



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. aprill 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine Peetri küla Vägeva ja Uusmaa kinnistute detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 15.03.2025 projekteerimistingimuste taotluse Peetri alevikus asuvale Vägeva tee 35 kinnistule üksikelamu laiendamise seadustamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamiseks kuni 1,9% ulatuses. Vägeva tee 35 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2511002/02596 (menetlus nr 480112).

Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuva Vägeva tee 35 kinnistu (registriosa 9537902; katastritunnus 65301:001:1105; pindala 1158 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanikud füüsilised isikud) osas kehtib Rae Vallavolikogu 13.04.2004 otsusega nr 225 kehtestatud Vägeva ja Uusmaa kinnistute detailplaneering (koostaja OÜ EMP A&I, töö nr 2002/80; edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuga nähti ette hoonestada kaks eraldi asetsevat katastriüksust Peetri alevikus, nimetustega Vägeva ja Uusmaa. Detailplaneeringu planeerimisjoonisel (DP-2) tähistab Vägeva tee 35 kinnistut krundipositsioon 25.

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 Vägeva tee 35 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul (hoonestusala suurendamine Vägeva põik 1 ja Vägeva tee T2 kinnistu poole) võimaldab seadustada põhihoone juurde kuuluva kuuri laiendamist, mis jääb detailplaneeringuga määratud hoonestusalast välja. Korralduse lisas 1 on välja toodud täpsustatava hoonestusala asukoht ehk soovitakse hoonestusala suurendada 11 m² ulatuses, mis on Vägeva tee 35 kinnistul määratud 561,8 m² hoonestusala pindalast 1,9%.

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.

20.03.2025 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Peetri küla Vägeva ja Uusmaa kinnistute detailplaneeringu Uusmaa kinnistu planeerimisjoonisel tähistatud krundipositsiooni 25 (Vägeva tee 35 kinnistu) hoonestusala suurendamist taotletul kujul. Komisjon juhtis tähelepanu, et Vägeva põik 1 ja Vägeva tee T2 kinnistute piirile lähemale kui 4 m saab täpsustada hoonestusala, kuhu on lubatud abihoone püstitamine. Sellisel juhul, kui tegemist on abihoone jaoks täpsustatava hoonestusala ehk hoonestusala saab täpsustada kuni 2 m kaugusele kinnistu piiridest, on projekteerimistingimuste andmine vastavuses Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus toodud tingimusega.

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.

EhS § 12 lõige 2 rõhutab, et ehitatav ehitise, asjakohasel juhul ka ehitamine, peab olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse eelkõige 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 kül- 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 on välja selgitanud, et hoonestusala suurendamisel Vägeva põik 1 kinnistu (katastritunnus 65301:001:1097) poole, on jätkuvalt tagatud tuleohutusega seotud hoonete vaheline kuja 8 m. Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud“ § 22 lõike 2 kohaselt peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Vägeva põik 1 naaberkinnistul paikneva üksikelamu ja Vägeva tee 35 kinnistul püstitatud kuuri laienduse vahemaa on üle 8 m (möödistus puudub, Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusel vahemaa ca 24 m).

Rae Vallavalitsus selgitab, et juhul kui täpsustatakse detailplaneeringuga määratud hoonestusala abihoone püstitamiseks, tuleb kinnistu omanikul peale projekteerimistingimuste väljastamist esitada läbi ehitisregistri kõigepealt ehitusteatis ja ehitusprojekt abihoone püstitamiseks (see tähendab, et taotluses peab olema esitatud abihoone ruumikuju, mis on hoonest selgelt eristatav ja eraldi vundamendiga). Ehitusseadustiku lisa 1 alusel on vaja väiksema hoone (ehitisealune pind 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) püstitamiseks esitada ehitisregistris ehitusteatis koos ehitusprojektiga.

Ehitusteatis ja ehitusprojekt esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu www.ehr.ee. Koos ehitusteatisega esitatakse nõuetele vastav ehitusprojekt. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus.

