



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

25. oktoober 2022 nr 1687

**Projekteerimistingimuste andmine
Assaku aleviku, Järveküla küla ja Lehmja küla
Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi
detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**

Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing on 23.08.2022 esitanud taotluse Assaku alevikus asuvatele kinnistutele ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ja kinnistute osas kehtiva detailplaneeringuga määratud arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamist sh soovitakse ennekõike täpsustada elamuala hoonestuse lubatud katusekaldeid (soovitav katusekalle vahemikus 0-20 kraadi).

Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2211002/10093 (menetlus nr 319811).

Harjumaal Rae vallas Assaku alevikus asuvate kinnistute:

- Tiigi tee 5 kinnistu (registriosa 9814502; katastritunnus 65301:001:1208; pindala 1790 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Tiigi tee 5 kinnistut krundipositsioon 17.
- Tiigi tee 7 kinnistu (registriosa 9814402; katastritunnus 65301:001:1207; pindala 1679 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Tiigi tee 7 kinnistut krundipositsioon 16.
- Tiigi tee 9 kinnistu (registriosa 9814302; katastritunnus 65301:001:1206; pindala 1469 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; ühisomanikud füüsilised isikud). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Tiigi tee 9 kinnistut krundipositsioon 15.
- Pirni tee kinnistu (registriosa 9817402; katastritunnus 65301:001:1244; pindala 11073 m²; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tee kinnistut krundipositsioon 46.
- Pirni tn 1 kinnistu (registriosa 9814202; katastritunnus 65301:001:1205; pindala 1231 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 1 kinnistut krundipositsioon 14.
- Pirni tn 2 kinnistu (registriosa 9814902; katastritunnus 65301:001:1216; pindala 1445 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 2 kinnistut krundipositsioon 21.

- Pirni tn 3 kinnistu (registriosa 9814102; katastritunnus 65301:001:1204; pindala 1384 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 3 kinnistut krundipositsioon 13.
- Pirni tn 4 kinnistu (registriosa 9814802; katastritunnus 65301:001:1215; pindala 1805 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 4 kinnistut krundipositsioon 20.
- Pirni tn 5 kinnistu (registriosa 9814002; katastritunnus 65301:001:1203; pindala 1432 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 5 kinnistut krundipositsioon 12.
- Pirni tn 6 kinnistu (registriosa 9814702; katastritunnus 65301:001:1210; pindala 1775 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 6 kinnistut krundipositsioon 19.
- Pirni tn 7 kinnistu (registriosa 9813902; katastritunnus 65301:001:1202; pindala 1855 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 7 kinnistut krundipositsioon 11.
- Pirni tn 8 kinnistu (registriosa 9814602; katastritunnus 65301:001:1209; pindala 1126 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 8 kinnistut krundipositsioon 18.
- Pirni tn 9 kinnistu (registriosa 9813802; katastritunnus 65301:001:1201; pindala 2937 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 9 kinnistut krundipositsioon 10.
- Mureli tn 2//Pirni tn 10 kinnistu (registriosa 9815302; katastritunnus 65301:001:1221; pindala 1502 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Mureli tn 2//Pirni tn 10 kinnistut krundipositsioon 25.
- Pirni tn 11 kinnistu (registriosa 9813702; katastritunnus 65301:001:1199; pindala 1917 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 11 kinnistut krundipositsioon 9.
- Pirni tn 12 kinnistu (registriosa 9815402; katastritunnus 65301:001:1222; pindala 1706 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 12 kinnistut krundipositsioon 26.
- Pirni tn 13 kinnistu (registriosa 9813602; katastritunnus 65301:001:1198; pindala 1334 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 13 kinnistut krundipositsioon 8.
- Pirni tn 14 kinnistu (registriosa 9816202; katastritunnus 65301:001:1231; pindala 45 m²; sihtotstarve tootmismaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 14 kinnistut krundipositsioon 34.

