



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

13. september 2022 nr 1360

Projekteerimistingimuste andmine Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 16.06.2022 projekteerimistingimuste taotluse Rae külas asuvale Koplipere tee 1 kinnistule ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamiseks kuni 10 % ulatuses.

Koplipere tee 1 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2211002/07138 (menetlus nr 308787).

Harjumaal Rae vallas Rae külas asuva Koplipere tee 1 kinnistu (registriosa 10204002; katastritunnus 65301:002:0688; pindala 29030 m²; sihtotstarve tootmismaa 70%, ärimaa 30%,; omanik Favorte Koplipere OÜ) osas kehtib Rae Vallavolikogu 09.11.2004 otsusega nr 314 kehtestatud Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneering (koostanud arhitekt Valmi Kallion, töö nr 4/1003; edaspidi detailplaneering). Planeeringuala suurus on 26,7 ha. Detailplaneeringuga nähti ette Koplipere kinnistu jagada kaheks osaks. Hoonestatava ala suurus on 15,4 ha ja see ala on jagatud 22 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks. Kruntide suurused on erinevad, väiksemad on alates 2200 m² kuni 5000 m² ja suuremad üle 3 ja 4 ha. Kruntidele on määratud ehitusõigusega lubatud põhiliselt 2 hoonet ja hoonete maksimaalne kõrgus maapinnas 20 m. Detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) tähistab Koplipere tee 1 kinnistut krundipositsioon 1.

Detailplaneeringus hoonestusala kindlaksmääramisel võeti aluseks planeeringualas asuvad tehnorajatised (sh gaasipaigaldis) ja nendest tingitud kaitsevööndid. Koplipere tee 1 kinnistut läbib D kategooria gaasitorustik läbimõõduga alates 500mm ja suurem, mille kaitsevöönd on mõlemal poolt liini telge 10 m. Lisaks määrati planeeringualas hoonestusalade asukohad lähtuvalt siis kehtinud 50 meetrisest teekaitsevööndist. Seetõttu määrati Koplipere tee 1 kinnistul kaks hoonestusala pindalaga 4082 m² (edaspidi *hoonestusala nr 1*) ja 8708 m² (edaspidi *hoonestusala nr 2*).

Taotluses taotletakse projekteerimistingimuste andmist tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 4 punktist 2, mille kohaselt täpsustatakse asjakohasel juhul muu hulgas hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 % ulatuses esialgsest lahendusest.

Taotleja põhjendab taotlust asjaoluga, et Koplipere tee 1 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul tõstab kinnistu ja ümbruskonna ruumilist kvaliteeti, võimaldab kinnistu paindlikumat hoonestamist, mis vastab paremini ettevõtja vajadustele uute kaasaegsete äri- ja tootmispindade püstitamisel. Hoonestusala suurendamisega võimaldatakse eristada tulevase hoone esinduspinda laopinnast, mis annab hoonele juurde ruumilist kvaliteeti ja tõstab kasutatavuse mugavust, tekitades

tulevaste kasutajate/klientide jaoks hoone arhitektuuri arusaadavamaks, muutes hoone osad selgelt eristatavaks ja tõstes kasutusloogikat. Hoonet planeerides pööratakse hoone jätkusuutlikusele kõrgendatud tähelepanu, kuna detailplaneeringu järgsed hoonestusalad on ebamäärase kujuga, tekitades ebamõistlikult palju nurki ning välispinda. Jätkusuutlikust silmas pidades arvestatakse optimaalse hoonestusala pinna kasutamise ja optimeeritud välispinnaga, kuid samas mitte tehes kompromisse hoone arhitektuuri ning hoone ärilise funktsionaalsuse osas.

Taotluses esitatud asendiskeemil nähtub, et taotlusega soovitakse hoonestusala nr 1 suurendada 493 m² ulatuses, mis on kogu Koplipere tee 1 kinnistul määratud hoonestusala pindalast 12790 m² ca 3,9 %-ti.

EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteeerimistingimusi 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.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 17 aastat, vahepealsel ajal on muutunud arendusvajadused ning on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid, mistõttu ei ole otstarbekas Koplipere tee 1 kinnistul detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia.

