



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. september 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine Kopli küla Künisaare kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 18.08.2025 projekteerimistingimuste taotluse Kopli külas asuvatele Piiri tn 1, Lohu tn 8, Linnu tee 18, Linnu tee 20 ja Linnu tee 22 kinnistutele ridaelamute ehitamiseks ning kinnistute osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud ehitusliku tingimuse täpsustamist. Piiri tn 1, Lohu tn 8, Linnu tee 18, Linnu tee 20 ja Linnu tee 22 kinnistuid puudutav taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2511002/14037 (menetlus nr 506802).

Harjumaal Rae vallas Kopli külas asuvate Piiri tn 1 (registriosa 24483850; katastritunnus 65301:013:0452; pindala 2629 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik osaühing Megaron Kinnisvara), Lohu tn 8 (registriosa 24483750; katastritunnus 65301:013:0443; pindala 2439 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik osaühing Megaron Kinnisvara), Linnu tee 18 (registriosa 24483550; katastritunnus 65301:013:0448; pindala 2540 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik osaühing Megaron Kinnisvara), Linnu tee 20 (registriosa 24483350; katastritunnus 65301:013:0449; pindala 2119 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik osaühing Megaron Kinnisvara) ja Linnu tee 22 (registriosa 24483950; katastritunnus 65301:013:0451; pindala 2437 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik osaühing Megaron Kinnisvara) kinnistute osas kehtib Rae Vallavolikogu 13.11.2007 otsusega nr 329 kehtestatud Kopli küla Künisaare kinnistu detailplaneering (koostaja OÜ Tehnogen töö nr DP 86/09 2005; edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuga kavandati Kopli külas Künisaare kinnistu 3,97 ha suurusele maa-alale 15 elamumaa sihtotstarbega krunti üksikelamute (pereelamute) ehitamiseks, 5 elamumaa sihtotstarbega krunti ridaelamute ehitamiseks, 1 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt mänguväljakute rajamiseks, 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt alajaama rajamiseks ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti juurdepääsuteede rajamiseks. Detailplaneeringu põhijoonisel (DP3) tähistab Piiri tn 1 kinnistut krundipositsioon 1, Lohu tn 8 kinnistut krundipositsioon 5, Linnu tee 18 kinnistut krundipositsioon 2, Linnu tee 20 kinnistut krundipositsioon 3 ja Linnu tee 22 kinnistut krundipositsioon 4. Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud kinnistute lubatud hoonestusalade piirjooned ja hoonestuskeelualad. Detailplaneeringu põhijoonisel on kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste ning arhitektuursete nõuete tabelis välja toodud krundipositsioonidel 1 kuni 5 minimaalseks tulepüsivusklassiks TP1.

Taotluses taotletakse projekteerimistingimuste andmist tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 4 punktist 4, mille kohaselt täpsustatakse asjakohasel juhul arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Taotleja põhjendab taotlust asjaoluga, et Piiri tn 1, Lohu tn 8, Linnu tee 18, Linnu tee 20 ja Linnu tee 22 kinnistute osas detailplaneeringu ehitusliku tingimuse täpsustamine taotletud kujul (hoonete tulepüsivusklassi TP1 klassist TP3 klassiks) võimaldab ridaelamute ehitamisel kasutada puitu kui väikseima süsiniku jalajäljega, kohalikku ja taastuvat ehitusmaterjali. Hoonete projekteerimisel soovitakse kasutada lahendust, kus hooned saaks ehitada puitelementidest ja tehases. See tagab kõrgema kvaliteedi sõlmede konstruktsioonis ning kiirema ja täpsema montaaži ehitusplatsil.

Taotleja selgitab, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud ca 18 aastat, mistõttu on vahepeelsel ajal muutunud õigusaktid, sh täpsustatud olulisel määral tuleohutusega seonduvaid määruseid ja standardeid. Detailplaneeringu põhijoonise kohaselt on kinnistutele projekteeritavate hoonete hoonestusalade vahe määratud 10 m (5 m kinnistu piirist mõlemale poole). Kavandatud eskiisprojekti järgi, mis on esitatud taotluse lisadokumentide kausta, dokument nr 2505, nimetus „RIDAELAMUeskiis.asice“, nähtub, et ridaelamute vahemaa oleks üle 20 m, mis ühtlasi ületab kaks korda hoonetevahelise tule leviku takistamise 8 m kuja nõuet. 8 m kuja nõue tuleneb Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (edaspidi *määrus nr 17*) § 22 lõikest 2. Korralduse lisas 1 on välja toodud taotleja poolt esitatud eskiisi asendiskeem, kus nähtuvad projekteeritud hoonete perspektiivsed asukohad Piiri tn 1, Lohu tn 8, Linnu tee 18, Linnu tee 20 ja Linnu tee 22 kinnistutel.

