



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

01. november 2022 nr 1741

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

Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing on 02.03.2018 esitanud taotluse Assaku külas asuvatele ühepereelamute, ridaelamute ja paariselamute ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ja kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga kinnistule:

- krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu täpsustamist;
- arhitektuurilisi, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamist;
- elamuala hoonestuse lubatud katusekalde täpsustamist.

Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 1811002/01057 (menetlus nr 125568).

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.

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 soovitakse eelpool nimetatud 43 katastriüksuse osas täpsustada krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu. Maakasutuse kehtivaks sihtotstarbeks kõigil taotluses esitatud 43-l katastriüksusel on 100% elamumaa. Taotlusest ei selgu, millise krundipositsiooni sihtotstarbe osakaalu taotleja täpsemalt soovib täpsustada ja milleks.

Lisaks soovitakse taotluses detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani krundipositsioonidel 14, 15, 16, 17, 21, 22, 29, 30, 38, 39 toodud kruntide hoonete kasutusotstarbe täpsustamist üksikelamust kahe korteriga elamuteks vastavalt korralduse lisas 1 esitatud skeemile.

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõikest 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. Käesoleval juhul on detailplaneeringus krundipositsioonidel 1-33, 35-42 ja 44-45 määratud krundi sihtotstarbeks määratud elamumaa 100% (tähis EE). Maakatastriseaduse kohaselt on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Rae Vallavalitsus leiab, et projekteerimistingimustega ei ole võimalik näha ette detailplaneeringus toodud hoonestus- ja krundijaotusplaani krundipositsioonidel 14, 15, 16, 17, 21, 22, 29, 30, 38, 39 kinnistu sihtotstarbe ega kasutusotstarbe muutmist üksikelamutest kahe korteriga elamuteks. Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani kruntide ehitusõiguse tabelis 4 on üheselt ja arusaadavalt toodud krundipositsioonid, mille tähis on EE ehk pereelamu ja EEr ehk ridamaja. Detailplaneeringu IV Planeeringulahenduse peatükis 3 kohaselt on lubatud paigutada kruntidele 1-9, 12-25, 27-32, 35-42 ja 44-45 elamu ja abihoone ning kruntidele 10, 11, 26, 33 ridaelamud. Naaberkinnistute hooned peavad moodustama omavahel grupiti ansambli ega ei tohi erineda üksteiselt järsult. Detailplaneeringu kehtestamisel on arvestatud üksikelamute koormuse mahuga va 10, 11, 26 ja 33 krundipositsioonidel, kus on lubatud ridaelamud. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5 välja toodud konkreetsete krundipositsioonid, kus on ette nähtud parkimiskohtade kontrollarvestuses hoonestada krunt elamuga, ridaelamu või ärihoone tootmishoonega.

Lisaks soovitakse taotluses täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslike tingimusi sh täpsustada elamuala hoonestuse lubatud katusekaldeid (soovitav katusekalle 0-10°).

EhS § 27 lõige 2 sätestab, et projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse hoone või olulise avaliku huviga rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi, ja et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning lähtutakse üldplaneeringus määratletud tingimustest. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu tabelis Lisa 3 Piirkondlikud hoonestustingimustes on välja toodud, et Assaku aleviku katusekalde ja räästa kõrguse puhul tuleb jälgida kontaktvööndi üldist lahendust. Arvestades asjaoluga, et uued projekteerimistingimused nr 2211002/10093 väljastati 25.10.2022, millega täpsustati sealhulgas ka katusekalde vahemikku 0-15 kraadi, ei ole enam katusekalde vahemiku, ehituslikke ning kujunduslikke tingimuste täpsustamine põhjendatud.

Assaku aleviku, Järveküla küla ja Lehmja küla Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu 11.11.2003 otsusega nr 164. Seega detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud viis aastat, mis võimaldaks projekteerimistingimuste andmist EhS § 27 lõike 1 punktist 1 tulenevalt. Kuivõrd detailplaneeringu kehtestamise järgselt ei ole ilmnenud olulisi uusi asjaolusid ning planeeringuala ega selle mõjuala ei ole oluliselt muutunud, siis on detailplaneeringut võimalik vastavalt kavandatule ellu viia. 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. Seega ei ole põhjendatud projekteerimistingimuste väljastamine EhS § 27 lõike 1 punktide 2 ja 3 alusel.

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. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et taotleja poolt soovitud muudatusi va katusekalde vahemik, on võimalik teha ainult läbi detailplaneeringu menetluse.