- Pirni tn 15 kinnistu (registriosa 9813502; katastritunnus 65301:001:1197; pindala 1271 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 15 kinnistut krundipositsioon 7.
- Pirni tn 16 kinnistu (registriosa 9816102; katastritunnus 65301:001:1229; pindala 1706 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 16 kinnistut krundipositsioon 33.
- Pirni tn 17 kinnistu (registriosa 9813402; katastritunnus 65301:001:1196; pindala 1286 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 17 kinnistut krundipositsioon 6.
- Pirni tn 19 kinnistu (registriosa 9813302; katastritunnus 65301:001:1195; pindala 1250 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 19 kinnistut krundipositsioon 5.
- Pirni tn 21 kinnistu (registriosa 9813202; katastritunnus 65301:001:1194; pindala 1211 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 21 kinnistut krundipositsioon 4.
- Pirni tn 23 kinnistu (registriosa 9813102; katastritunnus 65301:001:1193; pindala 1211 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 23 kinnistut krundipositsioon 3.
- Pirni tn 25 kinnistu (registriosa 9813002; katastritunnus 65301:001:1192; pindala 1210 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 25 kinnistut krundipositsioon 2.
- Pirni tn 27 kinnistu (registriosa 6441302; katastritunnus 65301:001:1191; pindala 1144 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 27 kinnistut krundipositsioon 1.
- Mureli tn 1 kinnistu (registriosa 9815502; katastritunnus 65301:001:1223; pindala 1680 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Mureli tn 1 kinnistut krundipositsioon 27.
- Mureli tn 3 kinnistu (registriosa 9815602; katastritunnus 65301:001:1224; pindala 1680 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Mureli tn 3 kinnistut krundipositsioon 28.
- Mureli tn 4 kinnistu (registriosa 9815202; katastritunnus 65301:001:1219; pindala 1599 m²; sihtotstarve elamumaa 100%;); omanik füüsiline isik).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Mureli tn 4 kinnistut krundipositsioon 24.
- Mureli tn 5 kinnistu (registriosa 9815702; katastritunnus 65301:001:1225; pindala 1520 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ).
Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Mureli tn 5 kinnistut krundipositsioon 29.

- Mureli tn 6 kinnistu (registriosa 9815102; katastritunnus 65301:001:1218; pindala 1784 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Mureli tn 6 kinnistut krundipositsioon 23.
- Mureli tn 8 kinnistu (registriosa 9815002; katastritunnus 65301:001:1217; pindala 1618 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Yks Täht OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Mureli tn 8 kinnistut krundipositsioon 22.
- Kreegi tn 1//Pirni tn 18 kinnistu (registriosa 9816302; katastritunnus 65301:001:1232; pindala 1746 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Kreegi tn 1//Pirni tn 18 kinnistut krundipositsioon 35.
- Kreegi tn 2 kinnistu (registriosa 9816002; katastritunnus 65301:001:1228; pindala 1680 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Kreegi tn 2 kinnistut krundipositsioon 32.
- Kreegi tn 3 kinnistu (registriosa 9816402; katastritunnus 65301:001:1233; pindala 1697 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Kreegi tn 3 kinnistut krundipositsioon 36.
- Kreegi tn 4 kinnistu (registriosa 9815902; katastritunnus 65301:001:1227; pindala 1680 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Kreegi tn 4 kinnistut krundipositsioon 31.
- Kreegi tn 5 kinnistu (registriosa 9816502; katastritunnus 65301:001:1234; pindala 1697 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Kreegi tn 5 kinnistut krundipositsioon 37.
- Kreegi tn 6 kinnistu (registriosa 9815802; katastritunnus 65301:001:1226; pindala 1509 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Yks Täht OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Kreegi tn 6 kinnistut krundipositsioon 30.
- Kreegi tn 7 kinnistu (registriosa 9816602; katastritunnus 65301:001:1235; pindala 1509 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Kreegi tn 7 kinnistut krundipositsioon 38.
- Ploomi tn 1 kinnistu (registriosa 9817102; katastritunnus 65301:001:1241; pindala 933 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Ploomi tn 1 kinnistut krundipositsioon 43.
- Pirni tn 20//Ploomi tn 2 kinnistu (registriosa 9817002; katastritunnus 65301:001:1239; pindala 1503 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Pirni tn 20//Ploomi tn 2 kinnistut krundipositsioon 42.
- Ploomi tn 3 kinnistu (registriosa 9817202; katastritunnus 65301:001:1242; pindala 1125 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Ploomi tn 3 kinnistut krundipositsioon 44.

