



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

xx. november 2024 nr

#### **Projekteerimistingimuste andmine Järveküla küla Aasa- I kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**

Taotleja on 18.10.2024 esitanud taotluse, milles taotleb Järvekülas asuvale Niidu tee 5 kinnistule abihoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ning Niidu tee 5 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamist kuni 10%. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2411002/08074 (menetlus nr 456690).

Harjumaal Rae vallas Järvekülas asuva Niidu tee 5 kinnistu (registriosa 10783202; katastritunnus 65301:001:1526; pindala 1198 m<sup>2</sup>; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsilised isikud) osas kehtib Rae Vallavolikogu 24.08.2005 korraldusega nr 458 kehtestatud Järveküla küla Aasa-I kinnistu detailplaneering (koostaja OÜ Harrival töö nr DP-4-RA; edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu alal on Järveküla küla Aasa-I kinnistu 3,74 ha suurusele maa-alale kavandatud 15 pereelamu krunti, 2 ridaelamu krunti, 1 krunt olemasolevate hoonete juurde elamu- ja ärimaa sihtotstarbega ja 1 avaliku kasutusega teekrunt ning 1 üldmaasihtotstarbega krunt puhkeala rajamiseks. Detailplaneeringu põhijoonisel tähistab Niidu tee 5 kinnistut krundipositsioon 10.

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 Niidu tee 5 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul ehk hoonestusala suurendamine naaberkiinnistu Niidu tee 3 poole võimaldab planeeritava abihoone abihoone püstitamist, mis jääks hetkel detailplaneeringus määratud hoonestusalast välja. Taotluses esitatud asendiskeemilt nähtub, mis on välja toodud lisas 1, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada 30,9 m<sup>2</sup> ulatuses, mis on Niidu tee 5 kinnistul määratud 598,4 m<sup>2</sup> hoonestusala pindalast 5,2%-i.

*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 ilmnenu 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.

31.10.2024 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Järvekülas asuva Niidu tee 5 kinnistule abihoone seadustamise eesmärgil detailplaneeringus toodud põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 10 hoonestusala suurendamist 5,2%. Komisjoni hinnangul Niidu tee 5 kinnistule püstitatav perspektiivne abihoone ei ületa detailplaneeringus määratud ehitusõigust, abihoone paikneks kinnistu piiridest (esitatud joonise kohaselt) 4- 5 m kaugusel, seega on tagatud tuleohutuskaja.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Kuivõrd uue detailplaneeringu koostamisega hoonestusala laiendamine ja projekteerimistingimustega hoonestusala suurendamine kuni 10% täidavad sama eesmärgi ning abihoone teised aspektid on detailplaneeringuga kooskõlas, siis haldusmenetluse eesmärgipäraselt ja efektiivselt läbiviimiseks võimaldada projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus määratud hoonestusala, suurendades hoonestusala Niidu tee 5 kinnistul, samal ajal olles ühenduses detailplaneeringuga määratud hoonestusalaga. Komisjon juhib tähelepanu asjaolule, et Niidu tee 5 kinnistul asub ehitisregistri andmetel üksikelamu (EHR kood 120760246), mille seisund on „Kavandamisel“. Ehitise valmimisel tuleb ehitisele taotleda kasutusluba. Ehitusseadustiku § 139 kohaselt on kasutusloata kasutamine karistatav.

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 m<sup>2</sup> 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 ehitusjärelvalve õigus. Seega ei tähenda vaba ehitustegevus mitte reeglitest vaba ehitamist (ehitan, kuhu tahan, nt tuleohutuskujasse või piiranguvööndisse), vaid seda, et ehitise jaoks ei ole tarvis taotleda ehitusluba või ehitusteatist. 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 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 järelvalve 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.

Rae Vallavalitsus juhib tähelepanu asjaolule, et naaberkinnistul Niidu tee 3 paikneva üksikelamu ja Niidu tee 5 kinnistul asuva ebaseaduslikult püstitatud abihoone vahekaugus on alla 5 m (Niidu tee 5 topo-geodeetiline uurimustöö, töö nr E24009), mistõttu on tuleohutusnõuete tagamine Niidu tee 5 kinnistu omaniku kohustus. Vastavalt Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 lõike 2 järgselt

hoonete vaheline kuja peab 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.

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Niidu tee 5 kinnistu hoonestusala suurendada ning täpsustada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 10 toodud hoonestusala vastavalt korralduse lisale 1.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktide 1 ja 2, lõike 2, lõike 4 punktist 2; § 28, § 31 lõikest 2 ja lõikest, haldusmenetluse seaduse § 64, § 65 lõikest 2, § 70 lõikest 1, Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust, Rae Vallavolikogu 24.08.2005 korraldusega nr 458 kehtestatud Järveküla küla Aasa-I kinnistu detailplaneeringust, Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja taotleja taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 olevate skeemidega, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Rae Vallavolikogu 24.08.2005 korraldusega nr 458 kehtestatud Järveküla küla Aasa-I kinnistu detailplaneeringuga kavandatud abihoone ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
  - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsiooni 10 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.

