



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

18. aprill 2023 nr 824

Projekteerimistingimuste andmisest keeldumine Jüri veetorni tootmispiirkonna detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

TEN Arhitektid OÜ esitasid 14.03.2023 taotluse Jüri alevikus asuvalle Veetorni tn 9 kinnistul olemasoleva tootmis- ja laokompleksi (EHR kood 116018601) osaliseks lammutamiseks ning selle asemele uue *stock-office*-tüüpi hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ja kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud:

- krundi kasutamise otstarbe, sealhulgas büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu täpsustamist, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud;
- arhitektuurilisi, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamist;
- hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;
- maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimaliku asukoha täpsustamist;
- haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete täpsustamist.

Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2311002/02295 (menetlus nr 355033) all.

Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus asuva Veetorni tn 9 kinnistu (registriosa 9636202; katastritunnus 65301:003:0279; pindala 8848 m²; sihtotstarve tootmismaa 100%; omanik Osaühing Alving) osas kehtib Rae Vallavolikogu 04.12.2001 otsusega nr 284 kehtestatud Jüri Veetorni tootmispiirkonna detailplaneering (Entec AS, töö nr 313; edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu planeerimisjoonisel tähistab Veetorni tn 9 kinnistut krundipositsioon 12.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõikest 1 tulenevalt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta (punkt 1); 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 (punkt 2), või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist (punkt 3).

Taotluses esitatud kavandatavat tegevust ja taotlusega seonduvat arutati 16.03.2023 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis. Komisjon kaalus taotleja esitatud soove täpsustada projekteerimistingimustega detailplaneeringut. Komisjon ei toetanud detailplaneeringu täpsustamist projekteerimistingimustega. Antud juhul on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud enam kui 22 aastat. Kui detailplaneeringu koostamisest on möödunud nii kaua aega ning vastavat detailplaneeringut asutakse projekteerimistingimustega täpsustama, võivad saada kannatada avalikud huvid või ka isikute subjektiivsed õigused. Komisjon on kaalunud taotleja soove ja leidnud, et taotluses soovitu muudab detailplaneeringu olemuslikku lahendust.

Taotluses soovitakse eelpool nimetatud kinnistu osas täpsustada ja muuta krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu. Taotleja on eskiisis (taotluses esitatud materjalides) ette näinud osaliselt maakasutuse sihtotstarbeks ärimaad (ca 2/3 kinnistu pindalast) ja osaliselt tootmismaad (ca 1/3 kinnistu pindalast). EhS § 27 lõike 4 punktist 1 tulenevalt võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

Maakasutuse kehtiv sihtotstarve Veetorni tn 9 kinnistul on tootmismaa 100%. Rae Vallavalitsus leiab, et projekteerimistingimustega ei ole võimalik muuta detailplaneeringus toodud planeerimisjoonise krundipositsioonil 12 toodud krundi kasutamise sihtotstarvet. Detailplaneeringu planeerimisjoonise krundipositsioonil 12 ehitustingimuse tabelis/kastikeses ning joonisel on määratud sihtotstarbeks tootmismaa (tähis T, värvus sinine). Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.2 kohaselt on krundile määratud sihtotstarbeks tootmismaa. Krundi kasutamise sihtotstarvet ei ole võimalik täpsustada, sest ärimaa sihtotstarvet ei ole eelnevalt detailplaneeringus ette nähtud.

Taotluses soovitakse täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslike tingimusi. Taotleja on taotluses välja toonud, et tingimuse täpsustamisel peaks pädev asutus nägema ette sobiva lahenduse äri- ja tootmishoonele. Rae Vallavalitsus selgitab, et eelnevalt mainitud tingimusi saab projekteerimistingimustega täpsustada ainult tootmishoone osas, kui seda võimaldab eelkõige üldplaneering. Kehtiv detailplaneering näeb antud kinnistule ette tootmismaa sihtotstarbe ehk hoone kasutusotstarve saab olla vastavalt maakatastriseaduse §-s 18¹ toodule.

Maakatastriseaduse § 18¹ lõike 3 kohaselt on tootmismaa tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa; sadamaehitiste maa, välja arvatud reisijate teenindamisega seotud ehitiste maa; toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa; tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa; jäätmekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmeoidla maa; muu tootmisotstarbel kasutatav maa.

Taotleja eesmärk on antud kinnistule püstitada sh enamjaolt ärihoonet ehk nn *stock-office*-tüüpi hoonet, mida on võimalik projekteerida ärimaa sihtotstarbega kinnistule.

