



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

06. september 2022 nr 1292

#### **Projekteerimistingimuste andmine Jüri aleviku Uus-Ringi tee kinnistute detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**

Taotleja esitas 15.07.2022 projekteerimistingimuste taotluse Jüri alevikus asuvatele Uus-Ringi tee 6, Uus-Ringi tee 8, Uus-Ringi tee 10 ja Uus-Ringi tee 12 kinnistutele ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistute osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud ehitusliku tingimuse ja planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotuse täpsustamist, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega.

Uus-Ringi tee 6, Uus-Ringi tee 8, Uus-Ringi tee 10 ja Uus-Ringi tee 12 kinnistuid puudutav taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2211002/08560 (menetlus nr 313448).

Detailplaneeringus sätestatud ehituslike tingimuste täpsustamist taotletakse eesmärgiga ehitada Uus-Ringi tee 6, Uus-Ringi tee 8, Uus-Ringi tee 10 ja Uus-Ringi tee 12 kinnistutele üks terviklik büroo- ja tootmishoone, mis võimaldaks hoonestusala efektiivset kasutamist, tagades mõistliku ning efektiivsema rajatiste ja haljastuse paiknemist. Taotluses esitatud asendiplaan on välja toodud Lisas 1. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ega hoonestusala ei muudeta. Uus-Ringi tee 6, Uus-Ringi tee 8, Uus-Ringi tee 10 ja Uus-Ringi tee 12 kinnistutele püstitav üks hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ja on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus asuvate Uus-Ringi tee 6 (registriosa 7552250; katastritunnus 65301:001:4278; pindala 2515 m<sup>2</sup>; sihtotstarve ärimaa 60%; tootmismaa 40%, omanik Ringitee Kinnistud OÜ), Uus-Ringi tee 8 (registriosa 12996802; katastritunnus 65301:003:0988; pindala 3187 m<sup>2</sup>; sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%; omanik Ringitee Kinnistud OÜ), Uus-Ringi tee 10 (registriosa 12996602; katastritunnus 65301:003:0986; pindala 3373 m<sup>2</sup>; sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%; omanik Ringitee Kinnistud OÜ) ja Uus-Ringi tee 12 (registriosa 12996302; katastritunnus 65301:003:0983; pindala 4625 m<sup>2</sup>; sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%; omanik Ringitee Kinnistud OÜ) kinnistute osas kehtib Rae Vallavalitsuse 24.01.2017 korraldusega nr 129 kehtestatud Jüri aleviku Uus-Ringi tee kinnistute detailplaneering (K-Projekt AS töö nr 16003; edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuga nähti ette moodustada 16 äri või äri- ja tootmismaa krunti, 1 tootmismaa krunt ning 6 transpordimaa krunti, määrati ehitusõigus ja hoonestustingimused. Planeeringuala ligikaudne suurus on 11,2 ha. Detailplaneeringu põhijoonisel tehnoorkudega (DP-4) tähistab Uus-Ringi tee 6 kinnistut krundipositsioon 13, Uus-Ringi tee 8 kinnistut krundipositsioon 14, Uus-Ringi tee 10 kinnistut krundipositsioon 15 ja Uus-Ringi tee 12 kinnistut krundipositsioon 16. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3.2 kohaselt on kavandatud äri- ja/või tootmismaa kruntidel antud võimalus sisepiiridel hoonestatava ala ulatus krundipiirini, täpsemalt välja toodud detailplaneeringu põhijoonisel tehnoorkudega (DP-4). Lähtuvalt planeeringulahenduse

kontseptsioonist võib krunte omavahel liita, kui leidub arendaja, kellel on vajalik ehitada suuremaid hooneid. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3.9 alapunktis selgitatud, et tuleohutusest tulenevalt peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Detailplaneeringu põhijoonisel tehnovõrkudega (DP-4) on kantud lubatud hoonestusalade piirjooned ning võimaliku tulemüüri rajamise vajadusega krundid. Detailplaneeringu joonisel DP-4 on Uus-Ringi tee 6, Uus-Ringi tee 8, Uus-Ringi tee 10 ja Uus-Ringi tee 12 kruntide piiridele märgitud „Tulemüüri vajadus“, tähistatud tingmärkides lillakasroosa punktiirjoonega.