- Ploomi tn 4 kinnistu (registriosa 9816902; katastritunnus 65301:001:1238; pindala 1607m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Ploomi tn 4 kinnistut krundipositsioon 41.
- Ploomi tn 5 kinnistu (registriosa 9817302; katastritunnus 65301:001:1243; pindala 1305 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Ploomi tn 5 kinnistut krundipositsioon 45.
- Ploomi tn 6 kinnistu (registriosa 9816802; katastritunnus 65301:001:1237; pindala 1751 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Ploomi tn 6 kinnistut krundipositsioon 40.
- Ploomi tn 7 kinnistu (registriosa 6441502; katastritunnus 65301:001:0192; pindala 72669 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; kaasomanikud füüsilised isikud). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Ploomi tn 7 kinnistut krundipositsioon 52.
- Ploomi tn 8 kinnistu (registriosa 9816702; katastritunnus 65301:001:1236; pindala 1662 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Ploomi tn 8 kinnistut krundipositsioon 39.
- Ploomi tn 10 kinnistu (registriosa 9810902; katastritunnus 65301:001:1121; pindala 3595 m²; sihtotstarve tootmismaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Ploomi tn 10 kinnistut krundipositsioon 51.
- Ploomi tn 12 kinnistu (registriosa 6441402; katastritunnus 65301:001:1122; pindala 117634 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; kaasomanikud füüsilised isikud). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Ploomi tn 12 kinnistut krundipositsioon 52.
- Õuna tänava kinnistu (registriosa 9810802; katastritunnus 65301:001:1119; pindala 23081 m²; sihtotstarve transpordimaa 100%; omanik Udumäe Arenduse OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Õuna tänava kinnistut krundipositsioon 50.
- Karja tee 1 kinnistu (registriosa 1837502; katastritunnus 65301:001:3012; pindala 10814 m²; sihtotstarve ärimaa 90%, tootmismaa 10%; omanik Skill Kapital OÜ). Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Karja tee1 kinnistut krundipositsioon 48.

osas kehtib Rae Vallavolikogu 11.11.2003 otsusega nr 164 kehtestatud Assaku aleviku, Järveküla küla ja Lehmja küla Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneering (OÜ CASA PROJEKT töö nr 74/01; edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu 1. etapi moodustavad Uustalu ja Uustalu II kinnistud, mis asuvad Assaku alevikus. Planeeringuala suurus on Uustalu kinnistul 1,21 ha ja Uustalu II kinnistul 7,96 ha. Detailplaneeringu kohaselt moodustatakse Uustalu II kinnistule 39 pereelamukrunti ja 4 ridaelamukrunti, trafoalajaamakrunt ning üks sotsiaalmaakrunt. Uustalu kinnistu moodustab ühe äri-tootmismaa krundi.

Taotluses taotletakse projekteerimistingimuste andmist tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 4 punktist 4, mille kohaselt täpsustatakse asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Taotleja põhjendab taotlust asjaoluga, et eelpool mainitud elamumaade kinnistute osas detailplaneeringu arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste täpsustamine taotletud kujul võimaldab saavutada tänavapildis stiililiselt sarnaseid hooneid, jagades elamualale projekteeritavad hooned arhitektuuri järgi miljöötsooni. Taotluses esitatud analüüs käsitleb üksnes katusekalde muudatuse sisulist selgitust, mis on välja toodud Lisas 1 ning taotleja poolt välja töötatud arhitektuursed lisatingimused on leitavad Lisas 2.

Lühidalt asub käsitletavast alast põhjas, lõunas ja idas üldplaneeringu järgselt perspektiivsed elamuarenduse alad. Läänes paiknevad äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maad (üksikute elamumaadega) ning idas – kaugemal väljakujunenud hoonestus ning vahetusläheduses hiljuti valminud või ehituses/lähitulevikus hoonestatavad elamumaa kinnistud. Piirkonna eripärast tulenevalt on arusaadav, et hoonestus on rajatud eriaegadel ning eriilmelisena - piirkonnas paikneb lame, viil-, kelp- kui mansardkatusega hooned, mida planeeringualal planeeritava elamukvartali osas soovitakse vältida.

EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimusi ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 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.

01.09.2022 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjoni seisukoha kohaselt on võimalik täpsustada katusekalde vahemikku, täpsustades seda 0-15 kraadi kogu detailplaneeringuala ulatuses. Kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 5 aastat ja vahepealsel ajal on muutunud õigusaktid ning on ilmnenud uusi asjaolusid, on vajalik täpsustada lisaks katusekaldele ka detailplaneeringuga seatud ehitiste arhitektuurilisi ja kujunduslikke tingimusi ning haljastuse põhimõtet.