EhS § 27 lõike 2 punkti 3 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmisel arvestada eelkõige üldplaneeringus määratud tingimustega.

Lisaks soovib taotleja täpsustada taotluses projekteerimistingimustega hoonestusala, maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukohta ning haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted.

Taotleja ei ole hoonestusala täpsustamist põhjendanud. Taotleja on taotluses selgitanud, et soovib 2011. aastal uuendatud hooneosa ja veetorni säilitada, uus hoone rajatakse eskiisis näidatud mahus. Rae Vallavalitsusele jääb selgusetuks, miks ja kus on soov taotlejal hoonestusala täpsustada. Rae Vallavalitsus märgib, et eskiisis esitatud

projekteeritav hoone ei ole EhS mõistes uus hoone, vaid tegemist oleks olemasoleva hoone (EHR kood 116018601) ümberehitamisega.

Taotleja soovib taotluses esitatud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimaliku asukoha tingimuse täpsustamisel saada projekteerimistingimustega uue juurdepääsu ehitamise tingimusi Uus-Ringi teelt (65301:003:1002; Uus-Ringi tee L4) ja Traavi tänavalt (65301:003:1185; Traavi tänav L2). Rae Vallavalitsus selgitab, et projekteerimistingimustega on võimalik täiendada maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste võimalikku asukohta. See alus on eelkõige seotud vananenud detailplaneeringuga, kus algselt planeeritud elektri-, side- ja kanalisatsiooniühendusi ei ole enam võimalik ettenähtud kohast kinnisasjale tuua.

Rae Vallavalitsus selgitab, et liikluskorralduse põhimõtete muudatus ei tähenda juurdepääsuteede ümberkorraldamist. See tähendab liiklussuundade muudatusi, kinnisasjalt väljasõidu reegleid ja muid selliseid tingimusi, mis ei muuda olemuslikult planeeringulahendust. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et taotleja poolt soovitud muudatusi sh liikluskorralduse muutmist, võimaldades uut juurdepääsu, mida ei ole detailplaneering ette näinud, on võimalik teha ainult läbi detailplaneeringu menetluse.

Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete täpsustamisel on taotleja välja toonud, et soovitakse parkimist lahendada vastavalt kehtivale standardile EVS 843: 2016 „Linnatänavad“. Rae Vallavalitsus peab vajalikuks märkida, et ehitusprojekti koostamisel ning tööde tegemisel tuleb juhinduda Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, standarditest ning normdokumentide ja juhendite terviktekstidest.

Rae Vallavalitsuse hinnangul ei ole taotleja soov detailplaneeringut teistmoodi realiseerida uueks asjaoluks, mis takistaks detailplaneeringu elluviimist vastavalt selles toodud tingimustele. Ka ei ole viidatud detailplaneeringu kehtestamise järel muutunud õigusaktidele või kehtestatud planeeringuid, mis takistaksid detailplaneeringu realiseerimist vastavalt kavandatule.

EhS § 27 lõige 3 sätestab muuhulgas, et EhS § 27 lõike 1 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. Detailplaneeringu olemuslik muutmine tähendab, et sekkutakse varasemalt kokku lepitud lahendusse ning varasema lahenduse põhimõtteline elluviimine ei ole enam võimalik. Seega ei ole põhjendatud projekteerimistingimuste väljastamine EhS § 27 lõike 1 punktide 2 ja 3 alusel.

Käesoleva korralduse eelnõu saadeti taotluse taotlejatele ning kinnisasja omanikule (haldusmenetluse seaduse § 40) tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtpäevaks 08.04.2023 ettepanekuid ega arvamusi ei esitatud.

Eeltoodust tulenevalt tuleb Rae Vallavalitsusel taotlus rahuldamata jätta ja taotletud projekteerimistingimuste andmisest keelduda EhS § 32 punkti 3 alusel.

Lähtudes eeltoodust ja tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4, haldusmenetluse seaduse § 43 lõikest 2, § 55 lõigetest 1, 2 ja 4, ehitusseadustiku § 28, § 32 lõikest 3, Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust, Rae Vallavolikogu 04.12.2001 otsusega nr 284 kehtestatud Jüri Veetorni tootmispiirkonna detailplaneeringust, Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja taotleja taotlusest, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Jätta taotleja taotlus rahuldamata ja keelduda projekteerimistingimuste andmisest Rae Vallavolikogu 04.12.2001 otsusega nr 284 kehtestatud Jüri Veetorni tootmispiirkonna detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helle Semmel
jurist
vallasekretäri ülesannetes