



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

11. aprill 2023 nr 761

Projekteerimistingimuste andmine Järveküla küla Loopealne-Suurekivi pereelamute kvartali II järjekorra detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 04.07.2022 projekteerimistingimuste taotluse Järvekülas asuvale Tuulepealse tn 3 kinnistule üksikelamu laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses.

Tuulepealse tn 3 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2211002/07982 (menetlus nr 311177).

Harjumaal Rae vallas Järvekülas asuva Tuulepealse tn 3 kinnistu (registriosa 8329802; katastritunnus 65301:001:0844; pindala 1112 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik) osas kehtib Rae Vallavolikogu 13.05.2003 otsusega nr 82 kehtestatud Järveküla küla Loopealne-Suurekivi pereelamute kvartali II järjekorra detailplaneeringu (osaühing Esplan; edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuga planeeriti Vana-Tartu maantee ja Vana-Järveküla tee nurgal asuvale kinnistule 35 uut pereelamukrunti. Detailplaneeringu ehitusõiguse plaanil (leht 3) tähistab Tuulepealse tn 3 kinnistut krundipositsioon 17, kus ehituskeeluala krundi piirist on 5 m.

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 Tuulepealse tn 3 osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul (hoonestusala suurendamine loode poole ca 1,6 m) võimaldab seadustada olemasoleva üksikelamu laiendust, mis jääb hetkel detailplaneeringus määratud hoonestusalast välja. Taotluses esitatud asendiskeemilt nähtub, mis on välja toodud lisas 1, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada 7,9 m² ulatuses, mis on Tuulepealse tn 3 kinnistul määratud 535,2 m² hoonestusala pindalast 1,5%-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 ilmnenu 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.

28.07.2022 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjonis tutvuti taotluses esitatud põhjendustega ja joonistega. Komisjon palus enne seisukoha andmist taotlejal täiendada taotluses esitatud asendiplaani, sh suurendatava hoonestusala mõõtmeid, asukohta. Lisaks sooviti selgitust, miks hoonestusala soovitakse täpsustada. Komisjon palus taotlejal täiendada taotlust selgitustega, mitu ja miks asuvad mitmed ehitised detailplaneeringuga määratud ehituskeelualas. Komisjon tundis huvi, kas kinnistul asuvate ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded on tagatud.

01.08.2022 edastati ehitisregistris Rae Vallavalitsuse poolsed märkused.

25.08.2022 põhjendas taotleja hoonestusala täpsustamist asjaoluga, et hoone pikendamisel autode varikatuse võrra on ehitise otsasein osaliselt detailplaneeringus kehtestatud hoonestusalast väljas, mistõttu soovitakse projekteerimistingimustega hoonestusala suurendada/ täpsustada.

30.08.2022 palus Rae Vallavalitsus veekord täpsustada esitatud taotlust vastavalt haldusmenetluse seaduse § 40 lõikest 1 tulenevalt, sest taotleja ei olnud põhjendanud ja selgitanud, mis ehitised ja miks asuvad mitmed ehitised detailplaneeringuga määratud ehituskeelualal.

25.01.2023 esitas taotleja täiendamisel oleva taotlus uuesti menetlusse, leides, et kõik põhjendused on toodud ja jooniseid on täiendanud.

30.01.2023 selgitas Rae Vallavalitsus taotlejale veekord, et taotluses esinevad puudused. Täpsemad selgitused on nähtavad ehitisregistris projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/07982 (menetlus nr 311177) toimingute all.

07.02.2023 esitas taotleja täiendavad selgitused. Taotleja põhjendas tekkinud olukorda selliselt, et Maa-ameti 2022. aasta fotol asuv roheline "ehitis" on kilekate/-telk, mille all hoitakse suuri aiaseadmeid, et kaitsta neid sademete eest. Maa-ameti fotolt nähtuv ca 5 m² ehitisealusega pinnaga pruuni katusega ehtis on lihtne ehituspoodides müüdiv aiatööriistade kuur, mille laudise seisukord on tänaseks nii kehv, et kaalutakse selle lammutamist ja aiariistade paigutamist mujale. Taotleja arvates pole seetõttu põhjust ja vajalik näidata seda ka asendiplaanil. Maa-ameti fotodelt nähtuvad Männi tee 25 poole jäävate ehitiste, nt kasvuhuoned ja aiaseadmete/-riistade kuur, asukohad on valitud vastavalt aiakujundusele ning päikese liikumisele (taimede kasvatamiseks). Taotleja selgitas, et olemasolev üksikelamu on saanud kasutusloa 2005. aastal ja vastavalt Maa-ameti aerofotodele on näha, et ebaseaduslik laiendus suuruses umbes 51 m² on ehitatud aastatel 2006-2012. Taotleja leiab, et siis kehtis ehitusseadus, kus polnud ehitamise ja kasutamisega seotud nõuded kohati nii täpselt ja detailselt reguleeritud, kui alates 2015. aastast kehtivas ehitusseadustikus. Üksikelamu laiendused ehitati teadmises, et sellisel kujul oli see võimalik ja lubatud.

