



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. september 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine Karla küla Aaviku kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 07.07.2025 projekteerimistingimuste taotluse Karla külas asuvale Vaadi tee 13 kinnistule üksikelamu ümberehitamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamiseks kuni 2% ulatuses. Vaadi tee 13 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2511002/12988 (menetlus nr 499947).

Harjumaal Rae vallas Karla külas asuva Vaadi tee 13 kinnistu (registriosa 12039102; katastritunnus 65301:003:0864; pindala 2419 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; kaasomanikud füüsilised isikud) osas kehtib Rae Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 178 kehtestatud Karla küla Aaviku kinnistu detailplaneering (koostaja FIE Vilja Alumets; edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringuga kavandati Karla külas Aaviku kinnistu 13,4 ha suurusele maa-alale 15 elamumaa sihtotstarbega krunti ühepereelamute ehitamiseks, üks elamumaa sihtotstarbega ilma ehitusõigusega krunt ning üks sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt. Lisaks planeeriti 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt alajaama rajamiseks, 2 transpordimaa krunti planeeringuala teenindavate avaliku kasutusega teede väljaehitamiseks ning 2 maatulundusmaa sihtotstarbega krunti. Detailplaneeringu põhijoonisel (Joonis-3) tähistab Vaadi tee 13 kinnistut krundipositsioon 9.

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 Vaadi tee 13 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul (hoonestusala suurendamine Vaadi tee 15a kinnistu poole) võimaldab hoone põhjapoolset varikatust ümber ehitada. Hoone põhja- ja lõunapoolne varikatus on keskosast läbi vajunud. Tulenevalt varikatuste seisukorrast soovib kinnistu üks omanikest teostada varikatuste ümberehituse ehk eesmärgiks on suurendada põhjapoolset varikatust, mille mõõtmed oleksid 3 m x 12,1 m ehk 36,3 m². Olemasolev hoone põhjapoolne varikatus asub detailplaneeringuga määratud hoonestusallas, kuid suurendatav/ümberehitatav hoone põhjapoolne varikatus ulatuks detailplaneeringuga määratud hoonestusalast osaliselt välja, mistõttu on taotleja teinud ettepaneku hoonestusala täpsustada, suurendades seda ca 2% ulatuses. Korralduse lisas 1 on välja toodud taotleja poolt esitatud asendiplaan, kus nähtub olemasolev hoone

koos projekteeritavate varikatustega (tähistatud oranži toonina). Korralduse lisa 2 on välja toodud täpsustatava hoonestusala asukoht ehk hoonestusala suurendatakse 14,2 m² ulatuses, mis on Vaadi tee 13 kinnistul määratud 780 m² hoonestusala pindalast 1,8 %.

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.

10.07.2025 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Karla küla Aaviku kinnistu detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 9 (Vaadi tee 13 kinnistu) hoonestusala suurendamist taotletul kujul.

Rae Vallavalitsus on välja selgitanud, et Vaadi tee 13 kinnistu hoonestusala suurendamisel Vaadi tee 15a kinnistu (katastritunnus 65301:003:0866) poole, on jätkuvalt tagatud hoone tuleohutusega seotud kujud. Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 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. Vaadi tee 15a kinnistule ei ole detailplaneeringuga ette nähtud elukondlikke ehitiste ehitusõigust, tegemist on 100% üldkasutatava maa sihtotstarbelise kinnistuga, mis on hoonestamata.

Rae Vallavalitsus selgitab, et kui täpsustatakse detailplaneeringuga määratud hoonestusala üksikelamu ümberehitamiseks, tuleb kinnistu omanikul peale projekteerimistingimuste väljastamist esitada läbi ehitisregistri kõigepealt ehitusteatis ja ehitusprojekt. Ehitusseadustiku lisa 1 alusel on vaja hoone (ehitisealuse pinnaga üle 60 m²) ümberehitamiseks 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 ehitusprojektile”, 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 ehitisregistri kaudu. Ehitusseadustiku lisa 2 alusel on vaja hoone ümberehitamisel (ehitisealuse pinnaga üle 60 m²) esitada kasutusteatis.

Vaadi tee 13 kinnistu omanikul on kohustus detailplaneeringuga lubatud maksimaalse ehitusõiguse järgimine ehk detailplaneeringuga on lubatud maksimaalselt ehitusalust pindala 300 m², hoonete arv krundil maksimaalselt kaks.

