



# RAE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jüri

xx. jaanuar 2025 nr

### **Projekteerimistingimuste andmine Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**

Taotleja esitas 18.12.2024 projekteerimistingimuste taotluse Lehmja külas asuvale Pähklimäe tee 11 kinnistule hoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud:

- hoonestusala suurendamist kuni 7,8% ulatuses;
- hoonete lubatud kõrguse suurendamist 10%.

Pähklimäe tee 11 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2411002/09599 (menetlus nr 466800).

Harjumaal Rae vallas Lehmja külas asuva Pähklimäe tee 11 kinnistu (registriosa 18747150; katastritunnus 65301:001:4078; pindala 69979 m<sup>2</sup>; sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%; omanik East Capital Park Rae OÜ) osas kehtib Rae Vallavalitsuse 23.03.2016 korraldusega nr 444 kehtestatud Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneering (DP01401; Rae Vallavalitsus; edaspidi detailplaneering). Planeeritava maa-ala suurus on ca 69 ha. Detailplaneeringu põhijoonisel (AS-04) tähistab Pähklimäe tee 11 kinnistut krundipositsioon 19.

Taotluses taotletakse projekteerimistingimuste andmist tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 4 punktist 2 ja 3, 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 ja kõrguse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Taotleja põhjendab taotlust asjaoluga, et Pähklimäe tee 11 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine ehk suurendamine 7,8% ulatuses võimaldab kinnistut otstarbekamalt hoonestada ja teenindada ning see ei kahjusta naaberkinnistute omanike ega avalikkuse huve. Pähklimäe tee poolses nurgas on hoonestusala suurendamine tingitud kontoribloki kujust, mis teenindab projekteeritavat hoonet. Hoone tagumises nurgas (detailplaneeringu põhijoonisel märgitud arheoloogiamälestis nr 18775) on hoonestusala muutmise tingitud asjaolust, et sellel alal eeldati kunagi kivikalme asukohta, aga täiendava arheoloogilise eeluuringu käigus, mis teostati septembris 2024, mälestist Pähklimäe 11 kinnistu ulatuses ei leitud ja sellest tulenevalt ei ole ka mõistlik ega vajalik hoonest sellist osa ehitamata jätta ning on soov hoonestusala selle võrra suurendada. Arheoloogiline eeluuring on lisatud ehisregistris taotluse lisadokumentide kausta. Täiendav hoonestusala, mida taotletakse Pähklimäe tee 7 kinnistu pool (kolmnurkse kujuga), on seotud perspektiivse eesmärgiga ja on seotud

tulevikus peale kinnistute liitmist (vajalikud maakorralduslikud toimingud 07.01.2025 seisuga veel tegemata) Pähklimäe tee 7 hoonestusala suurendamisega. Pähklimäe tee 11 kinnistu ulatuses soovitakse projekteerimistingimustega täpsustada ühe korraga ja käesoleva taotluse raames. Taotluses esitatud jooniselt nähtub, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada detailplaneeringuga määratud krundipositsiooni 19 hoonestusala 53714 m<sup>2</sup> pindalast ca 7,8%-i ehk peale suurendamist oleks hoonetusala pindala 57918 m<sup>2</sup>. Projekteerimistingimuste taotlusele nr 2411002/09599 lisatud skeemil „PT taotluse skeem.pdf“ on näidatud sinine viirutatud ala, milles soovib East Capital Park Rae OÜ hoonestusala täpsustada.

Lisaks soovib taotleja projekteerimistingimustega täpsustada Pähklimäe tee 11 kinnistul detailplaneeringuga ettenähtud hoonete maksimaalset lubatud kõrgust. Detailplaneeringuga on määratud maksimaalseks hoonete kõrguseks 16 m, mida soovitakse täpsustada 10% ehk 17,6 m peale.

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 ilmnenud 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.