Hoonestusala nr 1 soovitakse suurendada 11113 Assaku-Jüri tee poole. Võrreldes detailplaneeringu kehtestamise ajahetkega on muutunud avalikult kasutatava 11113 Assaku-Jüri tee (katastritunnus 65301:001:6157) kaitsevöönd 50 meetri pealt 30 meetri peale, on Rae Vallavalitsuse hinnangul mõistlik ja põhjendatud hoonestusala nr 1 eelpool nimetatud tee poole suurendada. Lisaks on hoonestusala suurendamisel arvestatud asjaoluga, et väljakujunenud ehitusjoont antud planeeringualas ei ole välja kujunenud, kuna läheduses asuvad Koplipere tee 2 (katastritunnus 65301:002:0689), Koplipere tee 27 (katastritunnus 65301:002:0715), Koplipere tee 25 (katastritunnus 65301:002:0714) ja Koplipere tee 23 (katastritunnus 65301:002:0713) kinnistud on hoonestamata. Koplipere tee 29 (katastritunnus 65301:002:0716) kinnistu on hoonestatud ja tajutav, kuid Rae Vallavalitsuse 09.08.2016 korraldusega nr 1196 täpsustati Koplipere tee 29 kinnistul paiknevat hoonestusala kuni 10 % ulatuses esialgselt lahendusest, nähes ette hoonestusala suurendamist 11113 Assaku-Jüri tee poole, mille teekaitsevöönd oli vähenenud 30 m peale. Samuti on muutunud kinnistu omaniku vajadused seoses Koplipere tee 1 kinnistuga ning tulenevalt tehnoloogilistest ja mahulistest muutustest, on vajalik suurendada detailplaneeringuga kindlaks määratud hoonestusala nr 1 vastavalt taotluse juurde lisatud joonisele, mis on välja toodud Lisas 1.

Eelpool nimetatud tingimuse 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.

Avatud menetluse raames toimus projekteeerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 19.08.2022-02.09.2022. Korralduse eelnõu saadeti Transpordiametile, Elering AS-le, taotlejale, eelnõuga seotud kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtajaks kooskõlastas Transpordiamet eelnõu 25.08.2022 kirjaga nr 7 7.1-2/22/18459-2, kiri leitav Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 6-6/8292 alt. Eleringi AS esitas oma seisukoha 26.08.2022 kirjaga, kiri leitav Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 6-6/7903-1 alt. Rae Vallavalitsus selgitab, et tegemist on hoonete edasisel projekteeerimisel puudutava

juhisega, mida EhS § 27 lg 4 täpsustusraamistik ei sisalda ja mis ei saa tekitada samaväärset püsivat tingimust nagu seda on projekteerimistingimuste tegelik ese. Alljärgnevalt on välja toodud Elering AS poolt esitatud asjaoludega, millega tuleb arvestada edasisel projekteerimisel: Elering AS-ile kuulub D-kategooria maagaasi ülekande gaasitorustik Vireši-Tallinn, mille nominaalne läbimõõt on DN700 mm ja maksimaalne opereerimisrõhk 54 bar. Lisaks kuulub gaasitorustiku juurde selle kõrval (ca 8 -10 meetri kaugusel) asetsev andmesidekaabel. Nimetatud gaasitorustik läbib Rae vallas Koplipere tee 1 kinnistut. Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus on 10 meetrit gaasitorustiku teljest mõlemale poole (Majandus- ja taristuministri määrus nr 73, § 13 lõige 1 punkt 5). Andmesidekaabli kaitsevööndis ulatus on 1 meetri. Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks (EhS § 70 lõige 1). Tulenevalt Seadme ohutuse seadusest (edaspidi SeOS) peab Elering AS inimese elu ja tervise, asja ning keskkonna ohutuse tagamiseks rakendama vajalikke abinõusid ohu ennetamiseks, väljaselgitamiseks, tõrjumiseks ja kõrvaldamiseks ning õnnetusjuhtumi korral negatiivsete tagajärgede vähendamiseks (SeOS § 4 lõige 1). Juhul, kui õigusaktis ei ole sätestatud täpseid nõudeid rakendatava abinõu kohta, hinnatakse abinõu sobivust hea inseneritava kohaselt ja eeldatakse, et abinõu vastab heale inseneritavale, kui seda soovitatakse Eesti, Euroopa või rahvusvahelises standardis (SeOS § 4 lõige 2). Standardi EVS 884:2017 alusel määratud olemasoleva gaasitorustiku ohutuskujade väärtus on 46,7 meetrit. Vastavalt standardis EVS 884:2017 toodud definitsioonile on ohutuskujade gaasitorustiku ja ehitise vahekaugus ohutuse tagamiseks ning selle määramise meetodika on toodud standardi EVS 884:2017 punktis 5.11. Gaasitorustiku ümberehitustöödega on võimalik ohutuskujade vähendada, aga see peab olema vähemalt 25 meetrit elamute ning majutus-, toitlustus-, kaubandus-, teenindus- või muude avalike hoonete korral (kooskõlas EVS 884:2017 punktiga 5.11). Arvestada asjaoluga, et gaasitorustiku kaitsevööndis ei tohi ladustada materjale, piirata juurdepääsu gaasitorustikule ja sõita ilma Elering AS-i kooskõlastuseta rasketehnikaga (kooskõlas EhS § 70 lõikega 2).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktidest 1 ja 2, lõikest 2, lõike 4 punktist 2; § 28, § 31 lõigetest 1, 2, 3 ja 4; Rae Vallavolikogu 25.05.2013 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 esitatud taotlusest, Rae Vallavalitsus annab

Korralduse:

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Rae Vallavolikogu 09.11.2004 otsusega nr 314 kehtestatud Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitusprojektide koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonisel (nr 4) krundipositsioon 1 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 1 skeemil 1 tähistatule.
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.