Kehtivad õigusaktid ei nõua tulemüüri rajamist olukorras, kus tegemist on ühe tervikliku hoonega, mis asub mitmel erineval krundil. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (edaspidi *määrus nr 17*) asendab praeguseks kehtetuks tunnistatud detailplaneeringu punktis 3.9 viidatud tuleohutuse tagamise aluseks olevat 02.06.2015 määrust nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. 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 ehitatava ühe tervikliku hoonega – tuleohutuse seisukohast lahendatakse tuleohutusnõuded hoone kui terviku osas. Arusaadavalt tuleb tagada hoonest lähtuvad tuleohutusnõuded teiste hoonete suhtes, kuid praegusel juhul ei aitaks tulemüüri rajamine krundi piirile kuidagi kaasa tule leviku takistamisele teise hoone suhtes, vaid sellisel juhul takistaks tulemüür tule levikut ühe ja sama ehitise osast teise sama ehitise osasse. Õigusaktid, sh siseministri määrus nr 17, ei näe ette nõuet, et kui üks terviklik hoone on ehitatud neljale krundile, tuleks hoone eraldada krundi piiril tulemüüri, vaid tule levikut peab takistama ehituslike abinõudega. EVS 812-7:2018 kohaselt ei ole vajalik nõuda tulemüüri nendel juhtudel, kus üks ehitise hõlmab mitut kinnistut. Büroo- ja tootmishoone tuletõkkeseksioonideks jagamist hoone ehitusprojektis saab käsitleda määruse nr 17 alusel arvestades juhendmaterjali EVS 812 osa 4:2018, kus piirpindala kohaselt tootmishoone ning kontoriplokk eraldatakse omavahel piirpindala konstruktsiooniga vastavalt juhendmaterjalis esitatud nõuetele.

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.

Lisaks muudatustele õigusaktides, on 5 aasta möödumisega muutunud ka ümbritsev keskkond, majandusolukord ning piirkonna äri- ja tootmisettevõtete vajadused. Vaatamata detailplaneeringus toodud eesmärgile luua eeldused krundijaotusega ühtse ja tervikliku nn tehnopargi rajamiseks, on reaalsus näidanud seda, et esialgne krundijaotus on vajanud ka varasemalt täpsustamist, et vastata muutuvale majandusolukorrale ja sellest tulenevatele ettevõtete vajadustele. Arvestades hetkel kujunenud globaalset olukorda seoses Covid-19 pandeemiaga, aga samuti sõjategevust meie lähiriikides ning kehtestatud kompleksseid majandussanktsioone ning sellest tulenevalt nii Aasia kui Ida-Euroopa suunaliste tarneahelate kokku kukkumist, on hüppeliselt suurenenud nõudlus Euroopas asuvate tehaste toodangule, sh Eestis asuvate tehaste toodangule.

Teisisõnu, tulenevalt viimase 5 aasta jooksul aset leidnud muudatustest on detailplaneeringus sätestatud tulemüüri ehituslik tingimus muutunud Rae Vallavalitsuse seisukohast ebamõistlikult piiravaks. Selleks, et Uus-Ringi tee 6, Uus-Ringi tee 8, Uus-Ringi tee 10 ja Uus-Ringi tee 12 kinnistutele perspektiivselt püstitatavat hoonet oleks võimalik eesmärgipäraselt kasutada, on oluline, et kinnistutele planeeritavat hoonet ei eraldaks ehitustehniliselt krundi piiriga samas asukohas tulemüür. Tulemüüri ehitamist

antud asjaoludel ei nõua kehtivad õigusaktid ning tulemüüri ehitamine keset hoonet ei kaitse täiendavalt naabrite õiguseid või vara. Tuleohutuse tagamiseks tuleb tuleohutus lahendada komplekselt tervele hoonele, mis asub neljal kinnistul. Kui tulemüüri ehituslik tingimus kõrvale jätta, siis vastab planeeritav hoone detailplaneeringule ning seal sätestatud ehitusõigusele, mistõttu oleks uue detailplaneeringu koostamine ehitustingimuse muutmiseks ebaproportsionaalne meede.

Arvestades asjaoluga, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 5 aastat ning vahepeelsel ajal on muutunud ümbritsev keskkond, õigusaktid ja hoonestusvajadus, ei ole mõistlik Uus-Ringi tee 6, Uus-Ringi tee 8, Uus-Ringi tee 10 ja Uus-Ringi tee 12 kinnistutel detailplaneeringut ehitusliku tingimuse (tulemüüri) rajamise osas esialgsel kujul ellu viia, mistõttu on otstarbekas täpsustada krundipositsioonidel 13, 14, 15 ja 16 kinnistute krundi piirile määratud tulemüüri nõuet selliselt, et Uus-Ringi tee 6, Uus-Ringi tee 8, Uus-Ringi tee 10 ja Uus-Ringi tee 12 kinnistutele ette nähtud hoonestusalasse kavandatud hoonete ehitusprojekti koostamisel ei ole vajalik kavandada hoonetele tulemüüri nelja krundi piirile, sest perspektiivselt planeeritakse ühte tervikliku hoonet, mis osaliselt asub Uus-Ringi tee 6, Uus-Ringi tee 8, Uus-Ringi tee 10 ja Uus-Ringi tee 12 kinnistutel, kõik neli krunti kuuluvad samale juriidilisele isikule.

