



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. detsember 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine Vaskjala küla Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 21.11.2025 projekteerimistingimuste taotluse Vaskjala külas asuvale Ujula tee 10 kinnistule abihoone ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamist kuni 2,5% ulatuses. Ujula tee 10 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2511002/16142 (menetlus nr 523518).

Harjumaal Rae vallas Vaskjala külas asuva Ujula tee 10 kinnistu osas kehtib Rae Vallavalitsuse 18.08.2015 korraldusega nr 1161 kehtestatud Vaskjala küla Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (kov-ID DP0344; KBT Ehitusprojekt OÜ, töö nr 26401; edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,6 ha. Ligikaudu 0,7 ha suurusel pindalal planeeriti kolm elamumaa krunti üksikelamute ehitamiseks olemasoleva elamumaa laiendusena. Suurem osa, ligikaudu 1,3 ha, haljasala ja parkmetsa maast jäi endiselt maatulundusmaa sihtotstarbega. Kogu Kaevuveski kinnistust moodustab planeeritav elamumaa 13%. Seega säilitas detailplaneering piirkonnas valdavalt senise juhtotstarbe, milleks on maatulundusmaa ning planeeritu sulandub olemasolevasse ja varem planeeritud elamupiirkonda. Detailplaneeringuga järgitakse väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid. 1) Detailplaneeringu põhijoonisel on Ujula tee 10 kinnistule määratud krundipositsioon 1, mille detailplaneeringuga määratud ehitusõigus lubab ehitada maksimaalselt ühe üksikelamu ja kaks abihoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga kokku 300 m², hoonestusala suurus põhijooniselt mõõdetuna on 1420 m².

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 Ujula tee 10 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul (hoonestusala suurendamine Ujula tee L4 kinnistu poole) võimaldab kinnistut otstarbekamalt hoonestada ja teenindada. Detailplaneeringuga on määratud Ujula tee 10 kinnistu hoonestusala 8 m kaugusele Ujula tee L4 kinnistu (transpordimaa 100%) piirist. Tavaliselt jaotatakse 8 m naabrite vahel võrdselt ehk mõlemale 4 m kinnistupiirist. Abihoonet ei ole mõistlik rajada detailplaneeringuga määratud hoonestusalas asuva elamu ette. Selline asukoht varjaks oluliselt elamu akendest avanevaid vaateid ning ei oleks ka krundi üldist paigutust arvestades visuaalselt otstarbekas. Abihoone rajamine on hädavajalik, kuna seda hakatakse kasutama sügava puudega lapse raskete liikumisvahendite (nt ratastooli, spetsiaalse käru vms) hoiustamiseks. Nende vahendite hoidmine kinnistu vabas hoonestusalas või nende pidev transportimine kaugematele aladele pärast abihoone

püstitamist ei oleks lapse erivajadusi arvestades mõistlik ega otstarbekas. Ujula tee 10 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine ehk suurendamine ca 2,5% ulatuses võimaldab kinnistut otstarbekamalt hoonestada ja teenindada ning see ei kahjusta naaberkinnistute omanike ega avalikkuse huve. Taotluses soovitakse detailplaneeringuga lubatud hoonestusala suurendada Ujula tee L4 (registriosa 10947750; katastritunnus 65301:001:4632; transpordimaa 100%) poole 35 m² ulatuses ehk hoonestusala asuks Ujula tee L4 10 kinnistu piirist osaliselt 8 m asemel 5 m kaugusel.

Taotluses esitatud jooniselt nähtub, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada detailplaneeringuga määratud krundipositsiooni 1 hoonestusala 1420 m² pindalast ca 2,5%-i ehk peale suurendamist oleks hoonestusala pindala 1455 m². Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud skeemidel „Lisa 1. pdf“ ja „Lisa 2. pdf“ on näidatud sinise viirutusega ala, mis on projekteerimistingimustega soovitatav suurendatav hoonestusala.

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.