19.12.2024 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 19 hoonestusala suurendamist 7,8% ja kõrguse suurendamist 10% ulatuses. Seisukoha andmisel arvestati OÜ Tentel Disain poolt koostatud „Arheoloogiline eeluuring Harju maakonnas Rae vallas Lehmja külas Pähklimäe tee 11 kinnistul mälestisel kivikalme reg-nr 18775 seoses uushoonestuse rajamisega“ uuringu tulemustega ja Muinsuskaitseameti otsusega, mis on heaks kiidetud 21.10.2024 nr-ga 49981. Eeluuringu tulemused kinnitavad, et säilinud, laiali küntud või lõhutud kivikalmet (ega muud mälestist) Pähklimäe tee 11 kinnistul ei ole, seega pole edasised arheoloogilised uuringud, sh jälgimine antud kinnistul vajalikud.

EhS § 12 lõige 2 rõhutab, et ehitatav ehitis, asjakohasel juhul ka ehitamine, peab olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. EhS § 27 lõike 2 punkti 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel üldplaneeringus määratud tingimusi. 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. *PPÜP* Lisa 1 Maakasutus- ja ehitustingimuste kaardil on välja toodud tingimused, mida Lehmja külas asuval tootmismaa planeerimisel peab arvestama. Lehmja piirkonna tabelis (tähis P12), on välja toodud, et tootmismaal asuvate hoonete maksimaalne kõrgus saab olla kuni 20 m, mistõttu on võimalik täpsustada projekteerimistingimustega hoone kõrgust 10% ehk 17,6 m peale.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Kuivõrd uue detailplaneeringu koostamisega hoonestusala ja kõrguse suurendamine ning projekteerimistingimustega hoonestusala ja kõrguse suurendamine kuni 10% täidavad sama eesmärgi ning hoone püstitamise teised aspektid on detailplaneeringuga kooskõlas, siis haldusmenetluse eesmärgipäraselt ja efektiivselt läbiviimiseks võimaldada projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus määratud hoone kõrgust ja hoonestusala, suurendades hoonestusala Pähklimäe tee 11 kinnistul asuvale maa-alale, samal ajal olles ühenduses detailplaneeringuga määratud hoonestusalaga.

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. 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.

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 või ehitusteatise menetluses jätkuvalt menetlus muude eelduste kontrollimisega sh ka tuleohutusega.

Eeltoodud arvesse võttes on otstarbekas Pähklimäe tee 11 kinnistul täpsustada detailplaneeringuga määratud hoonete suurimat lubatud kõrgust läbi selle kuni 10%-se suurendamise ja hoonestusala suurendamist kuni 7,8% ulatuses täpsustades detailplaneeringu põhijoonise krundipositsiooni 19 hoonestusala vastavalt korralduse lisale 1.

Arvestades eeltoodud ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktist 1, lõikest 2, lõike 4 punktist 2 ja 3, § 28, § 31 lõigetest 1, 2, 3 ja 4; Rae vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhijapiirkonna üldplaneeringust, Rae Vallavalitsuse 23.03.2016 korraldusega nr 444 kehtestatud Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala 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 Vallavalitsuse 23.03.2016 korraldusega nr 444 kehtestatud Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu kavandatud hoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
  - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise (AS-04) krundipositsioon 19 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 1 skeemil 1 tähistatule;
  - 1.2. Detailplaneeringu põhijoonisel (AS-04) krundipositsioonil 19 toodud krundi hoonete suurim lubatud kõrgus on 17,6 m.
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.