Rae Vallavalitsuse hinnangul on mõistlik ja põhjendatud mitte kavandada tulemüüri Uus-Ringi tee 6, Uus-Ringi tee 8, Uus-Ringi tee 10 ja Uus-Ringi tee 12 kinnistute krundipiirile. Nimetatud tingimuse täpsustamine ei mõjuta naaberkinnistute 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.

Detailplaneeringu hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotuse, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimuste täpsustamine projekteerimistingimustega ei ole põhjendatud, kuna need on detailplaneeringus piisava täpsuse ja paindlikkusega välja toodud.

Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 19.08.2022-02.09.2022. Korralduse eelnõu saadeti kinnistu omanikule, taotlejale, eelnõuga seotud puudutatud isikule Maa-ametile tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtjaks puudusid Maa-ametil vastuväited Jüri aleviku Uus-Ringi tee kinnistute detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks projekteerimistingimuste andmisele tingimusel, et ei kitsendata Traavi tn 2 kinnisasja. Seisukoht on leitav Rae valla dokumendiregistris, kiri nr 6-1/8152.

Kinnistu omaniku nimel ja palvel esitas Advokaadibüroo LEVIN OÜ vandeadvokaat ettepaneku jätta korraldusest välja suunised, kuidas peaks ehitusluba taotlema olukorras, kus soovitakse ehitada ühte ehitist üle mitme kinnistu, kuna see tekstiosa ei reguleeri projekteerimistingimuste põhilist eset. Rae Vallavalitsus selgitab, et selline küsimus oli taotleja poolt taotluses välja toodud ja palutud vastata. Rae Vallavalitsus nõustub, et tegemist on pigem ehtisregistri tehnilist küsimust puudutava juhise, mida EhS § 27 lg 4 täpsustusraamistik ei sisalda ja mis ei saa tekitada samaväärset püsivat tingimust nagu seda on projekteerimistingimuste tegelik ese. Rae Vallavalitsus leiab, et taotleja poolt soovitud küsimusele on suunised antud suusõnaliselt Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isikutele vahel, mistõttu jäetakse selgitus tekstist välja.

Tagasiside andmise tähtjaks esitas taotleja omapoolse ettepaneku, mis sisaldas ehitusprojekti koostaja ja vastutava tuleohutuseksperdi Rovalis OÜ poolset ettepanekut muuta projekteerimistingimuste sõnastust selliselt, et see võimaldaks projekteerimisel valida hoone jaoks sobivaim lahendus õigusaktides kirjeldatud võimaluste piires. EI90 nõue EVS 812 osa 4:2018 kontekstis on ainult üks võimalik lahendus. Vastavalt standardile on võimalik piirpindala tulepüsivused EI60, EI90 ja EI120 sõltuvalt tuleohu klassist, tuleohu tasemest ja planeeritavast tootmis- ja äritegevusest. Samuti võiks

projekteerimistingimustes kirjeldatuga säilida võimalus käsitleda teatud hoone osasid tuleohutuse mõttes eraldiseisvate hoonete või hoone osadena. Eelnevast tulenevalt on projekteerimistingimuste sõnastuse ettepanekut arvestatud ja täiendatud korraldust järgnevalt: „Büroo- ja tootmishoone tuletõkkeseksioonideks jagamist hoone ehitusprojektis saab käsitleda määruse nr 17 alusel arvestades juhendmaterjali EVS 812 osa 4:2018, kus piirpindala kohaselt tootmishoone ning kontoriplokk eraldatakse omavahel piirpindala konstruktsiooniga vastavalt juhendmaterjalisis esitatud nõuetele“.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktide 1 ja 3, lõikest 2, lõike 4 punktist 4; § 28, § 31 lõigetest 1, 2, 3 ja 4; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavalitsuse 24.01.2017 korraldusega nr 129 kehtestatud Jüri aleviku Uus-Ringi tee kinnistute 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 24.01.2017 korraldusega nr 129 kehtestatud Jüri aleviku Uus-Ringi tee kinnistute detailplaneeringuga hoonete ehitusprojektide koostamiseks järgmiselt:
  - 1.1. Detailplaneeringu põhijoonisel tehnoõrkudega (DP-4) krundipositsioonidel 13, 14, 15 ja 16 toodud kruntide vahel ei ole vajalik hoonetele kavandada tulemüüri krundipiiriga samasse asukohta.
    - 1.1.1 Punktis 1.1 toodust tulenevalt on krundipositsioonide 13, 14, 15 ja 16 meetmed tuleohutuse tagamiseks järgmised:
      - büroo- ja tootmishoone tuletõkkeseksioonideks jagamisel arvestada hoone ehitusprojektis siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ 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/*

Madis Sarik  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär



