



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

15. aprill 2025 nr 568

Projekteerimistingimuste andmine Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 22.01.2025 projekteerimistingimuste taotluse Rae külas asuvale Koplipere tee 25 kinnistule hoone ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamist kuni 10% ulatuses. Koplipere tee 25 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2511002/00543 (menetlus nr 470972).

Harjumaal Rae vallas Rae külas asuva Koplipere tee 25 kinnistu osas kehtib Rae Vallavalitsuse 09.11.2004 korraldusega nr 314 kehtestatud Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneering (kov-ID DP0144; arhitekt Valmi Kallion, töö nr 4/1003; edaspidi detailplaneering). Planeeringuala suurus on 26,7 ha. Hoonestatava ala suurus on 15,4 ha ja see ala on jagatud 22 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks. Kruntide suurused on erinevad, väiksemad on alates 2200 kuni 5000 m² ja suuremad üle 3 ja 4 ha. Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on Koplipere tee 25 kinnistule määratud krundipositsioon 13, mille detailplaneeringuga määratud ehitusõigus lubab ehitada maksimaalselt kaks hoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga kokku 2623 m², hoonestusala suurus põhijooniselt mõõdetuna on 2800 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 ja kõrguse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Koplipere tee 25 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine ehk suurendamine 10% ulatuses võimaldab kinnistut otstarbekamalt hoonestada ja teenindada ning see ei kahjusta naaberkinnistute omanike ega avalikkuse huve. Taotluses soovitakse detailplaneeringuga lubatud hoonestusala suurendada 11113 Assaku-Jüri tee (katastritunnus 65301:001:6157) teekaitsevööndi suunas. Koplipere tee 25 kinnistu piiri lähistel asub Elering AS-le kuuluv D-kategooria gaasitorustik, mille kaitsevööndi ulatus on 10 m mõõdetuna gaasitorustiku teljest mõlemale poole (kooskõlas Majandus- ja taristuministri määrusega nr 73 § 13). Olemasoleva D-kategooria gaasitorustiku ohutuskuja on ca 46,7 meetrit. Ohutuskuja on gaasitorustiku ja ehitise vahekaugus ohutuse tagamiseks, mille olemus, käsitlemine ja arvutamine on toodud standardi EVS 884:2017 tervikvaates. Projekteerimistingimuste eesmärk oleks ehitisega väljuda Elering ASi poolt vajalikuks peetavast gaasitorustiku ohutuskujaalast täielikult. Et kujaala vaidlust mitte pidada, on vaja maksimaalset võimaliku hoonestusala teekaitsevööndini.

Taotluses esitatud jooniselt nähtub, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada detailplaneeringuga määratud krundipositsiooni 13 hoonestusala 2800 m² pindalast ca 10%-i ehk peale suurendamist oleks hoonestusala pindala 3080 m². Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud skeemil „Koplipere 25 hoonestusala ettepanek .pdf“ on näidatud tumesinine ala (ruudustik), mis on 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.

13.03.2025 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 13 hoonestusala suurendamist 10% ulatuses. Seisukoha andmisel arvestati asjaoluga, et Elering AS-le kuuluva D-kategooria gaasitorustiku ohutuskuja tõttu on ilmnenud eelnevates gaasitorustikuga piirnevate kinnistute ehitusloa menetlustes takistatavad asjaolud. Eleringi omanduses oleva D-kategooria gaasitorustiku osas peavad olema täidetud standardite EVS 884 ja EN 1594 põhinõuded. D-kategooria gaasitorustik võib olla ohtlik rajatis kui ei täideta ohutusalast head inseneri tava. D-kategooria gaasitorustiku kasutuskindluse tagamiseks ja inimeste, vara ning keskkonna ohutuse eesmärgil tuleb projekteerijal läbi viia üldjuhul ohtude tuvastamise uuring ja koostada riskianalüüs. Selleks, et tagada ehitise ja inimeste ohutus, on mõistlik projekteerida hoone D-kategooria gaasitorustiku ohutuskujast väljapoole. D-kategooria gaasitorustiku ohutuskuja tõttu on seatud Elering Asi poolt täiendav piirang, mille tõttu pole võimalik detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalas ja mahus hoonet rajada.

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 hoonestusala.

Ehitiste püstitamist reguleerib ehitusseadustik, milles on selgelt reglementeeritud, millisele ehitisele ning tegevusele tuleb taotleda kas ehitisteatist, ehitusteatist koos ehitusprojekti või ehitisluba. 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.

Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 21.03.2025 – 04.04.2025. Korralduse eelnõu saadeti Transpordiametile, Elering AS-le, kinnistu omanikule, taotlejale, kinnistuga piirnevate kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks

(haldusmenetluse seaduse § 40). Tagasiside andmise tähtajaks kooskõlastas Transpordiamet eelnõu tingimuslikult 24.03.2025 kirjaga nr 7.1-2/25/4543-2, kiri leitav ehtisregistrist menetluse nr 470972 alt. Transpordiameti märkused on välja toodud ka lisas 2. Tagasiside andmise tähtajaks edastas Elering AS 31.03.2025 tehnilised tingimused nr 12-9/2025/184, kiri leitav ehtisregistrist menetluse nr 335747 alt. Elering AS märkused on välja toodud lisas 3.