16.02.2023 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Järvekülas Tuulepealse tn 3 kinnistul asuva üksikelamu ebaseaduslikult laiendatud hoone osa seadustamist detailplaneeringus toodud ehitusõiguse plaanil (leht 3) tähistatud krundipositsiooni 17 hoonestusala suurendamisega ca 1 kuni 3%. Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 19 aastat ja arvestades, et hoonestusala suurendamine taotletud kujul võimaldab seadustada ebaseaduslikult laiendatud üksikelamut, ei ole otstarbekas Tuulepealse tn 3 kinnistul detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia. Hoonestusala suurendamisel määratakse hoonestusala Männi tee 25 kinnistu piirist ca 3,4 m kaugusele. 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. Määruse nr 17 § 22 lõike 2 kohaselt peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Määruse nr 17 § 22 lõike 5

punkti 2 kohaselt naaberkiinnistul paikneva I kasutusviisiga (eluhooned) ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata sama määruse lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit. Peale hoonestusala suurendamist üksikelamu laienduse asukohas on Männi tee 25 ja Tuulepealse tn 3 kiinnistul asuvate hoonestusalade vahemaa ca 8,4 m.

Rae Vallavalitsus juhib tähelepanu asjaolule, et Tuulepealse tn 3 kiinnistule ehitatud abihoone, ehitisealuse pinnaga ca 5-6 m², ja selle külge ehitatud varikatus ning rajatised, sh kasvuhoone ja telk, asuvad detailplaneeringuga määratud ehituskeelualas. Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 12 lõikele 2 peab ehitatav ehitis, asjakohasel juhul ka ehitamine, olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. EhS § 8 sätestab, et ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus peab olema ohutu. Seadusest ei tulene kohustust kooskõlastada vaba ehitustegevuse puhul ehitise asukoht kohaliku omavalitsusega. Vaba ehitustegevus ei tähenda, et see on reegliteta ehitamine. Kõiki õigusaktidega seatud tingimusi tuleb alati täita ja selleks on antud haldusorganitele ka ehitusjärelvalve tegemise õigus. Seega ei tähenda vaba ehitustegevus mitte reeglistest vaba ehitamist (ehitan, kuhu soovin, nt tuleohutuskujasse või piiranguvööndisse), vaid seda, et ehitise jaoks ei ole tarvis taotleda ehitusluba või ehitusteatist. Kindlasti peab ehitustegevus olema kooskõlas kõigi ohutusnõuetega ja planeeringutega. Rae Vallavalitsus selgitab, et ebaseaduslikku ehitamist ei saa kohalik omavalitsus aktsepteerida.

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Tuulepealse tn 3 kiinnistul hoonestusala suurendada ning täpsustada detailplaneeringu ehitusõiguse plaani krundipositsiooni 17 hoonestusala vastavalt korralduse lisale 2.

Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 17.03.2023-31.03.2023. Korralduse eelnõu saadeti kiinnistu omanikule, taotlejale, eelnõuga seotud kiinnistute omanikele (haldusmenetluse seaduse § 40) tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtajaks arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

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 25.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 13.05.2003 otsusega nr 82 kehtestatud Järveküla küla Loopealne-Suurekivi pereelamute kvartali II järjekorra 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 13.05.2003 otsusega nr 82 kehtestatud Järveküla küla Loopealne-Suurekivi pereelamute kvartali II järjekorra detailplaneeringuga kavandatud üksikelamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu ehitusõiguse plaanil (leht 3) krundipositsioon 17 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 2 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.

