



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

xx. detsember 2025 nr

#### **Projekteerimistingimuste andmine Lehmja küla Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**

Taotleja esitas 31.10.2025 projekteerimistingimuste taotluse Lehmja külas asuvale Kõrtsi tee 8 kinnistule hoone ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamist kuni 6,4% ulatuses. Kõrtsi tee 8 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2511002/16224 (menetlus nr 520084).

Harjumaal Rae vallas Lehmja külas asuva Kõrtsi tee 8 kinnistu osas kehtib Rae Vallavalitsuse 20.12.2005 korraldusega nr 1694 kehtestatud Lehmja küla Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute detailplaneering (kov-ID DP0179; OÜ Hedolink, töö nr 3303; edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on 20,3 ha. Detailplaneeringuga nähakse ette planeeringualale 9 uut äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti, 2 tootmismaa sihtotstarbega tehnorajatise krunti, 1 elamumaa sihtotstarbega krunt Loo elamu juurde, 1 ühiskondlike hoonete maa krunt ja 4 avaliku kasutusega transpordimaakrunti planeeringuala teenindavate teede väljaehitamiseks. Planeeringuga nähakse ette Põrguvälja tee maa-ala laiendamine koos ristmikel liiklussõlme väljaehitamise ja kergliiklusteede väljaehitamine. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid on kavandatud hoonestada kolme kuni nelja korruseliste hoonetega, krundidel on lubatud üldreeglina 2-4 hoonet. Detailplaneeringu põhijoonisel on Kõrtsi tee 8 kinnistule määratud krundipositsioon 06, mille detailplaneeringuga määratud ehitusõigus lubab ehitada maksimaalselt kaks hoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga kokku 5000 m<sup>2</sup>, hoonestusala suurus põhijooniselt mõõdetuna on 5941 m<sup>2</sup>.

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 esialgses lahendusest ja kõrguse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgses lahendusest.

Taotleja põhjendab taotlust asjaoluga, et Kõrtsi tee 8 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul (hoonestusala suurendamine Kõrtsi tee 10 kinnistu poole) võimaldab kinnistu hoonestamise ja kinnistusesise logistika mõistlikuks ja ohutuks korraldamiseks. Kinnistul hakkavad opereerivad valdavalt raskeveokid, mille manööverdamiseks ja liiklusohutuse tagamiseks on vajalik piisav ruumiline lahendus. Hoonestusala laiendamine tagab optimaalse ruumikasutuse ja aitab vältida liigseid riske manööverdamisel ning ohtlikke olukordi kinnistul. Kõrtsi tee 8 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine ehk suurendamine ca 6,6% ulatuses võimaldab kinnistut otstarbekamalt hoonestada ja teenindada ning see ei kahjusta naaberkinnistute omanike ega avalikkuse huve. Taotluses soovitakse

detailplaneeringuga lubatud hoonestusala suurendada Kõrtsi tee 10 (registriosa 4247102; katastritunnus 65301:002:1282) poole 380 m<sup>2</sup> ulatuses ehk hoonestusala asuks Kõrtsi tee 10 kinnistu piirist osaliselt 10 m asemel 5,2 m kaugusel.

Taotluses esitatud jooniselt nähtub, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada detailplaneeringuga määratud krundipositsiooni 06 hoonestusala 5941 m<sup>2</sup> pindalast ca 6,4%-i ehk peale suurendamist oleks hoonestusala pindala 6321 m<sup>2</sup>. Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud skeemidel „Kõrtsi tee\_8 Asendiplaani eskiiis.pdf“ ja „Kõrtsi tee\_8 ehitusala.pdf“ on näidatud oranži viirutusega ala, mis on projekteerimistingimustega 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.

Huvitatud isik pöördus 23.10.2025 Rae Vallavalitsuse poole sooviga teada, kas projekteerimistingimuste andmisega on võimalik detailplaneeringu tingimust täpsustada st Kõrtsi tee 8 kinnistu 10 (registriosa 12872302; katastritunnus 65301:002:1469) hoonestusala suurendada ca 6,4% ulatuses Kõrtsi tee 10 kinnistu poole. Kiri on registreeritud Rae valla dokumendiregistris, kiri nr 6-2/7021.

30.10.2025 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul toetati Lehmja küla Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 06 hoonestusala suurendamist ca 6,4% ulatuses Kõrtsi tee 10 kinnistu poole. Seisukoha andmisel arvestati asjaoluga, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud ca 20 aastat, vahepealsel ajal muutunud õigusaktid sh tuleohutusega seonduvad õigusaktid, mistõttu on mõistlik ja otstarbekas täpsustada Kõrtsi tee 8 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 Kõrtsi tee 8 kinnistu hoonestusala suurendamisel Kõrtsi tee 10 kinnistu poole, on jätkuvalt tagatud hoone tuleohutusega seotud kujad. Juhul kui Kõrtsi tee 8 kinnistul täpsustatakse hoonestusala Kõrtsi tee 10 kinnistu poole, on Kõrtsi tee 8 ja Kõrtsi tee 10 vahel jätkuvalt ca 15,2 m ala, mida ei tohi hoonestada.

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 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 hoonestusala.

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.

Rae Vallavalitsus selgitab, et kui täpsustatakse detailplaneeringuga määratud hoonestusala, tuleb Kõrtsi tee 8 kinnistu omanikul peale projekteerimistingimuste väljastamist esitada läbi ehitisregistri kõigepealt ehitusloa taotlus. Ehitusseadustiku lisa 1 alusel on mitteelukondliku hoone (ehitisealuse pinnaga üle 60 m<sup>2</sup>) ehitamiseks vaja esitada ehitisregistris ehitusloa taotlus koos ehitusprojektiga.

Ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee). 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".

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

Kasutusluba tuleb esitada samamoodi ehitisregistri kaudu. Ehitusseadustiku lisa 2 alusel on vaja hoone püstitamisel (ehitisealuse pinnaga üle 60 m<sup>2</sup>) esitada kasutusluba.

Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 05.12.2025 – 19.12.2025. 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 Kõrtsi tee 8 kinnistul täpsustada detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamist kuni 6,4% ulatuses täpsustades detailplaneeringu põhijoonise krundipositsiooni 06 hoonestusala 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 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust, Rae Vallavalitsuse 20.12.2005 korraldusega nr 1694 kehtestatud Lehmja küla Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi

kinnistute 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 20.12.2005 korraldusega nr 1694 kehtestatud Lehmja küla Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute detailplaneeringuga kavandatud hoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
  - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioon 06 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 saada, 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 KINNITUS

