



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

18. aprill 2023 nr 823

Projekteerimistingimuste andmisest keeldumine Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Raadius Arhitektid OÜ esitas 14.03.2023 taotluse Rae külas asuvale Koplipere tee 9 kinnistule perspektiivse *büroo- ja tööstushoone* ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ja kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete täpsustamist.

Taotlus on registreeritud ehtisregistris nr 2311002/02213 (menetlus nr 355079) all.

Harjumaal Rae vallas Rae külas asuva Koplipere tee 9 kinnistu (registriosa 10205102; katastritunnus 65301:001:4860; pindala 43347 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 60%, ärimaa 30%, tootmismaa 10%; omanik Osaühing Hausers Grupp) osas kehtib Rae Vallavolikogu 09.11.2004 otsusega nr 314 kehtestatud Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneering (arhitekt Valmi Kallion, töö nr 4/1003; edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu planeerimisjoonisel tähistab Koplipere tee 9 kinnistut krundipositsioon 5.

Taotluses soovitakse täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid. Taotleja on põhjendanud taotlust järgmiste asjaoludega: Projekteeritava hoone ehitusealne pindala on 10 998,3 m², detailplaneeringuga lubatud ehitisealne pindala 12 665 m². Eskiisis väljapakutud hoone on projekteeritud detailplaneeringuga lubatud krundi ehitusalasse, lõunakülge. Sisepääs kinnistule toimub edelast, mis võtab enda alla osaliselt lubatud ehitusala. Hoone ette põhjakülge on projekteeritud vajalik parkimine koos manööverdamisalaga hoone teenindamiseks. Parkimine ja manööverdusala on projekteeritud detailplaneeringus ettenähtud ehitusalalast välja Vaskjala-Ülemiste kanali piiranguvööndisse. Taotleja leiab, et detailplaneeringu järgi ei ole parkimine selliselt keelatud, samuti tähendaks alternatiivne parkimislahendus, et detailplaneeringuga lubatud hoonemahu täitmine saaks olema oluliselt väiksem lubatust.

Taotleja on taotluses esitatud asendiplaanil ette näinud perspektiivse hoone parkimisala maatulundusmaa sihtotstarbega alale, mis on välja toodud käesoleva korralduse Lisas 1. Maatulundusmaa on detailplaneeringuga määratud kinnistu üks sihtotstarvetest ja on tähistatud detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani tingmärkides roheline värviga ja nimetusega „maatulundusmaa“.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub samas asukohas, kuhu taotluses esitatud asendiplaanil planeeritakse parkimisala, rohevõrgustiku ala. Rae valla rohevõrgustiku üldine ulatus ja paiknemine määrati üldplaneeringus Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" alusel. Kehtiva Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud roheline võrgustiku lähtealused

tuginevad 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“. Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ täpsustati rohelise võrgustiku määramise metoodikat, piire ja tingimusi, lähtudes nii maakonna arengusuundumustest kui rohelise võrgustiku sidususe ja edaspidise toimimise vajadusest.

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 ilmnenud 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 18 aastat, kuid selle aja jooksul ei ole ilmnenud olulisi uusi asjaolusid ega oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mis takistaksid detailplaneeringu täielikku elluviimist. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt peab alal, kus on maatulundusmaa sihtotstarve määratud ja kus asub rohevõrgustik, säilima kõrghaljastus maksimaalselt, mille üheks eesmärgiks on õhu kaudu levivate saasteainete mõju vähendamine kanalile ja Tallinna joogiveele. Taotleja soov rajada parkimisala asukohta, kus detailplaneeringu järgselt peab maksimaalselt säilitama kõrghaljastust ja mis asub 100% rohekoridoris, ei ole komisjoni seisukoha järgselt kooskõlas detailplaneeringu, üldplaneeringu ega ka Harju maakonnaplaneeringu 2030+ määratud rohelise võrgustiku toimimise põhimõtetega. 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 ja ei arvesta rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamisega.

