal Peetri alevikus olevas Peetri raamatukogus ja Jüri alevikuks Rae vallamajas. Üldplaneeringu vastuvõtmisest, KSH aruande vastavaks tunnistamisest ja üldplaneeringu avalikustamise toimumisest teavitati ajalehes Harju Elu, ajalehes Rae Sõnumid, Rae Vallavalitsuse kodulehel, Rae Vallavalitsuse sotsiaalmeedia platvormi Facebook lehel ja saadeti teavitus meililisti. Lisaks saadeti kõigile üldplaneeringu alal asuvate kinnistute omanikele automaatteavitusega kiri, üle 60-aastaseid isikuid teavitati 21.05.2021 kirjaga nr 6-1/4800. Ettevõtete puhul saadeti teavitus juhatuse liikme või omaniku aadressile.

EhS § 12 lõige 2 rõhutab, et ehitatav ehtis, asjakohasel juhul ka ehitamine, peab olema koosõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. EhS § 27 lõike 2 punkti 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel 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. Rae Vallavalitsus ei saa võimaldada hoonestusala suurendamist Tulbi tee 10 kinnistu piirini, sest naaberkinnistule ei ole võimalik abihoonet üheaegselt (vaid tulemüüri) püstitada, kuna Tulbi tee 10 kinnistul kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigusega ei ole lubatud abihooneid püstitada. Roosipõõsa tee 13 kinnistu piirini hoonestusala ei suurendata, sest kohalik omavalitsus ei saa nõuda Roosipõõsa tee 13 kinnistule abihoone püstitamist samaaegselt ainuüksi seetõttu, et Roosipõõsa tee 15 kinnistu soovib ebaseaduslikult püstitada abihoonet seadustada. Hoonestusala suurendamist asukohta, kus asub ebaseaduslikult püstitatud abihoone, ei ole võimalik saavutada projekteerimistingimustega, sest EhS § 27 lõike 2 punkti 2 kohaselt projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse sh ka üldplaneeringus määratud tingimusi.

Rae Vallavalitsus selgitab, et 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 ehitusseadustiku § 26 lg 3). Kohalik omavalitsus määrab projekteerimistingimustega erinevad nõuded (vt ehitusseadustiku § 26 lg 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 5. oktoobri 2010. a otsus asjas nr 3-09-2723).

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Roosipõõsa tee 15 kinnistul hoonestusala suurendada ning täpsustada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsiooni 6 hoonestusala vastavalt korralduse lisale 1. Peale projekteerimistingimuste väljastamist tuleb kinnistu omanikul abihoone seadustamiseks esitada elektroonilise ehtisregistri

kaudu Rae Vallavalitsusele menetlemiseks ehitusteatis ja ehitusprojekt. Kinnistu omanikul on kohustus paigutada abihoone projekteerimistingimustega määratud hoonestusalasse. Peale ehitustealise menetlemist ja registrisse kandmist (toimingu tegemist) tuleb esitada ehitisregistri kaudu kasutusteatis. Kasutusteatis tuleb esitada, kui ehitis on valmis ja soovitakse asuda kasutama ehitist või selle osa ning sellega seonduvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktist 1, lõikest 2, lõike 4 punktist 2, § 28, § 31 lõigetest 1, 2, 3 ja 4, 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 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 6 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 saada, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