Detailplaneeringu kohaselt peavad elamumaade ehitiste katusekalded olema vahemikus 35-40 kraadi ning äri- ja tootmismaa ehitiste katusekalle vahemikus 0-30 kraadi. Äri- ja tootmismaa ehitiste katusekalde vahemik on liiga suur, mis annab võimaluse ehitada väga erineva katusekaldega ehitisi. Kuivõrd elamumaade ehitistel nii väike vahemik võimaldab detailplaneeringualale ehitada väga spetsiifilise katusekaldega ehitisi, on erinevate läheduses asuvate piirkondade arhitektuurilise ühtsuse tagamiseks vajalik täpsustada lubatud katusekalde vahemikku. Katusekalde vahemiku täpsustamisel on aluseks olemasolevate ja ehitatavate hoonete katusekalded, ning sellest tulenevalt on krundipositsioonidel 1 – 42, 44 – 45 ja 48 lubatavad ehitiste katusekalded vahemikus 0-15 kraadi. Lubatud on ühepoolse kaldega kaldkatused, räästajoon risti või paralleelne tänava joonega.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 18 aastat ning vahepealsel ajal on muutunud arendusvajadused, täpsustunud tehnoloogilised lahendused, oluliselt muutunud planeeringuala ümbritsev ala, on otstarbekas täpsustada ka teisi arhitektuurseid ja kujunduslikke tingimusi. Detailplaneeringus on välja toodud olulisus moodustada naaberkinnistute hoonetega omavahel grupiti ansambel, mis ei erineks üksteisest järsku. Arvestades üldplaneeringu hoonestustingimusi Assaku aleviku osas, kontaktvööndit ja detailplaneeringus toodut, tuleb täpsustada ehitiste välisviimistluse materjale alljärgnevalt: keelatud on kasutada sünteetilisi (plastik, plekk, tehiskivi) materjale ja püstitada palkmaju. Eelistatud materjalid on puit või krohv, mida võib kombineerida loodusliku kiviga. Lisaks on põhjendatud täpsustada kinnistute piirdeaedade kujunduslikke tingimusi. Kinnistu ümber võib olla kuni 1,5 m kõrgune puidust läbipaistev aed. Kinnistute vahelisel piiril võib kasutada ka

võrkpiiret või piirdehekke. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirete ja väravate kujundus esitada elamu projekti mahus.

Taotleja poolt esitatud arhitektuursetes lisatingimustes nähtub, et taotlusega soovitakse täpsustada haljastuse põhimõtet, mis on välja toodud Lisas 2.

Rae Vallavalitsus täpsustab haljastuse põhimõtet tulenevalt üldplaneeringus toodust, kus krundi iga 300 m² kohta tuleb näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m.

Eelpool nimetatud tingimuste täpsustamine ei mõjuta naaberkinnistute omanikke ebasoodsalt, ei muuda olemuslikult detailplaneeringu lahendust, ei mõjuta kinnistule seatud kitsendusi, ei muuda olemuslikult väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi ega ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga.

Ülejäänud lisatingimused, mis on taotleja poolt välja toodud Lisas 2, ei ole põhjendatud, kuna EhS § 27 lõike 3 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. 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. Rae Vallavalitsus selgitab, et ehitusprojekti koostamisel ja tööde tegemisel tuleb juhinduda Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, standarditest ning normdokumentide ja juhendite terviktekstidest.

Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 30.09.2022-15.10.2022. Korralduse eelnõu saadeti taotlejale, eelnõuga seotud kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtjaks arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktidest 1, 2 ja 3, lõikest 2, lõike 4 punktidest 4 ja 7; § 28, § 31 lõigetest 1, 2 ja 3; Rae Vallavolikogu 25.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 11.11.2003 otsusega nr 164 kehtestatud Assaku aleviku, Järveküla küla ja Lehmja küla Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi 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 11.11.2003 otsusega nr 164 kehtestatud Assaku aleviku, Järveküla küla ja Lehmja küla Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitusprojektide koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) kruntide ehitusõiguse tabelis toodud krundipositsioonidel 1-42, 44-45 ja 48 on lubatud katusekalded vahemikus 0-15 kraadi. Lubatud on ühepoolse kaldega kaldkatus, räästajoon risti või paralleelne tänava joonega.
 - 1.2. Täpsustada detailplaneeringu seletuskirja IV planeerimislahenduse punktis 3 määratud planeeringuala arhitektuurset lahendust. Keelatud on kasutada sünteetilisi (plastik, plekk, tehiskivi) materjale. Eelistatud materjalid on puit või krohv, mida võib kombineerida loodusliku kiviga. Palkmajade püstitamine on keelatud.
 - 1.3. Täpsustada detailplaneeringu seletuskirja IV planeerimislahenduse punktis 3 määratud planeeringuala arhitektuurset lahendust. Kinnistu ümber võib olla kuni