Lisaks on taotluse materjalides esitatud väljavõte suhtlusest Päästeameti Põhja päästkeskuse peainspektori Garri Möldriga (Mölder), kus peainspektor leiab, et TP1 puhul võivad tekkida nõuded, mille tõendamine on üpris keeruline ning TP1 ja puitkarkass ei ole tegelikult omavahel kooskõlas. Päästeameti vaatest ei oleks ehitise tuleohutusklassi täpsustamine TP1 pealt TP3 peale probleem, arvestades hoone pindalaid.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, kirjeldab hoone tuleohutusklass (TP1; TP2; TP3) kandekonstruktsioonide käitumist tulekahju korral. TP1 klassi kuuluvad mittepõleva konstruktsiooniga hooned, üldjuhul kivi- ja betoonhooned. TP3 klassi kuuluvad üldjuhul puithooned. Kuni kahe korruselisi korterelamuid ja ridaelamuid võib ehitada kõigis tuleohutuse klassides. TP1 ja TP3 klassi peamine vahe on tulepüsivuse ja tuletundlikkuse nõuetes. Et kasutada TP1 hoones puitkarkassi, tuleb puitkonstruktsioon kõikidelt külgedelt mitmekordse tulekindla plaadiga kapseldada. Tulekindla plaadi kasutamine ja kapselduste ehitamine on nii plaadi hinna kui ka töö mahu suhtes mitu korda suurem TP3 klassi lahendusest. Antud piirkonnas ja detailplaneeringu alal on lubatud üksikelamute minimaalseks tulepüsivusklassiks rakendada ka TP3 tuleohutusklassi. TP1 klassi rakendamine ridaelamute puhul oleks ebanõistlik nii piirkonna arendamise, ehitamise aja kui ehitamise hinna olulise kasvu tõttu.

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 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.

Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul toetati Kopli küla Künisaare kinnistu detailplaneeringu põhijoonisel krundipositsioonidel 1 kuni 5 tulepüsivusklassi täpsustamist TP1 klassist TP3 klassiks taotletul kujul.

EhS § 27 lõike 1 punkt 3 võimaldab detailplaneeringu täpsustamiseks projekteerimistingimuste väljastamist olukorras, kus detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid. EhS seletuskiri toob välja, et kui peale detailplaneeringu

kehtestamist muutunud õigusaktidest tulenevad ehitusõiguse realiseerimiseks leevendused, siis projekteerimistingimustega piirangute leevendamine, kolmandate isikute õigusi riivamata, on asjakohane.

Lisaks muudatustele seadusandluses, on ca 18 aasta möödumisega muutunud ka ümbritsev keskkond ja majandusolukord. Teisisõnu, tulenevalt viimase 5 aasta jooksul aset leidnud muudatustest on detailplaneeringus sätestatud ehituslik tingimus (tulepüsivusklass TP1) muutunud Rae Vallavalitsuse seisukohast ebamõistlikult piiravaks. Selleks, et Piiri tn 1, Lohu tn 8, Linnu tee 18, Linnu tee 20 ja Linnu tee 22 kinnistutele perspektiivselt püstitatavaid ridaelamuid oleks võimalik eesmärgipäraselt kasutada, on oluline, et kinnistutele planeeritavaid hooneid ei piiraks ehitustehniliselt ebamõistlik nõue. TP1 tulepüsivusklassiga puitkarkassil ridaelamute ehitamine on ebamõistlik ja ressursikulukas. Määruse nr 17 § 22 lõike 1 kohaselt tuleb vältida tule levimist teisele ehitisele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud juhul oleks tegemist perspektiivselt ehitatavate ridaelamutega – tuleohutuse seisukohast tuleb tuleohutusnõuded lahendada hoone kui terviku osas. Arusaadavalt tuleb tagada hoonest lähtuvad tuleohutusnõuded teiste hoonete suhtes. Kui tulepüsivusklassi ehituslik tingimus kõrvale jätta, siis vastavad planeeritavad ridaelamud detailplaneeringule ning seal sätestatud ehitusõigusele, mistõttu oleks uue detailplaneeringu koostamine ehitustingimuse (tulepüsivusklass) muutmiseks ebaproportsionaalne meede.

Rae Vallavalitsuse hinnangul on mõistlik ja põhjendatud täpsustada detailplaneeringu krundipositsioonidel 1 kuni 5 tulepüsivusklassi TP1 klassist TP3 klassiks. Nimetatud tingimuse täpsustamine Piiri tn 1, Lohu tn 8, Linnu tee 18, Linnu tee 20 ja Linnu tee 22 kinnistutel ei mõjuta naaberkiinnistute omanikke ebasoodsalt, ei muuda olemuslikult detailplaneeringu lahendust, ei mõjuta kinnistutele seatud kitsendusi, ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi ega ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga.

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 Piiri tn 1, Lohu tn 8, Linnu tee 18, Linnu tee 20 ja Linnu tee 22 kinnistutele ridaelamute ehitamiseks ning kinnistute osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud ehitusliku tingimuse täpsustamine taotletud kujul, täpsustades detailplaneeringu põhijoonisel (DP3) krundipositsioonidel 1 kuni 5 ehituslikku tingimust, määrates hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3.

Avatud menetluse raames toimub projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 12.09.2025 – 26.09.2025. Korralduse eelnõu saadetakse Päästeameti Põhja päästkeskusele, kinnistute omanikule, taotlejale ja kinnistutega piirnevate kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks (haldusmenetluse seaduse § 40). Kuulutus avaldatakse 12.09.2025 ajalehes „Harju Elu“. Eelnõuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuse kodulehel ja fuajees.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktist 1, lõikest 2, lõike 4 punktist 4, § 28 lõikest 1, §-st 31, Rae Vallavolikogu 25.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust, Rae Vallavolikogu 13.11.2007 otsusega nr 329 kehtestatud Kopli küla Künisaare 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 13.11.2007 otsusega nr 329 kehtestatud Kopli küla Künisaare kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitusprojektide koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Detailplaneeringu põhijoonise (DP3) krundipositsioonidel 1 kuni 5 minimaalne tulepüsivusklass TP3.
 - 1.1.1. Punktis 1.1 toodust tulenevalt on krundipositsioonide 1 kuni 5 meede tuleohutuse tagamiseks järgmine:
 - hoone tuletõkkesektsioonideks jagamisel arvestada hoone ehitusprojekti siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodust.
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

Taotleja poolt esitatud eskiisi asendiskeem