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Koplipere tee 25 kinnistul täpsustada detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamist kuni 10% ulatuses täpsustades detailplaneeringu põhijoonise krundipositsiooni 13 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 09.11.2004 korraldusega nr 314 kehtestatud Rae küla Koplipere 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 Vallavalitsuse 09.11.2004 korraldusega nr 314 kehtestatud Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneeringu kavandatud hoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise (joonis nr 4) krundipositsioon 13 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.

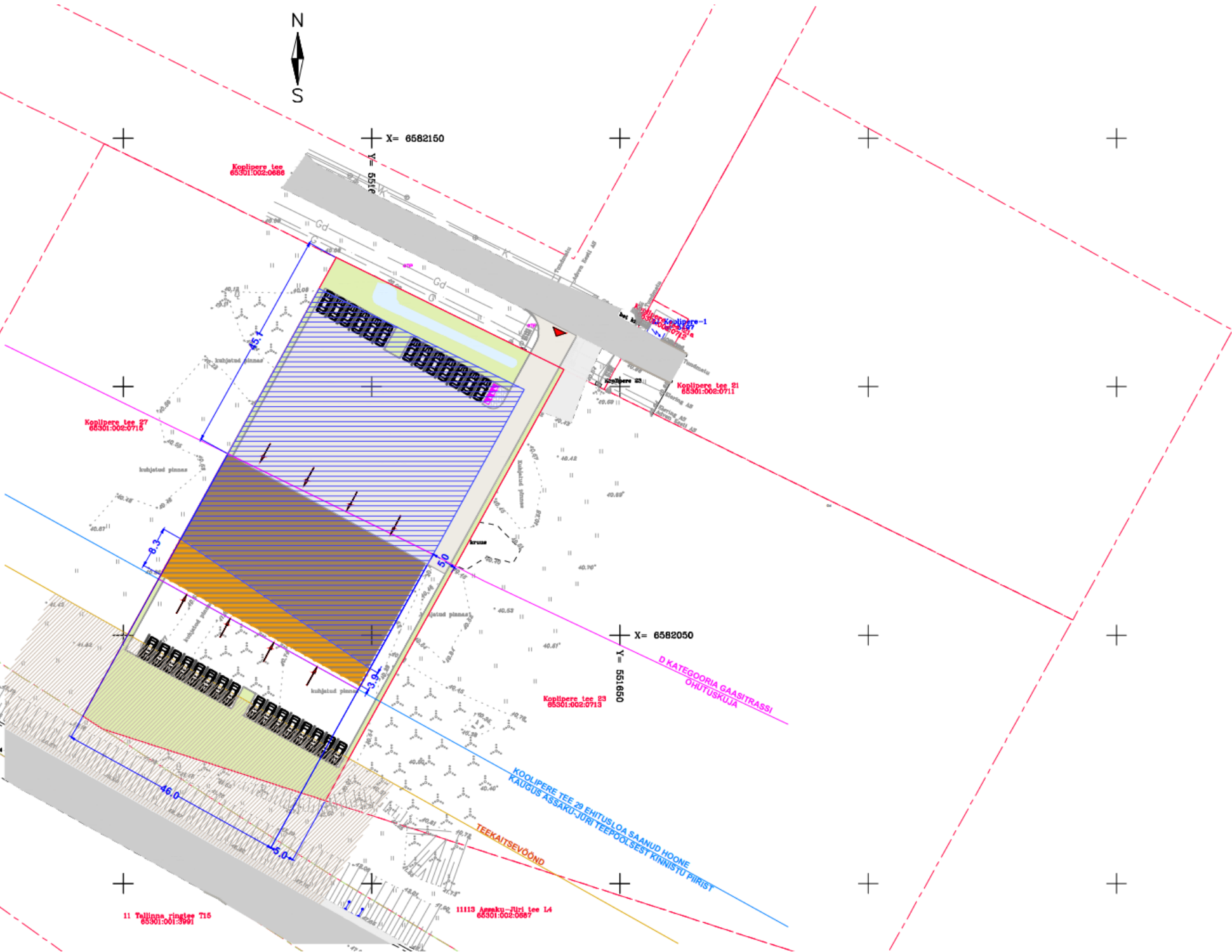
/allkirjastatud digitaalselt/

Tarmo Gutmann
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Rae Vallavalitsuse 09.11.2004 korraldusega nr 314 kehtestatud Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneeringu põhijoonise (joonis nr 4) krundipositsiooni nr 13 hoonestusala täpsustamine