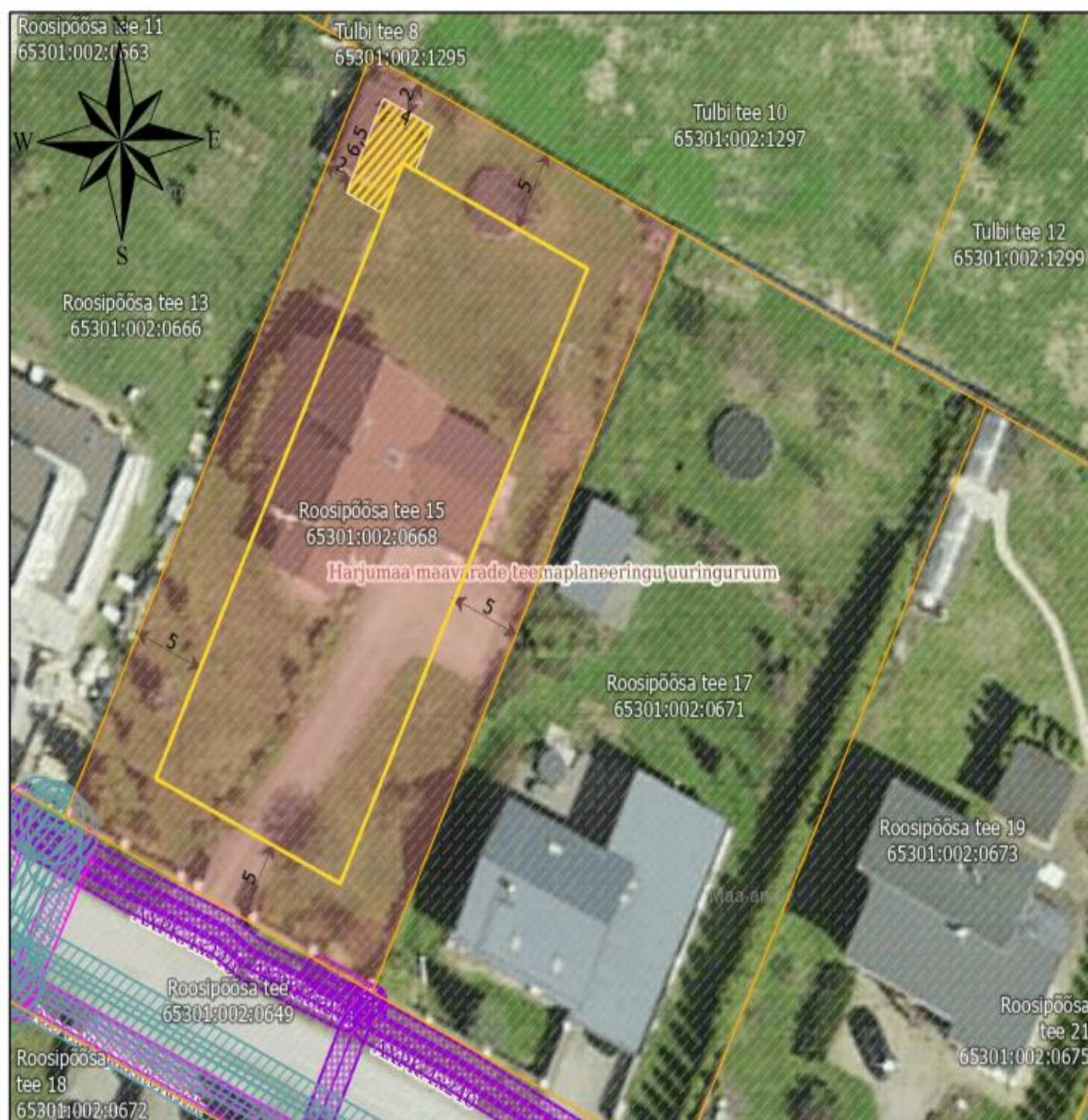
/allkirjastatud digitaalselt/

Tarmo Gutmann
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Rae Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringu põhijoonise (DP-3) krundipositsioonil 6 toodud hoonestusala täpsustamine



TINGMÄRGID

Kataster



Kinnistu



Hoonestusala



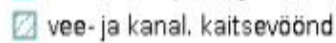
Mõõt



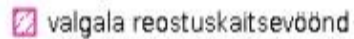
Veevarustus vöönd



veehaarde piirangud

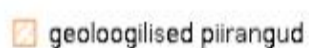


vee- ja kanal, kaitsevöönd



valgala reostuskaitsevöönd

Ressurss vöönd



geoloogilised piirangud

Elekter vöönd



elektripaigaldise kaitsevöönd

0 4,5 9 18 Meeter

Ortofoto; Kataster; Veevarustusega seotud mõjuala; Elektriga seotud mõjualad; Ressurssidega seotud kitsendused; Maa-ameti kaardirakendus 2025

Skeem 1: Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringu põhijoonise (DP-3) krundipositsioonil 6 toodud hoonestusala suurendamine 3,5%, s.o ca 22 m² võrra.