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 11.11.2003 otsusega nr 164 kehtestatud Assaku aleviku, Järveküla küla ja Lehmja küla Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneeringust; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing taotlusest, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Jätta Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing taotlus rahuldamata ja keelduda projekteerimistingimuste andmisest Assaku aleviku, Järveküla küla ja Lehmja küla Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi 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 saada, või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

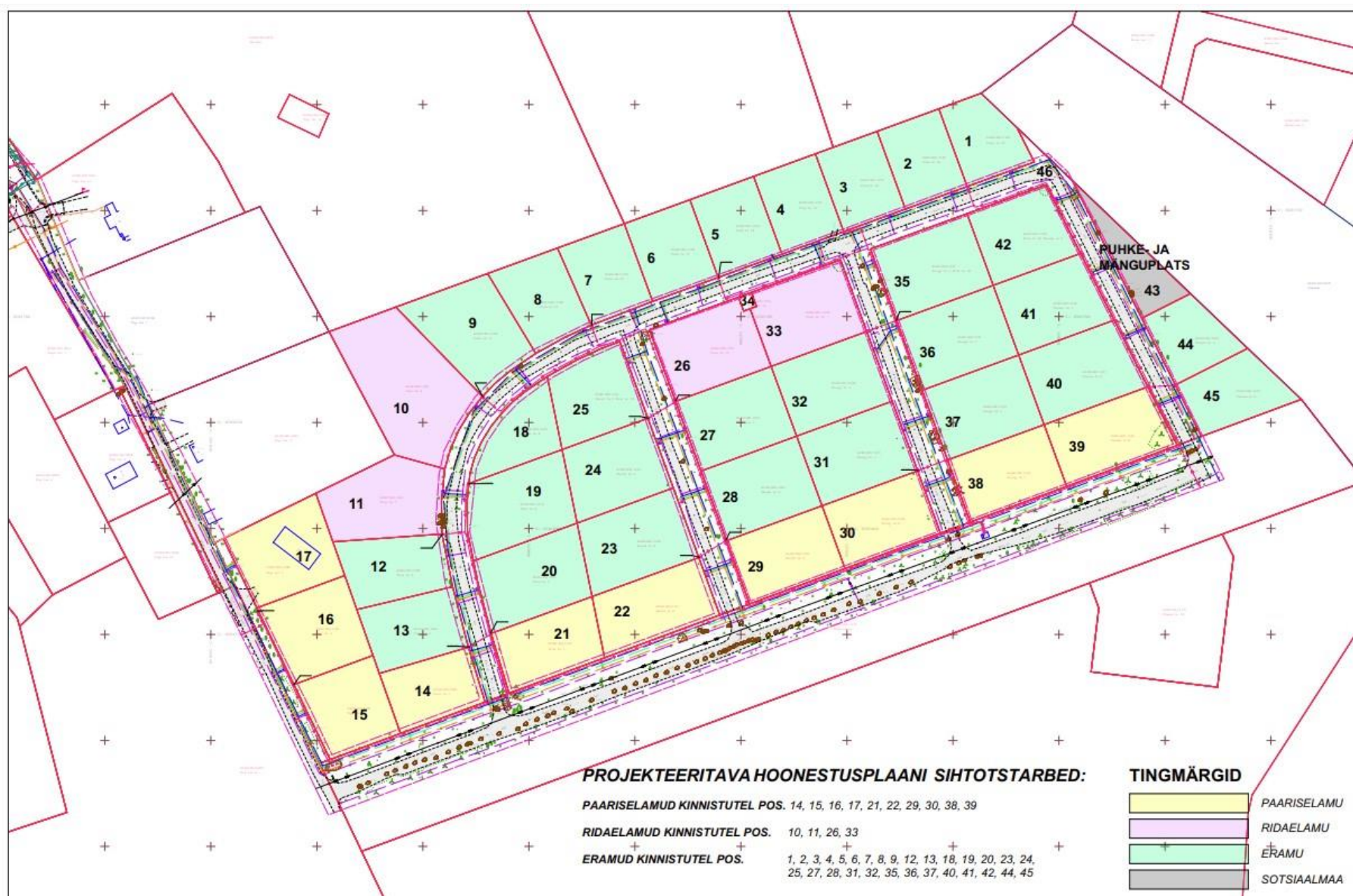
/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Rae Vallavolikogu 11.11.2003 otsusega nr 164 kehtestatud Assaku aleviku, Järveküla küla ja Lehmja küla Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneeringu hoonestus ja krundijaotusplaani krundipositsioonidel 14,15, 16, 17, 21, 22, 29, 30, 38, 39 kinnistu sihtotstarbe muutmise ettepanek pereelamutest paariselamuteks



Skeem 1. Assaku aleviku, Järveküla küla ja Lehmja küla Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneeringu hoonestus ja krundijaotusplaani krundipositsioonidel 14,15, 16, 17, 21, 22, 29, 30, 38, 39 kinnistu sihtotstarbe muutmise ettepanek