Rae Vallavalitsus juhib tähelepanu veel asjaolule, et Maa- ja Ruumiameti fotolaost (08.05.2024) nähtub kinnistu maapinnal asuvad päikesepaneelid, mis on elektritootmisrajatised. Ehitisregistris ei nähtu, et üksikelamul (ehitisregistri kood 120719863) oleks elektrisüsteemi liik märgitud lokaalne päikeseenergial põhinev ehk tegemist ei ole õiguslikel alustel püstitatud päikesepaneelidega. Ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt on elektritootmisrajatise kuni 100 kW ja üle 100 kW püstitamise puhul nõutud ehitusluba. Elektritootmisrajatise ehitusloa taotlus tuleb esitada eraldi ehitise koodiga hoone menetluses ja hoonest eraldiseisev päikesepaneelide ehitusprojekt, seadustamaks ehitist, mis ei ole õiguslikel alustel kinnistule rajatud. Ehitise valmimisel tuleb ehitisele taotleda kasutusluba. Ehitusseadustiku § 139 kohaselt on kasutusloata kasutamine karistatav. Kasutusluba on kohaliku omavalitsuse ametlik kinnitus selle kohta, et rajatis vastab nõuetele (sh on ehitatud ehitusloa alusel), on ohutu ja seda tohib ettenähtud otstarbel kasutada. Üldjuhul peab iga ehitusluba lõppema kasutusloaga.

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).

Avatud menetluse raames toimub projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 15.08.2025 – 29.08.2025. Korralduse eelnõu saadeti kinnistu omanikele ja taotlejale, kinnistuga piirnevate kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks (haldusmenetluse seaduse § 40).

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Vaadi tee 13 kinnistul hoonestusala suurendada täpsustades detailplaneeringu põhijoonisel (Joonis-3) krundipositsiooni 9 hoonestusala vastavalt korralduse lisale 2.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktist 1, lõikest 2, lõike 4 punktist 2, § 28 lõikest 1, §-st 31, Rae Vallavolikogu 25.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust, Rae Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 178 kehtestatud Karla küla Aaviku 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 10.10.2006 otsusega nr 178 kehtestatud Karla küla Aaviku kinnistu detailplaneeringuga kavandatud üksikelamu ümberehitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonisel (Joonis-3) krundipositsioon 9 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 2 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/

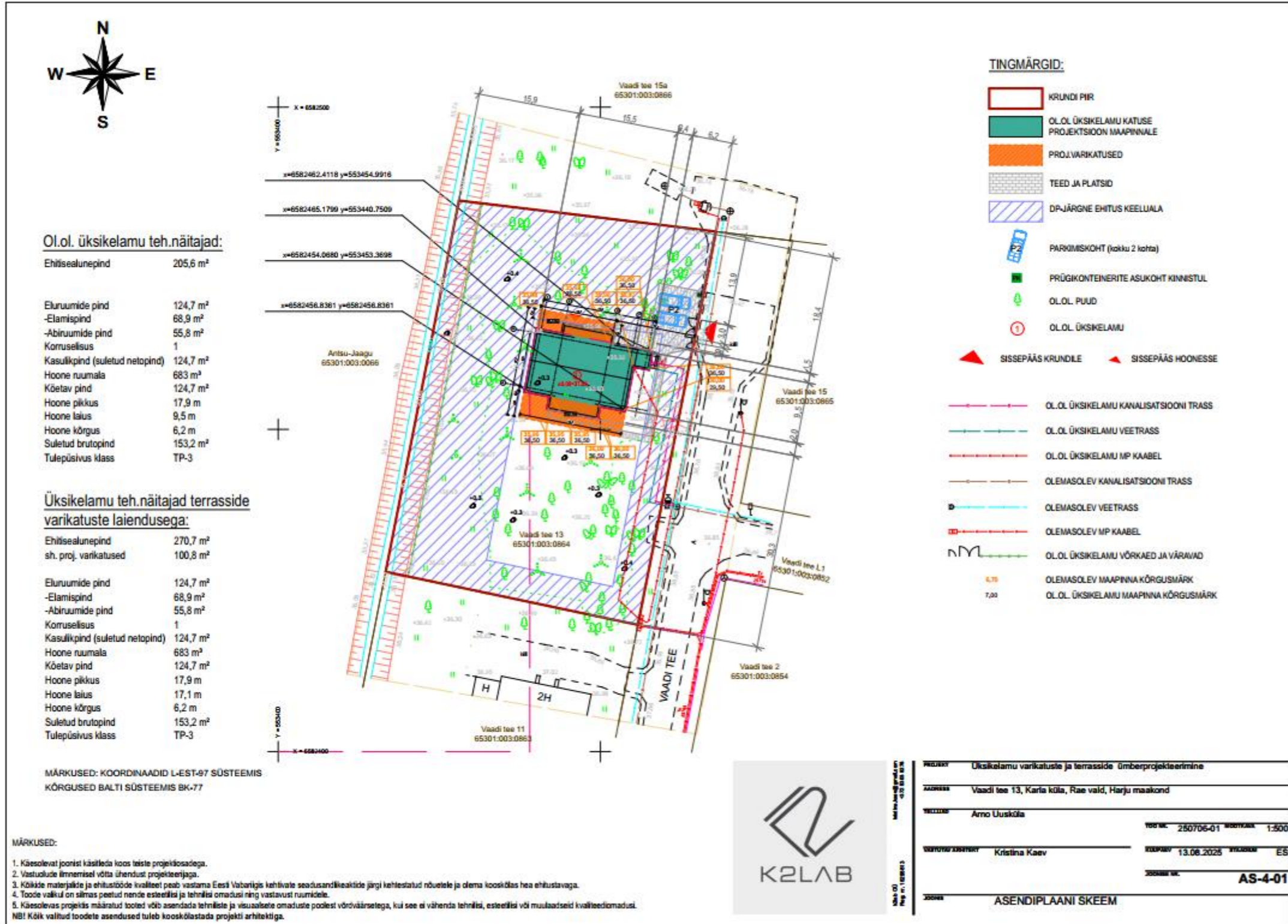
Tarmo Gutmann
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