- Tingmärgid
- KRUNDI PIIR
 - HOONESTUSALA VASTAVALT DETAILPLANEERINGULE
 - SUURENDATAV HOONESTUSALA 10%
 - PROJEKTEERITAV HOONE
 - OLEMASOLEV ASFALBEToon SÕIDUTEE
 - PROJEKTEERITAV AUTOLIIKLUSEALA (ASFALT)
 - HALJASALA
 - JUURDEPÄAS KRUNDILE
 - PÄÄS HOONESSE
 - PRÜGIKAST
 - PARKIMISKOHT
 - OL.OLEV PIIRE
-
- OL.OLEV VEETRASS
 - OL.OLEV HEITVEE KANALISATSIOONITRASS
 - OL.OLEV MADALPINGE KAABEL
 - OL.OLEV SIDETRASS
 - OL.OLEV GAASITRASS
 - OL.OLEV MAGISTRAAL GAASITRASS

PERSPEKTIIVSE HOONE VÕIMALIKUD TEHNILISED NÄITAJAD

	PROJEKT	DP NÄITAJAD
Krundi pind	5246 m ²	5246m ²
Ehitiste arv	1	2
Täisehituse %	23.9%	50.0%
Ehitisealune pind	1251.3m ²	2623m ²
Parkimiskohtade arv	29	
Suletud netopind	1800.0m ²	
Suletud brutopind	1251.3m ²	
Kõetav pind	1800.0m ²	
Hoone maht	8700m ³	
Korruzelisus	2	
Hoone abs. kõrgus	49.8m	
Hoone kõrgus	9m	
Hoone sügavus	0m	20m
Hoone pikkus	45.5m	
Hoone laius	27.6m	

HOONESTUSALA VÕRDLUSTABEL

DP Pos. nr.	Kinnistu aadress	Hoonestusala, m ²		Vahe, %
		Detailplaneering	Meie ettepanek	
13	Koplipere tee 25	2800	3080	10%

Skeem 1. Taotluses esitatud Koplipere tee 25 kinnistu (katastritunnus 65301:002:0714) hoonestusala suurendamine 10%, s.o ca 280 m² võrra.

Transpordiameti 24.03.2025 kirjas nr 7.1-2/25/4543-2 „Rae vald Rae küla Koplipere tee 25 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamine märkustega“ toodud väljavõte märkustest

1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Me ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse. Nõustume projekteerimistingimuste eelnõu eskiisi skeemil 1 kujutatud lahendusega.
4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
6. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja - rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
7. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademeveete ärajuhtimise lahendused. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Sademeveett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
8. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet (ortofoto).
9. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Elering AS-i 31.03.2025 tehnilistes tingimustes nr 12-9/2025/184 toodud tingimused

- 1) Ehitusprojekti koostamisel arvestatakse, et Elering ASi omanduses oleva D-kategooria gaasitorustiku osas oleks täidetud standardite EVS 884 ja EN 1594 põhinõuded.
- 2) Ehitusprojektid, millega nähakse ette D-kategooria gaasitorustiku ohutuskujas ehitustegevus, kooskõlastatakse Elering AS-iga
- 3) D-kategooria gaasitorustiku kasutuskindluse tagamiseks ja inimeste, vara ning keskkonna ohutuse eesmärgil viiakse läbi ohtude tuvastamise uuring ja koostatakse riskianalüüs.
Ohtude tuvastamise uuringusse ja riskianalüüsi koostamisse tuleb kaasata teiste spetsialistide hulgas Elering AS-i gaasivaldkonna spetsialistid.
- 4) D-kategooria gaasitorustiku kaitsevööndisse ei kavandata muid kommunikatsioone ja objekte. Arvestatakse asjaoluga, et kõik ehitustegevusega seotud tegevused D-kategooria gaasitorustiku kaitsevööndis tuleb kirjalikult Elering AS-i kooskõlastada sh D-kategooria gaasitorustiku ületamine rasketehnikaga, selleks mitte ettenähtud kohas.
- 5) Teiste torustike ja kaablite ristumisel, D-kategooria gaasitorustikuga, palume kavandada teised torustikud ja kaablid D-kategooria gaasitorustikust alt poolt ja nende välja ehitamiseks tuleb koostada ehitusprojekt, mis tuleb Elering AS-iga kooskõlastada.
- 6) Arvestatakse, et Koplipere tee 25 kinnistule on varasemalt väljaehitatud D-kategooria gaasitorustikust ülesõit, mis asub kinnistu kirde nurgas. Kui ülesõit kavandatakse teise kohta tuleb vana ülesõit likvideerida ja näha ette uue ehitus.
- 7) D-kategooria gaasitorustiku kaitsevööndile on tagatud pidev juurdepääs hooldus ja remontööde läbiviimiseks.
- 8) D-kategooria gaasitorustiku kaitsevööndis ei kasvatata puid ja põõsaid.
- 9) Kõik päringud, taotlused, kooskõlastuse soovid ja teavitused saadetakse e-kirjaga vho.kooskolastused@elering.ee ja Elering AS Tallinna hoolduspiirkonna hooldusjuht Heino Piirsalu Heino.Piirsalu@elering.ee, +372 505 4629.
- 10) Käesolevas kirjas toodud tingimused kehtivad kaksteist kuud (12) kirja väljastamise kuupäevast.