



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. detsember 2024 nr

Projekteerimistingimuste andmine Peetri küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja on 12.11.2024 esitanud taotluse, milles taotleb Peetri alevikus asuvale Peetri tee 20f kinnistule ridaelamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ning Peetri tee 20f kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamist kuni 10%. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2411002/08420 (menetlus nr 460929).

Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuva Peetri tee 20f kinnistu (registriosa 12735102; eriomand 6; katastritunnus 65301:001:2322; pindala 1046 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik) osas kehtib Rae Vallavolikogu 14.05.2002 otsusega nr 307 kehtestatud Peetri küla Lepiku pereelamute grupi detailplaneering (koostaja OÜ Osaühing EMP A&I; edaspidi detailplaneering). Elamumaa kruntidele on määratud ehitus- ja hoonestustingimused, lahendatud juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,5 ha. Detailplaneeringu planeerimisjoonisel tähistab Peetri tee 20f kinnistut krundipositsioon 7.

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 esialgselt lahendusest.

Taotleja põhjendab taotlust asjaoluga, et Peetri tee 20f kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul (hoonestusala suurendamine Vägeva tee 2 poole) võimaldab laiendada (seadustada hooneosa juurde rajatud varikatust koos kuuriga) olemasolevat ridaelamu 6 boksi, mis jääks hetkel detailplaneeringus määratud hoonestusalast välja. Taotluses esitatud asendiskeemilt nähtub, mis on välja toodud lisas 1, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada ulatuses, mis on Peetri tee 20f kinnistul määratud 235 m² hoonestusala pindalast 10%-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 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.

14.11.2024 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Peetri küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 7 (Peetri tee 20f kinnistu) hoonestusala suurendamist 10%.

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 hoone laiendamise teised aspektid on detailplaneeringuga kooskõlas, siis haldusmenetluse eesmärgipäraselt ja efektiivselt läbiviimiseks võimaldada projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus määratud hoonestusala, suurendades hoonestusala Peetri tee 20f kinnistul asuvale maaalale, samal ajal olles ühenduses detailplaneeringuga määratud hoonestusalaga.

Ehitiste laiendamist reguleerib ehitusseadustik, milles on selgelt reglementeeritud, millisele ehitisele ning tegevusele tuleb taotleda kas ehitisteatist, ehitusteatist koos ehitusprojekti või ehitusluba. Nimetatud taotlused esitatakse kohalikule omavalitsusele. 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.

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 jätkuks menetlus muude eelduste kontrollimisega sh ka tuleohutusega.

Elamu laiendamisel tuleb tagada laiendatavate osade vastavus tuleohutusnõuetele. Tule leviku tõkestamiseks peab naaberhoonete vahel olema tuleohutusküja üldjuhul 8 m. Kui kaugus on alla 8 m, tuleb võtta kasutusele ehituslikud abinõud (nt tuletõkkesein, tulemüür). Küja nõue kehtib ka rajatisele (nt varjualune, prügimaja) juhul, kui see võimaldab tule levikut. Rae Vallavalitsus juhhib tähelepanu asjaolule, et naaberkinnistule (Vägeva tee 2, katastritunnus 65301:001:5413) on määratud kehtiva Peetri küla Vägeva viadukti kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringuga hoonestusala (planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi) Peetri tee 20f kinnistu piirist 25 m kaugusele. Nõuetekohane ehitiste vahekaugus vastavalt Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 lõikele 2 on tagatud ka peale hoonestusala täpsustamist Peetri tee 20f kinnistul.

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Peetri tee 20f kinnistu hoonestusala suurendada ning täpsustada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 7 toodud hoonestusala vastavalt korralduse lisale 1.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktidest 1 ja 2, lõikest 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 14.05.2002 otsusega nr 334 kehtestatud Peetri küla Lepiku 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 14.05.2002 otsusega nr 334 kehtestatud Peetri küla Lepiku kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsiooni 7 hoonetusala 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/