Ehitusprojekt peab vastama eelkõige majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile¹“, Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Ehitusteatisel alusel võib ehitist ehitada kahe aasta jooksul ehitusprojekti heakskiitmisest arvates.

Kasutusteatis on kohaliku omavalitsuse ametlik kinnitus selle kohta, et hoone vastab nõuetele (sh on ehitatud ehitusteatisel alusel), on ohutu ja seda tohib ettenähtud otstarbel kasutada. Üldjuhul peab iga ehitusteatis lõppema kasutusteatisega.

Kasutusteatis tuleb esitada samamoodi ehisregistri kaudu. Ehitusseadustiku lisa 2 alusel on vaja väiksema hoone (20–60 m² ja kuni 5 m kõrge) puhul esitada kasutusteatis.

Põhihoone kasutusloa menetluses peab põhihoone (EHR kood 120285012) ruumikuju kajastama ainult põhihoonet ilma kuurita.

Vägeva tee 35 kinnistu omanikul on kohustus detailplaneeringuga lubatud maksimaalse ehitusõiguse järgimine ehk detailplaneeringuga on lubatud maksimaalselt ehitusalust pindala 300 m², hoonete arv krundil kaks.

Projekteerimistingimuste väljastamine on ulatusliku kaalutlusruumiga 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 Vägeva tee 35 kinnistul hoonestusala suurendada täpsustades detailplaneeringu planeerimisjoonise (DP-2) krundipositsiooni 25 hoonestusala vastavalt korralduse lisale 1.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktist 1, lõikest 2, lõike 4 punktist 2, § 28 lõikest 1, §-st 31, Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust, Rae Vallavolikogu 13.04.2004 otsusega nr 225 kehtestatud Vägeva ja Uusmaa kinnistute 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 13.04.2004 otsusega nr 225 kehtestatud Vägeva ja Uusmaa kinnistute detailplaneeringuga kavandatud abihoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu planeerimisjoonisel (DP-2) krundipositsioon 25 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/

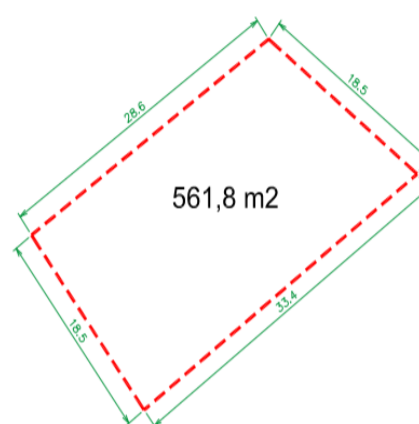
Martin Minn
vallasekretär

Rae Vallavolikogu 13.04.2004 otsusega nr 225 kehtestatud Vägeva ja Uusmaa kinnistute detailplaneeringu planeerimisjoonise (DP-2) krundipositsioonil 25 toodud hoonestusala täpsustamine

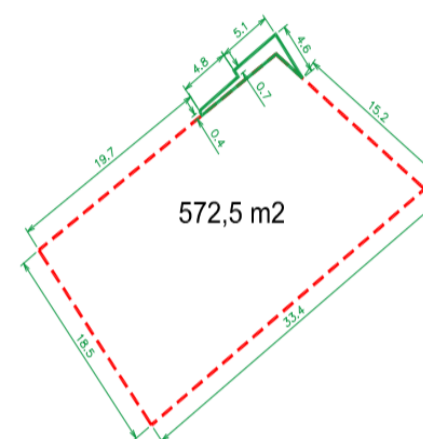
Hoonestusala suurendamine 10,7 m² võrra ehk 1,9 % DP-järgsest hoonestusalast



DP-järgne hoonestusala



PT-ga taotletav hoonestusala



Skeem 1: Vägeva ja Uusmaa kinnistute detailplaneeringu planeerimisjoonise (DP-2) krundipositsioonil 25 toodud hoonestusala suurendamine 1,9%, s.o ca 11 m² võrra.