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

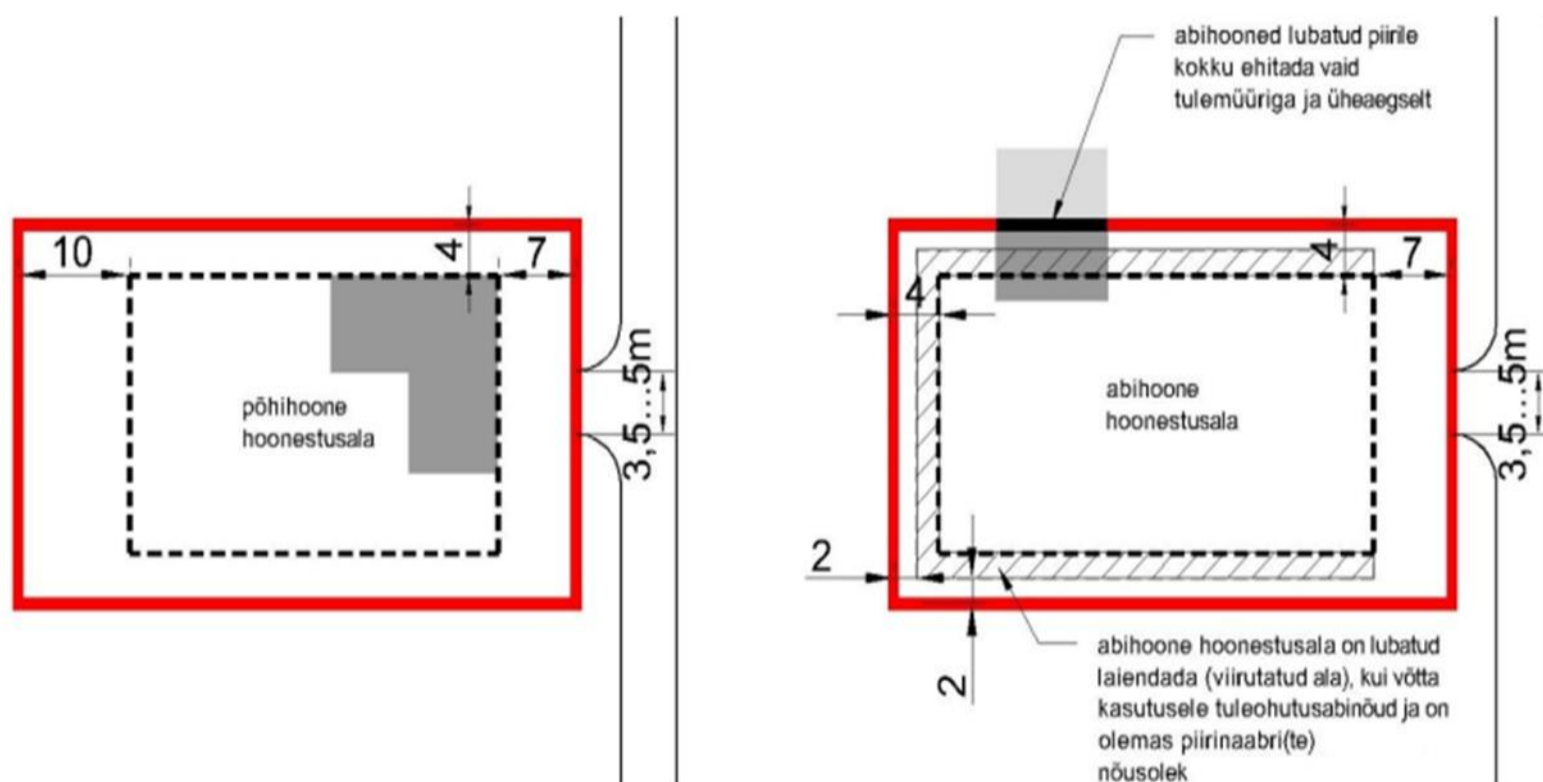


Tabel 2. Hoonete kaugus krundi piirist

	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, kasvuhoone, prügimaja vms.



Joonis 4. Elamumaal krundi hoonestusala paiknemine ja krundile mahasõidu laius