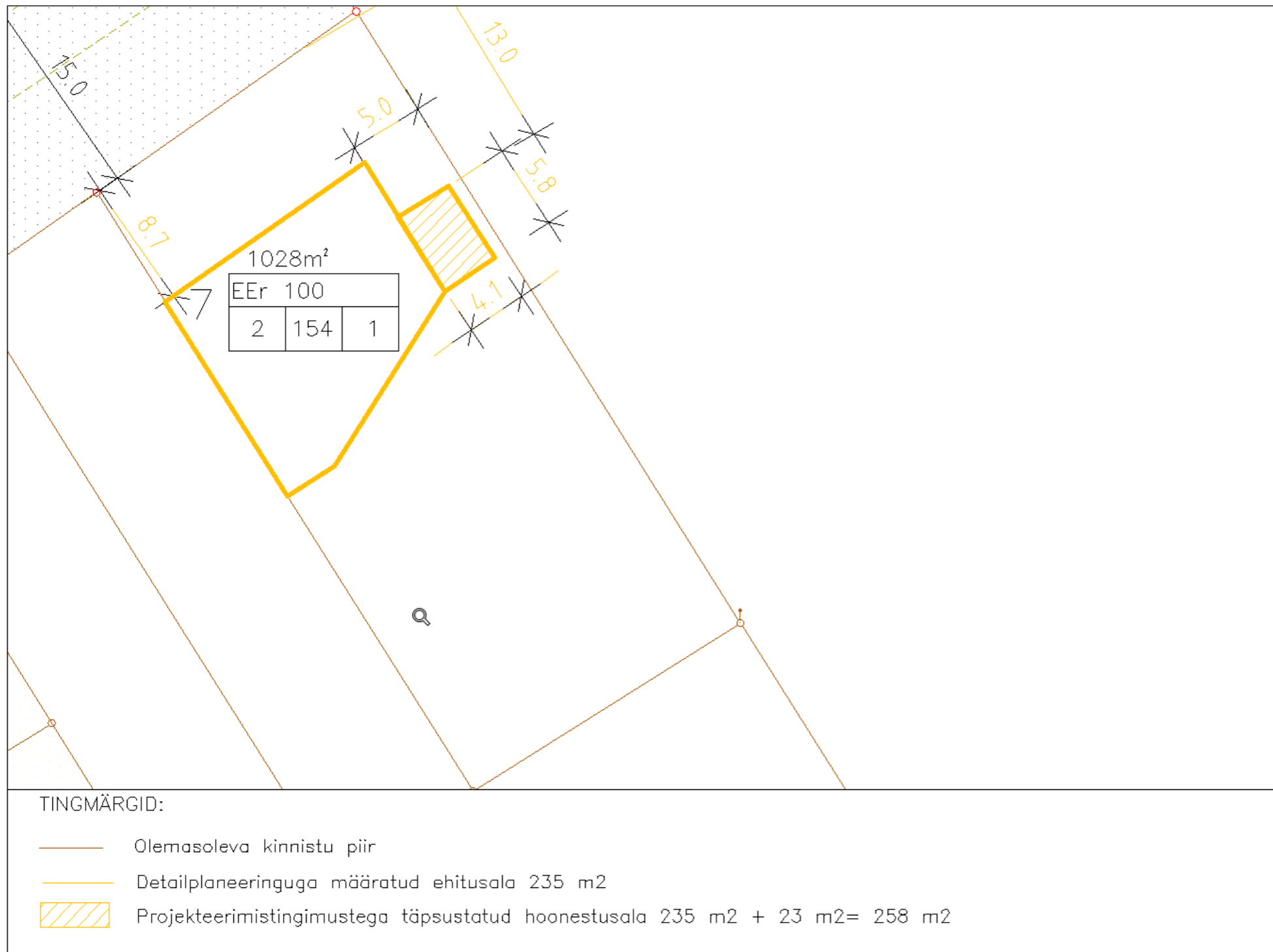
Tarmo Gutmann
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE ELNÕU

Rae Vallavolikogu 14.05.2002 otsusega nr 334 kehtestatud Peetri küla Lepiku kinnistu planeerimisjoonise krundipositsioonil 7 toodud hoonestusala täpsustamine



Skeem 1. Peetri küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu planeerimisjoonise krundipositsioonil 7 toodud hoonestusala täpsustamine 10%, s.o ca 23 m² võrra.