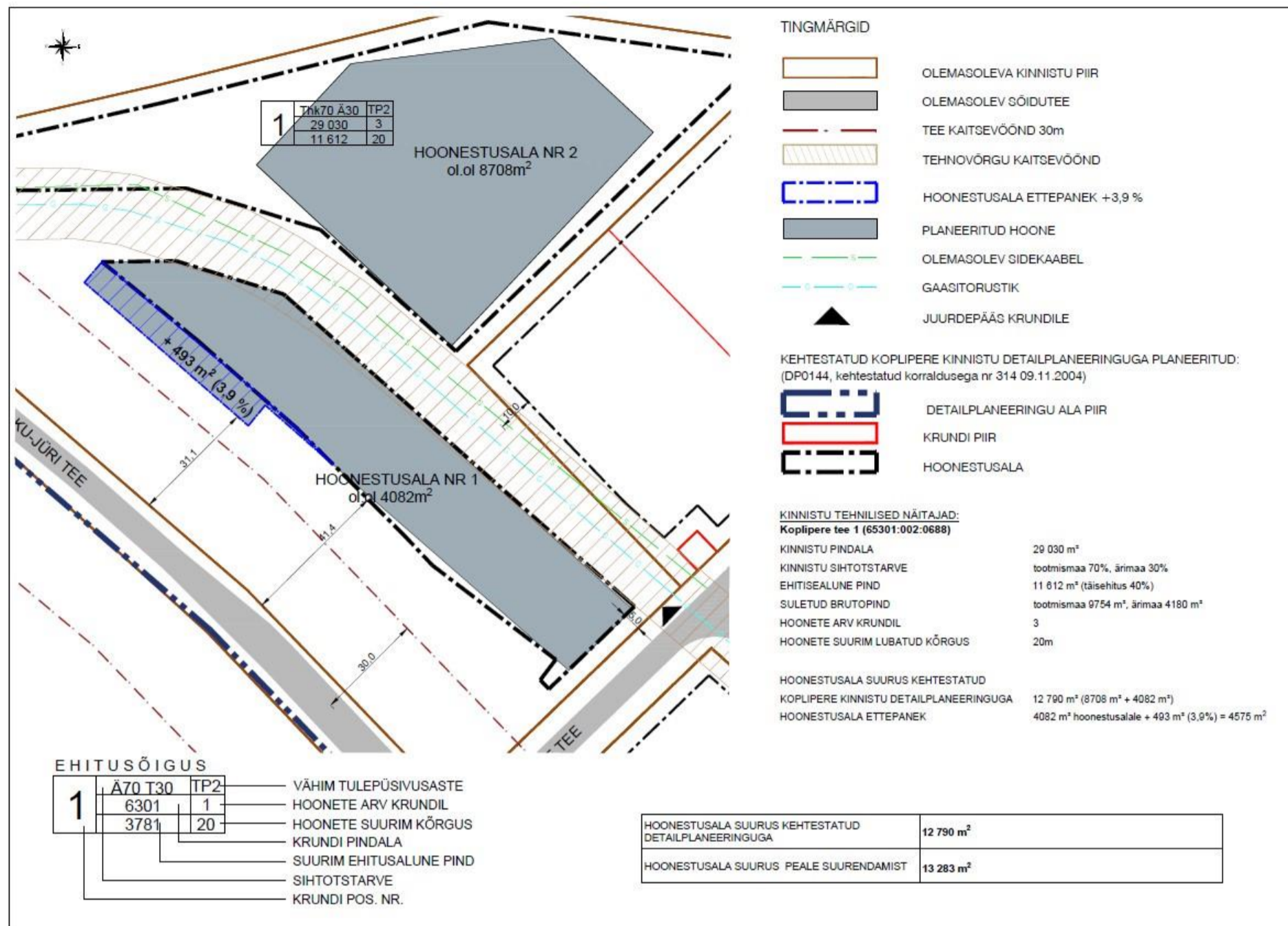
/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helle Semmel
jurist
vallasekretäri ülesannetes

Rae Vallavolikogu 09.11.2004 otsusega nr 314 kehtestatud Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonise krundipositsioonil 1 toodud hoonestusala täpsustamine



Skeem 1. Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneeringu hoonestus- ja krundijaotusplaani joonise krundipositsioonil 1 toodud krundi hoonestusala suurendamine 3,9 %, s.o ca 493 m² võrra