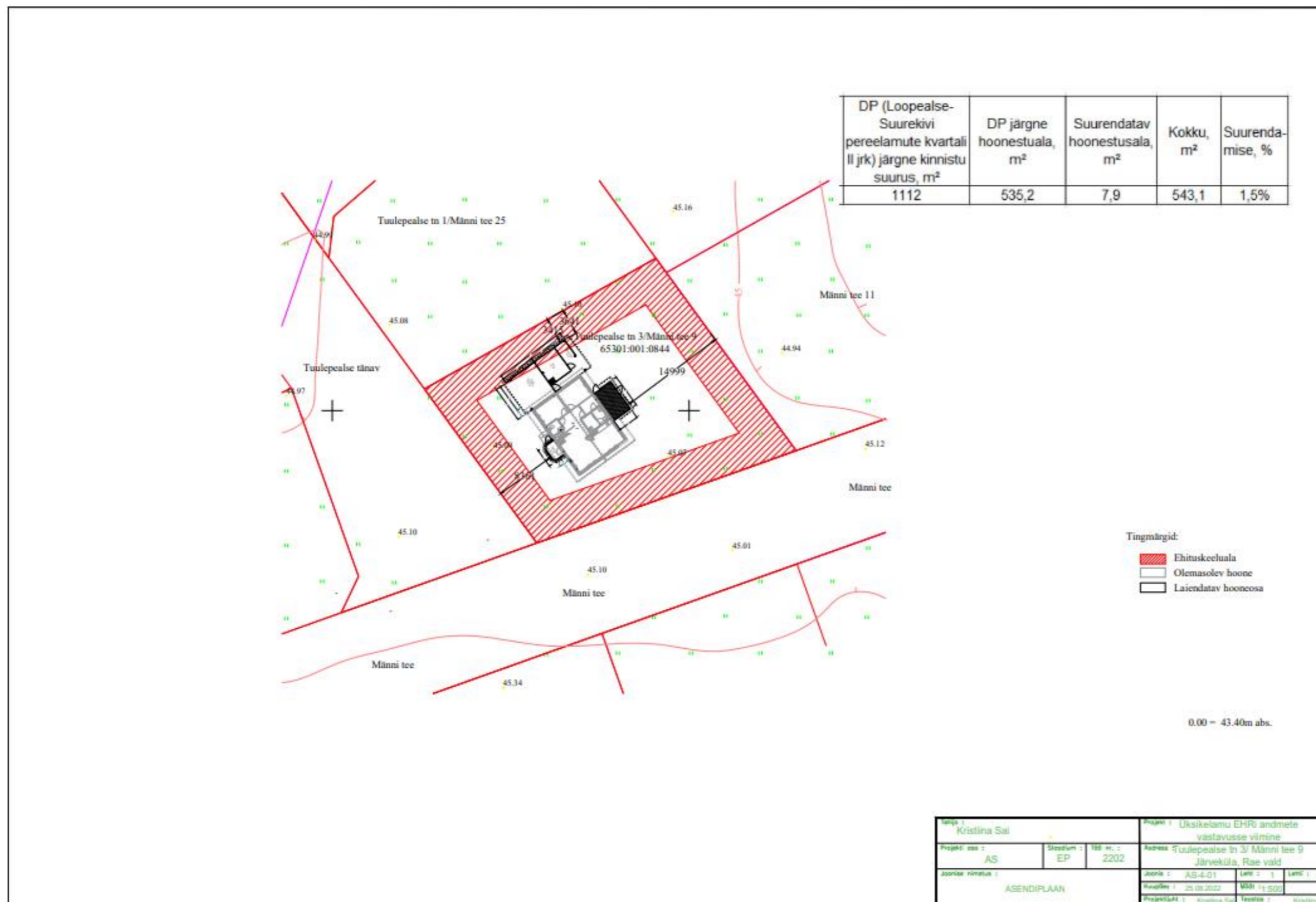
/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Taotluses esitatud Järveküla, Tuulepealse tn 3 kinnistu asendiplaani joonis AS-4-01



Rae Vallavolikogu 13.05.2003 otsusega nr 82 kehtestatud Järveküla küla Loopealne-Suurekivi pereelamute kvartali II järjekorra detailplaneeringu ehitusõiguse plaanil (leht 3) krundipositsioonil 17 toodud hoonestusala täpsustamine



TINGMÄRGID

Suurendatav hoonestusala

- Suurendatav hoonestusala
- Detailplaneeringu järgne hoonestusala
- Kataster
- Kinnistu
- Mõõt

Ortofoto; Kataster: Maa-amet 2023

Skeem 1. Järveküla küla Loopealne-Suurekivi pereelamute kvartali II järjekorra detailplaneeringu ehitusõiguse plaani (leht 3) krundipositsioonil 17 toodud krundi hoonestusala suurendamine 2,4%, s.o ca 13 m² võrra.