27.11.2025 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul toetati Vaskjala küla Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 1 hoonestusala suurendamist 2,5% ulatuses Ujula tee L4 kinnistu poole. Seisukoha andmisel arvestati asjaoluga, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 10 aastat, vahepealsel ajal muutunud õigusaktid sh tuleohutusega seonduvad õigusaktid, mistõttu on mõistlik ja otstarbekas täpsustada Ujula tee 10 kinnistu hoonestusala taotletud kujul.

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

Rae Vallavalitsus selgitab, et Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (edaspidi *määrus nr 17*) § 22 lõike 1 kohaselt tuleb vältida tule levimist teisele ehitisele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Tule leviku tõkestamiseks peab hoonete vahel olema tuleohutuskuja üldjuhul 8 m. Kui kaugus on alla 8 m, tuleb võtta kasutusele ehituslikud abinõud (nt tuletõkkesein, tulemüür). Kuja nõue kehtib ka rajatisele (nt varjualune, prügimaja) juhul, kui see võimaldab tule levikut. Tavaliselt jaotatakse määruses nr 17 sätestatud 8 m tuleohutuskuja naabrite vahel võrdselt ehk mõlemale kinnistule määratakse tuleohutuskuja 4 m kinnistupiirist. Rae Vallavalitsus on välja selgitanud, et Ujula tee 10 kinnistu hoonestusala suurendamisel Ujula tee L4 kinnistu poole, on jätkuvalt tagatud tuleohutusega seotud kujad, seda enam, et Ujula tee L4 kinnistule ei ole lubatud püstitada hooneid ega erirajatisi, tegemist on transpordimaaga 100%.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Kuivõrd uue detailplaneeringu koostamisega hoonestusala suurendamine kuni 10% täidab sama eesmärgi ning hoone püstitamise teised aspektid on detailplaneeringuga kooskõlas, siis haldusmenetluse

eesmärgipäraselt ja efektiivselt läbiviimiseks võimaldatakse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus määratud ehitiste hoonetusala.

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. 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 ohutusega.

Ehitusloa või -teatise taotlus ja ehitusprojekt esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu www.ehr.ee. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (lühend *EVS*) ja normidest (lühend *EPN*). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 01.07.2015 jõustunud ehitusseadustikus.

Ehitusprojekt peab vastama eelkõige majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".

Kasutusluba või -teatis on kohaliku omavalitsuse ametlik kinnitus selle kohta, et hoone vastab nõuetele (sh on ehitatud ehitusloa või -teatise alusel), on ohutu ja seda tohib ettenähtud otstarbel kasutada. Üldjuhul peab iga ehitusluba (ehituseteatist) lõppema kasutusloaga (kasutusteatistega).

Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 19.12.2025 – 02.01.2026. Korralduse eelnõu saadeti Maa- ja Ruumiametile, Muinsuskaitseametile, kinnistu omanikule, taotlejatele, kinnistuga piirnevate kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks (haldusmenetluse seaduse § 40).

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Ujula tee 10 kinnistul täpsustada detailplaneeringuga määratud hoonetusala suurendamist kuni 2,5% ulatuses täpsustades detailplaneeringu põhijoonise krundipositsiooni 1 hoonetusala vastavalt korralduse lisale 1.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktist 1, lõikest 2, lõike 4 punktist 2, § 28, § 31 lõigetest 1, 2, 3 ja 4, Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust, Rae Vallavalitsuse 18.08.2015 korraldusega nr 1161 kehtestatud Vaskjala küla Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringust, Rae Vallavolikogu 02.12.2025 otsuse nr 14 „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 Vallavalitsuse 18.08.2015 korraldusega nr 1161 kehtestatud Vaskjala küla Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud abihoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioon 1 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/