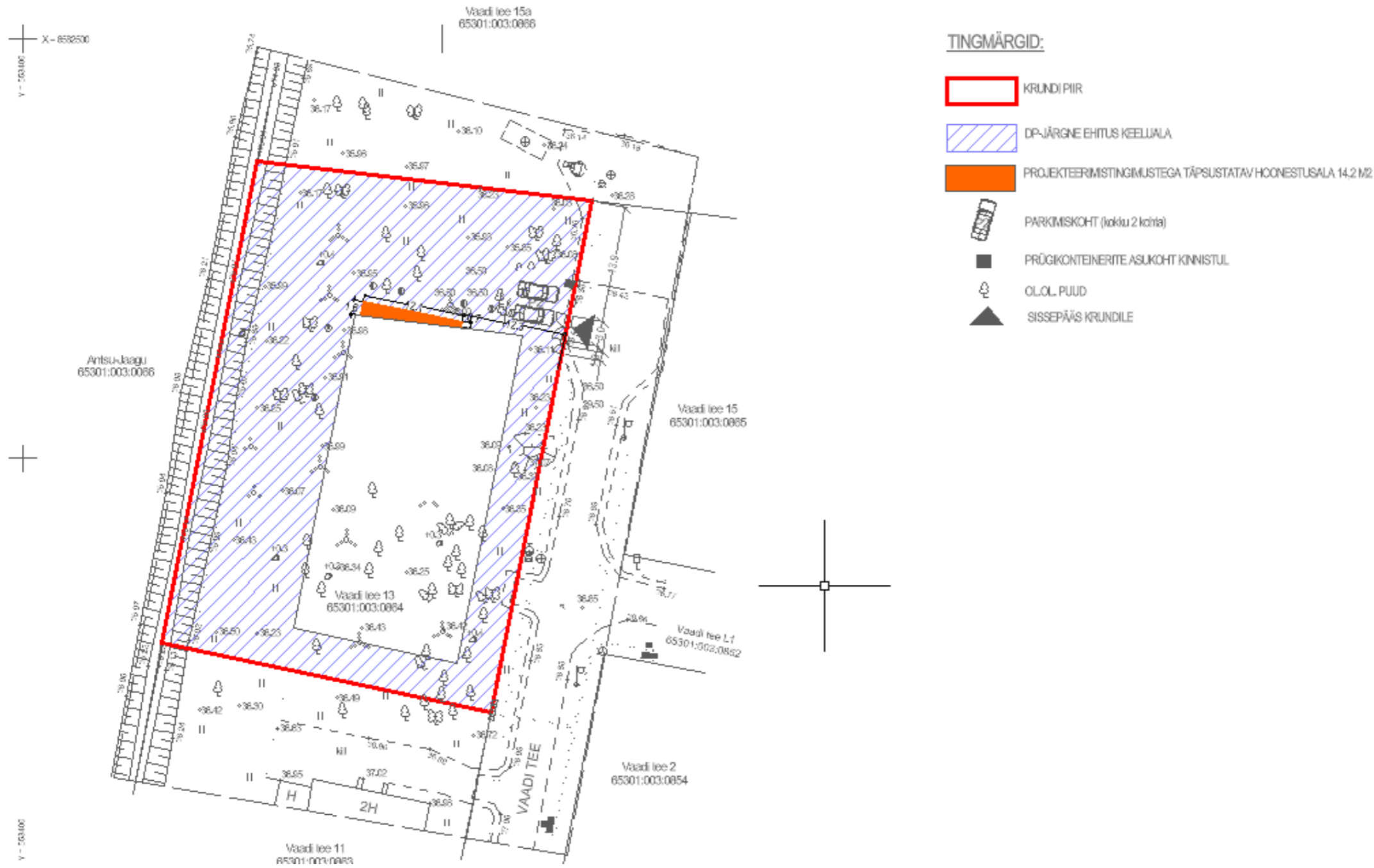
Martin Minn
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

Taotleja poolt esitatud asendiskeem



Rae Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 178 kehtestatud Karla küla Aaviku kinnistu detailplaneeringu põhijoonise (Joonis-3) krundipositsioonil 9 toodud hoonestusala täpsustamine



Skeem 1: Karla küla Aaviku kinnistu detailplaneeringu põhijoonise (Joonis-3) krundipositsioonil 9 toodud hoonestusala suurendamine 2%, s.o ca 14,2 m² võrra.