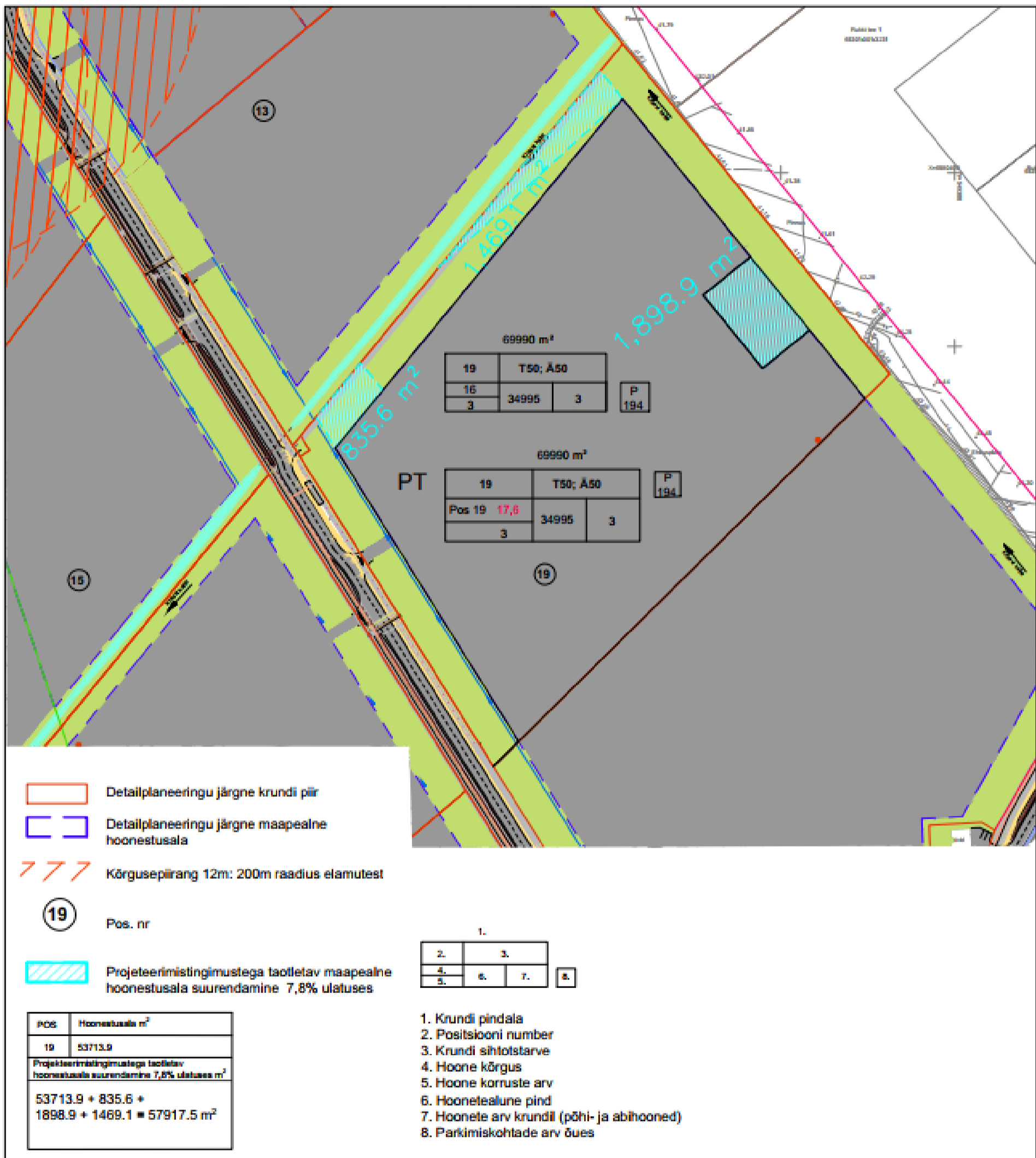
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Tarmo Gutmann  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

Rae Vallavalitsuse 23.03.2016 korraldusega nr 444 kehtestatud Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu põhijoonise (AS-04) krundipositsioonil 19 toodud hoonestusala täpsustamine



Skeem 1. Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu põhijoonise (AS-04) krundipositsioonil 19 toodud hoonestusala suurendamine 7,8%, s.o ca 4205 m<sup>2</sup> võrra.