1,5 m kõrgune puidust läbipaistev aed. Kinnistute vahelisel piiril võib kasutada ka võrkpiiret või piirdehekke kuni 1,5 m. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

- 1.4. Täpsustada detailplaneeringu seletuskirja IV planeerimislahenduse punktis 4 määratud haljastuse käsitlust. Krundi iga 300 m² kohta tuleb näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m.
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.

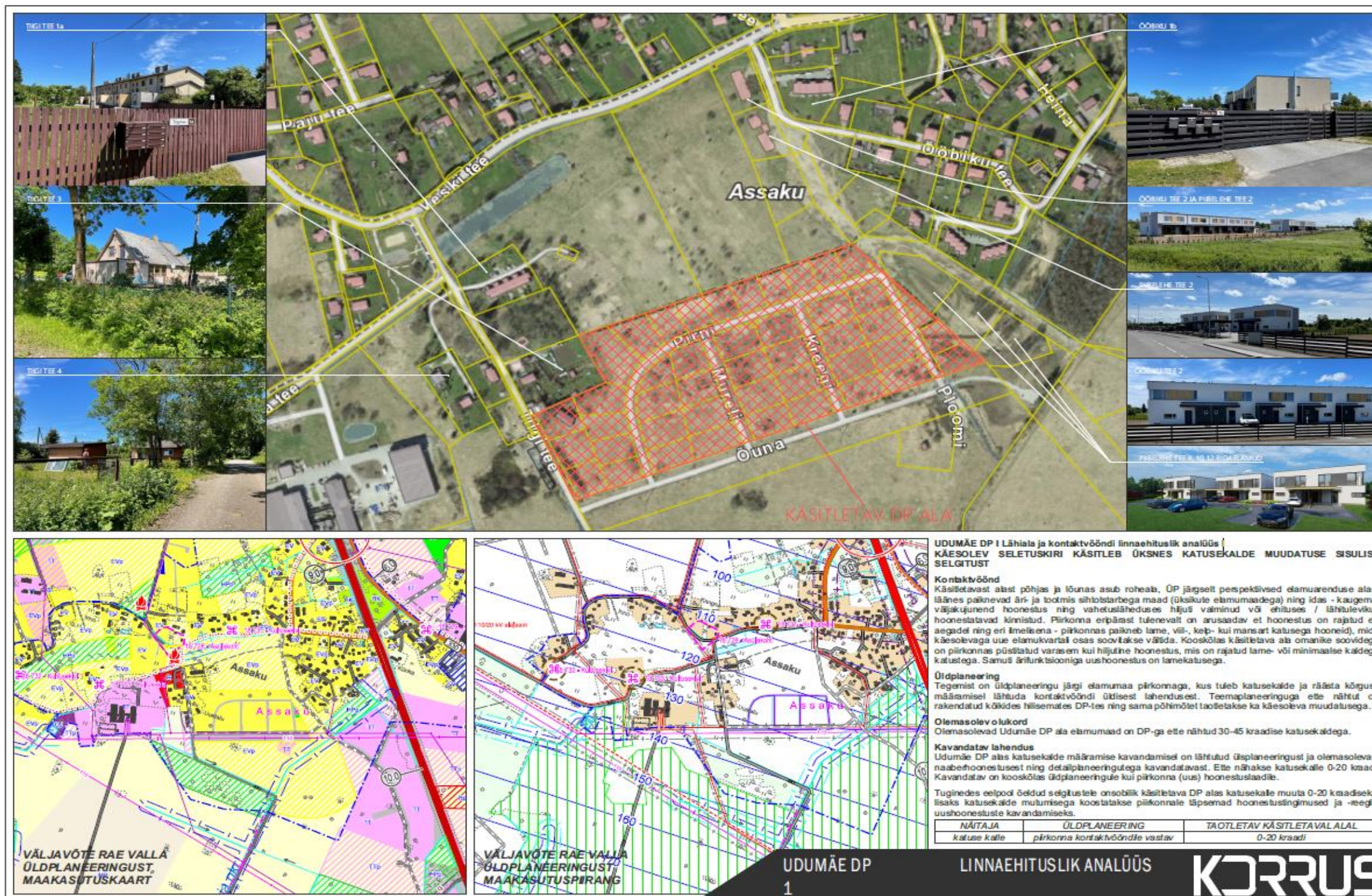
/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Arhitektuurbüroo Korrus Osaühingu poolt koostatud kontaktvööndi analüüs katusekalde osas