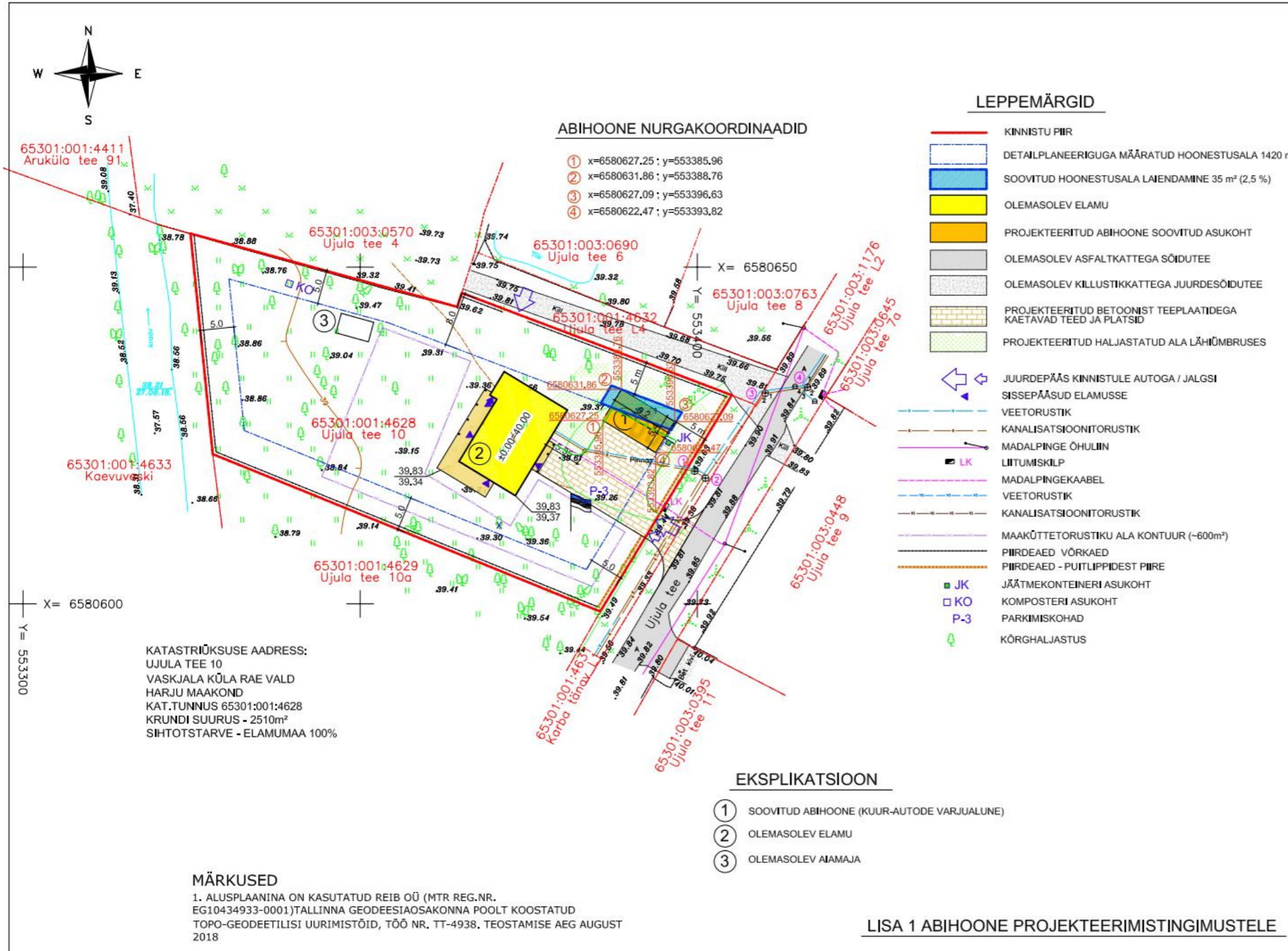
Gerli Lehe
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE FELNOS

Rae Vallavalitsuse 18.08.2015 korraldusega nr 1161 kehtestatud Vaskjala küla Kaevuveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioon 1 hoonestusala täpsustamine



Skeem 1. Taotluses esitatud Ujula tee 10 kinnistu (katastritunnus 65301:001:4628) hoonestusala suurendamine 2,5%, s.o ca 35 m² võrra