PROJEKTEERIMIS

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

3. **Hoonestusala.** Elamute hoonestusala planeerimisel lähtuda 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

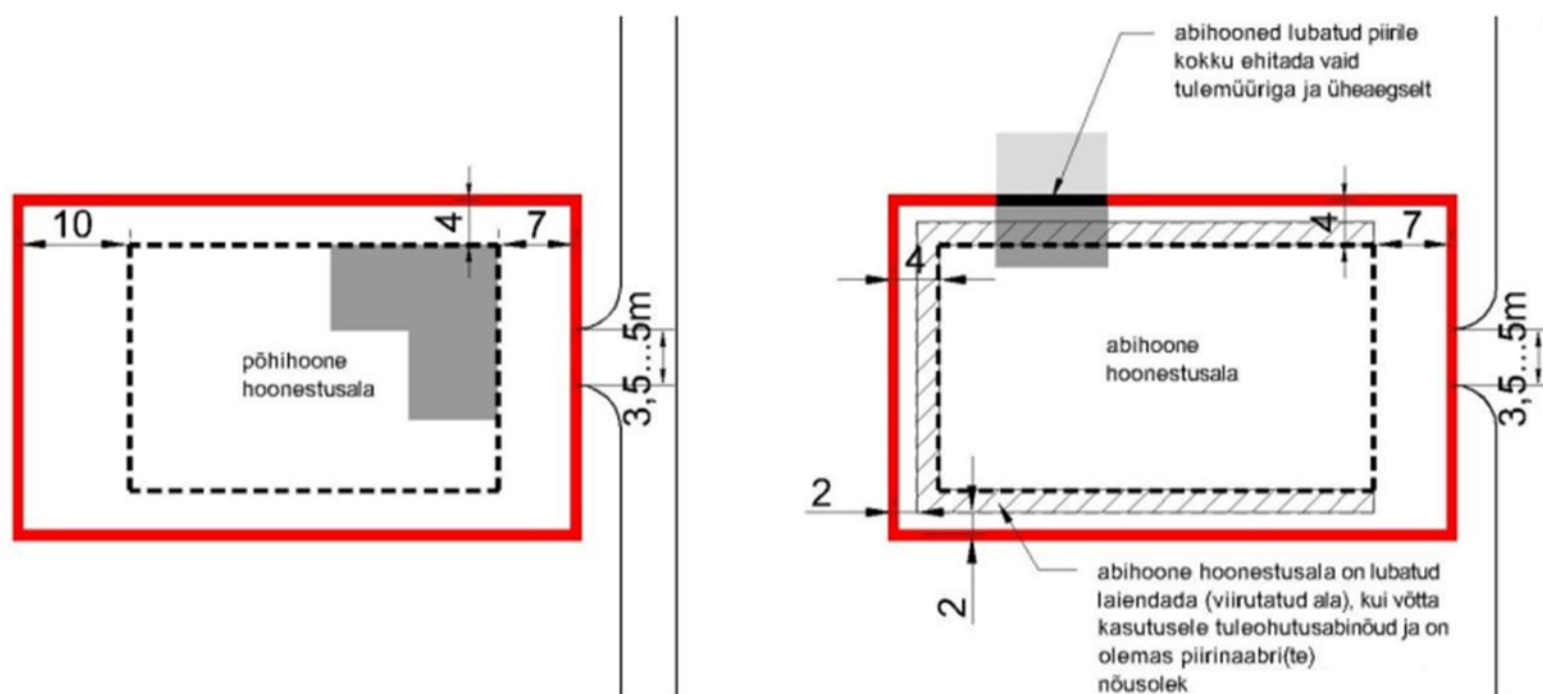


Tabel 2. Hoonete kaugus krundi piirist

	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