Skeem 1. Linnaehituslik analüüs

Arhitektuuribüroo Korrus Osaühingu poolt koostatud arhitektuursed lisatingimused

Korrektse väljanägemisega asumi väljakujunemiseks on arendaja tellinud Uustalu kinnistu pereelamute grupi kinnistute omanikud nimetatud alale DP-d täpsustavad arhitektuursed lisatingimused arhitektuuri – ja ehitusnõuded. Arhitektuuribüroo Korrus on välja töötanud vastavad hoonestusreeglid, eesmärgiga saavutada tänavapildis mõlemal pool teed stiililiselt sarnased hooned, jagades elamurajooni projekteeritavate hoonete arhitektuuri järgi miljöötsooni. Eramuid seob ühtseks tervikuks katuste ja fassaadide värvilahendus. Hoonestusreeglite koostamise aluseks on võetud maa-alale kehtestatud detailplaneering. Üldine planeering on sobiv. Detailplaneering on koostatud Casa Projekt OÜ poolt 2001-2003, Töö nr. 74/ 01 nimetusega „Uustalu kinnistu pereelamute grupi detailplaneering“. Detailplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega nr 164, 11.11.2003a. Projekteeritava hoone arhitektuur peab olema miljöötsooni sobiv ja vastama hoonestusreeglitele. **Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Rae Vallavalitsuse arhitektiga.**

Allolevalt on ära toodud Uustalu kinnistu detailplaneeringule täpsustatud arhitektuursed ehitusõiguse lisatingimused:

- **Üldist** - hooned peavad paiknema põhijoonisel antud hoonestusalal, kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Kasutada lahtist hoonestusviisi. Igale elamukrundile näha ette min. 2 parkimiskohta. Jäätmete kogumiseks tuleb näha ette ehitusprojektiga elamukruntidele betoonalusele ratastel prügikonteinerid.
- **Lubatavad välisviimistluse materjalid** - välisviimistluses on keelatud kasutada sünteetilisi (plastik, plekk, tehiskivi) materjale. Soovitavad materjalid on looduslik kivi, krohv, silikaat-, põletatud või toorsavist tellised, hõõveldatud või hõõveldamata laudis (värvitud, õlitatud, tõrvatud), fassaadiplaadid või puitkilbid. Fassaadimaterjali kasutamisel on lubatud ainult puitvoodri puhul 100% puidu kasutus (ehk ühe materjali kasutus), muudel juhtudel kasutada vähemalt kahte erimaterjali kombineerides neid liigendatult teineteisega.
- **Aknad** - lubatud on kasutada klaaspakett-fassaadisüsteeme, PVC, puit- või alumiiniumprofiil-konstruksioonid lengides. Lubatud on kasutada katuseaknaid.
- **Katus** – katuse kalle 0-15, °, lubatud on ühepoolset kaldega kaldkatust, räästajoon risti või paralleelne tänava joonega. Hoonete maksimaalne kõrgus vastavalt kehtestatud detailplaneeringule.
- **Hoone detailid** - hoone tervikliku ja läbimõeldud lahenduse tagamiseks tuleb projekteerimisel kindlasti tähelepanu pöörata detailidele. Ehitusprojektis esitada täpsed lahendused, vajadusel tuleb lisada lisajoonised hoone detailide kohta (nt akna piirdelauad, karniisi-puitdetailid, terrassi või rõdupiirded jne).
- **Haljastus ja heakord** - krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Vähemalt 50% krundi territooriumist peab olema loodusliku kattega. Krundi piiridele võib rajada piirdehekke kõrgusega kuni 1,5 meetrit. Krundi iga 300m² kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m.
- **Vertikaalplaneerimine** - kruntide täpne vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projektiga. Vertikaalplaneerimislahendusega on keelatud juhtida sadevett naaberkrundile.

- **Keelatud on:**
 - o Püstitada palkmaju
 - o Kasutada erksad värvitoonid fassaadis (näiteks ``ultra`` - värvitoonid)
 - o Kasutada teisi materjale jäljendavaid plastikkatteid.