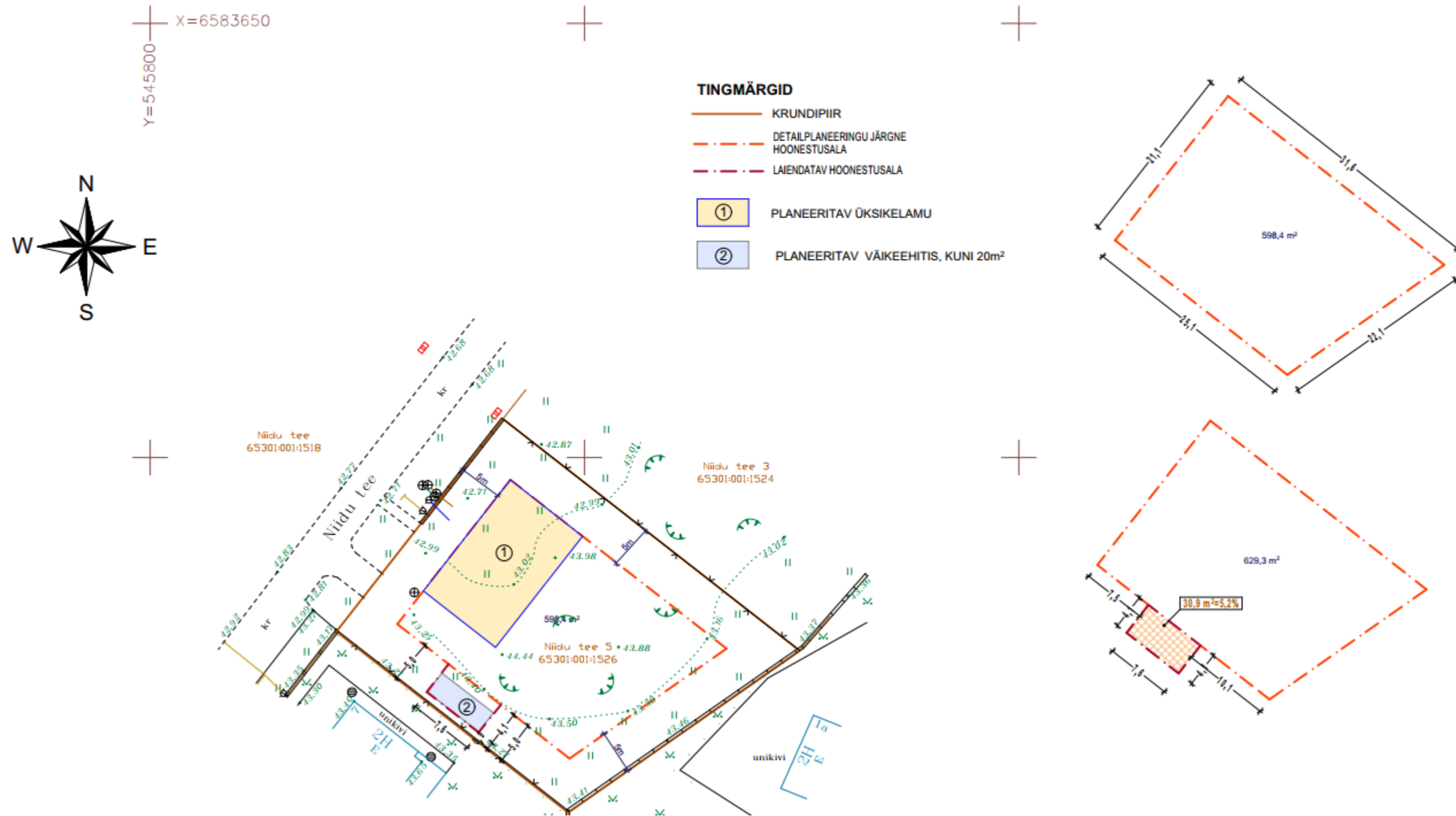
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Madis Sarik  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Meeli Vaarik  
vallasekretär

Rae Vallavolikogu 24.08.2005 korraldusega nr 458 kehtestatud Järveküla küla Aasa-I kinnistu detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 10 toodud hoonestusala täpsustamine



Skeem 1. Järveküla küla Aasa-I kinnistu detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 10 toodud krundi hoonestusala suurendamine 5,2%, s.o ca 30,9 m<sup>2</sup> võrra.