Rae Vallavalitsus selgitab, et projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse eelkõige hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi.

Rae Vallavalitsus leiab, et rohevõrgustik on ökoloogiline infrastruktuur, mis koosneb tuumaladest ning neid ühendavatest koridoridest. Tuumaladel asuvad olulised elupaigad ja kasvukohad ning koridorid võimaldavad liikuda ja levida erinevatel liikidel ühelt tuumalalt teisele. Rohevõrgustiku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, stabiilse keskkonnaseisundi hoidmine ning bioloogilise mitmekesisuse toetamine. Detailplaneeringuga on seatud tingimused ja ette nähtud maksimaalne kõrghaljastuse säilimine detailplaneeringuga määratud kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbega alal.

Rae Vallavalitsus peab vajalikuks märkida, et asukoht, kuhu soovitakse rajada hoone teenindamiseks vajalikku parkimisala, on maakatastriseaduse § 18¹ lõike 9 kohaselt maatulundusmaa, mis on põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal. Rae Vallavalitsus juhib taotleja tähelepanu asjaolule, et maakatastriseaduse § 18¹ lõigetes 1 kuni 8 ja lõikes 12 on märgitud, et katastriüksuse sihtotsatarve sisaldab ka sihtotstarvet

toetavate ehitiste alust maad, kuid lõike 9 puhul seda märgeti ei ole ehk seadusandja on selgelt väljendanud, et maatulundusmaa on ehitisteta maa.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et planeerimistegevuse eesmärgiks ei ole mitte ainult kinnistu omaniku huvide teostamise võimaldamine, vaid parima võimaliku lahenduse leidmine, arvestades sealjuures ka teiste huvitatud isikute, tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamise ning keskkonnakaitse vajadustega. Kuna eelpool viidatud õigusakt, Rae valla üldplaneering ega kehtiv detailplaneering ei näe Koplipere tee 9 kinnistul ehitus- ja arendustegevust maatulundusmaal ega rohevõrgustikus ette, ning parkimisala/parkimisplatsi rajamine rohevõrgustikus ei toeta Rae valla tasakaalustatud ruumilist arengut, siis Rae Vallavalitsus ei saa nõustuda taotleja arvamusega, et detailplaneeringu järgi on parkimine lubatud maatulundusmaal, kus tuleb kõrghaljastust maksimaalselt säilitada.

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.

Rae Vallavalitsus peab vajalikuks märkida, et ka eelnevalt on Koplipere tee 9 kinnistu osas esitatud päring teede ja platside ehitusõiguse küsimusega, vt Rae Vallavalitsuse dokumendiregistrist kirjad nr 6-6/8396 kuni nr 6-6/8396-4. Selgitame, et Rae Vallavalitsus jääb oma eelneva seisukoha juurde.

Käesoleva korralduse eelnõu saadeti taotluse taotlejatele ning kinnisasja omanikule (haldusmenetluse seaduse § 40) tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtpäevaks 13.04.2023 arvamusi ja ettepanekuid ei esitatud.

Eeltoodust tulenevalt tuleb Rae Vallavalitsusel taotlus rahuldamata jätta ja taotletud projekteerimistingimuste andmisest keelduda EhS § 32 punkti 2, 3 ja 4 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 lõigetest 2, 3 ja 4; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 09.11.2004 otsusega 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 taotleja taotlusest, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Jätta taotleja taotlus rahuldamata ja keelduda projekteerimistingimuste andmisest Rae Vallavolikogu 09.11.2004 otsusega nr 314 kehtestatud Rae küla Koplipere kinnistu 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

LISA 1
KINNITATUD
Rae Vallavalitsuse
18. aprilli 2023
korraldusega nr 823

Raadius Arhitektid OÜ poolt koostatud asendiplaan, mis esitati taotluse lisadokumentide hulka

