



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

03. jaanuar 2023 nr 12

Projekteerimistingimuste andmine Peetri küla Allika kinnistute piirkonna detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 14.11.2022 projekteerimistingimuste taotluse Peetri alevikus asuvale Vana-Tartu mnt 79 kinnistule ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud arhitektuurse tingimuse täpsustamist ja hoonestusala suurendamist kuni 10% ulatuses.

Vana-Tartu mnt 79 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2211002/13061 (menetlus nr 335747).

Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuva Vana-Tartu mnt 79 kinnistu (registriosa 13023002; katastritunnus 65301:001:2645; pindala 5034 m²; sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%; omanik Peetri Majad OÜ) osas kehtib Rae Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldusega nr 351 kehtestatud Peetri küla Allika kinnistute piirkonna detailplaneering (OÜ Arhitektuuribüroo Tõnis Tarbe töö nr 373; edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuga kavandati Peetri küla Allika, Alliku IV, Alliku VI, Alliku V, Keskuse, Reti, Kalsbergi, Kuivati, Tuulemäe ja Kroosi 2 kinnistute 33,83 ha suurusele alale 46 uut krunti. Detailplaneeringuga kavandati 22 äri- ja tootmismaa krunti 2-korruseliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks, 5 ärimaa krunti kuni 3-korruseliste ärihoonete ehitamiseks, 1 äri- ja elumumaa krunt 3-korruselise äri- ja eluhoone juurde, 1 ridaelamu krunt 3-korruselise ridaelamu juurde, 11 elamu-ja maatulundusmaa krunti 2-korruseliste üksikelamute ehitamiseks, 1 maatulundusmaakrunt ilma ehitusõigusega, 1 üldmaakrunt roheala rajamiseks, 3 tootmismaa krundi alajaama ehitamiseks, 1 tootmismaa krunt purkaevule ja 2 transpordimaakrundi tänavavõrgu väljaehitamiseks. Detailplaneeringu detailplaani joonisel (leht DP-03A) tähistab Vana-Tartu mnt 79 kinnistut krundipositsioon 15.

Taotluses taotletakse projekteerimistingimuste andmist tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 4 punktist 2 ja 4, 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 ning arhitektuursete tingimuste täpsustamist.

Taotleja põhjendab taotlust asjaoluga, et Vana-Tartu mnt 79 osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud annab projekteeritavale hoonele juurde arhitektuurset tugevust ning võimaldab paremat hoone paigutamist maa-alale, suurendatav hoonestusala ei ulatu transpordi ega veevarustusega seotud mõjualadesse.

Taotluses esitatud asendiskeemilt nähtub, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada 44,3 m² ulatuses, mis on Vana-Tartu mnt 79 kinnistul määratud 2766 m² hoonestusala pindalast 1,6%-i.

Detailplaneeringus sätestatud arhitektuurse tingimuse täpsustamisel taotletakse eesmärgiga hoone ± 0.00 tõsta 23 cm võrra ehk protsentuaalselt oleks tõus ca 0.05% võrreldes detailplaneeringuga sätestatuga, kuna minevikus sätestatud kõrgus ei ühti tänase olukorraga (Vana-Tartu mnt 79 kinnistut läbiv sõidutee ning naaberhoonestus on kõrgemal).

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 ilmnunud 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.

17.12.2022 toimus Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon, kus toetati detailplaneeringus toodud detailplaani joonisel (leht DP-03A) tähistatud krundipositsiooni 15 (Vana-Tartu mnt 79 kinnistu) hoonestusala suurendamist 1,6%. Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 17 aastat ja arvestades, et hoonestusala suurendamine taotletud kujul võimaldab paremat hoone paigutamist maa-alale, ei ole otstarbekas Vana-Tartu mnt 79 kinnistul detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia. Detailplaneeringuga määratud arhitektuurst tingimust hoone $\pm 0.00 = 44.45 / \pm 0.00 = 44.68$ (BK77 kõrgussüsteem/EH2000 süsteem) suurendamist $\pm 0.00 = 44.95$ peale komisjon ei toetanud, sest hoone ± 0.00 suurendamine ei ole seotud projekteerimistingimuste esemega. EhS § 27 lõikes 4 on toodud ammendav loetelu, mida detailplaneeringu olemasolul antavate projekteerimistingimustega täpsustada saab. Hoone ± 0.00 suurendamist eelpool mainitud loetelu ei sisalda. EhS § 27 lõike 3 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 1 punkt 3 võimaldab detailplaneeringu täpsustamiseks projekteerimistingimuste väljastamist olukorras, kus detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid. Hoone $\pm 0.00 = 44.45$ on võimalik täpsustada $\pm 0.00 = 44.68$ peale tulenevalt asjaolust, et pärast 2018. aasta 1. jaanuari alustatud ehitusprojektiga seotud tegevused viiakse läbi ja teostusmöödistamise tulemused esitatakse EH2000 kõrgusi kasutades, võttes aluseks Keskkonnaministri 26.10.2011 määruses nr 64 "Geodeetiline süsteem" toodud.

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 ning ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga.

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Vana-Tartu mnt 79 kinnistul täpsustada hoone $\pm 0.00 = 44.68$ ja suurendada hoonestusala, täpsustades detailplaani joonisel (leht DP-03A) detailplaneeringu krundipositsiooni 15 hoonestusala vastavalt korralduse lisale 1.

Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 09.12.2022-23.12.2022. Korralduse eelnõu saadeti Transpordiametile, kinnistu omanikule, taotlejale, eelnõuga seotud kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtajaks kooskõlastas Transpordiamet eelnõu tingimuslikult 15.12.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/27902-3, kiri leitav ehitisregistrist menetluse nr 335747 alt. Transpordiameti märkused on välja toodud ka lisas 2.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktidest 1 ja 3, lõikest 2, lõike 4 punktist 2 ja 4; § 28, § 31 lõigetest 1, 2, 3 ja 4; Rae Vallavolikogu 25.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldusega nr 351 kehtestatud Peetri küla Allika kinnistute piirkonna 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 Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldusega nr 351 kehtestatud Peetri küla Allika kinnistute piirkonna detailplaneeringuga kavandatud hoone ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu detailplaani joonisel (leht DP-03A) krundipositsioon 15 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 1 skeemil 1 tähistatule.
 - 1.2. Täpsustada detailplaneeringu detailplaani joonisel (leht DP-03A) tabelis „Kruuntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded“ tulbas nimega „Arhitektuursed nõuded“ krundipositsioon 15 hoone ±0.00. Krundipositsioon 15 hoone ±0.00=44.68.
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.

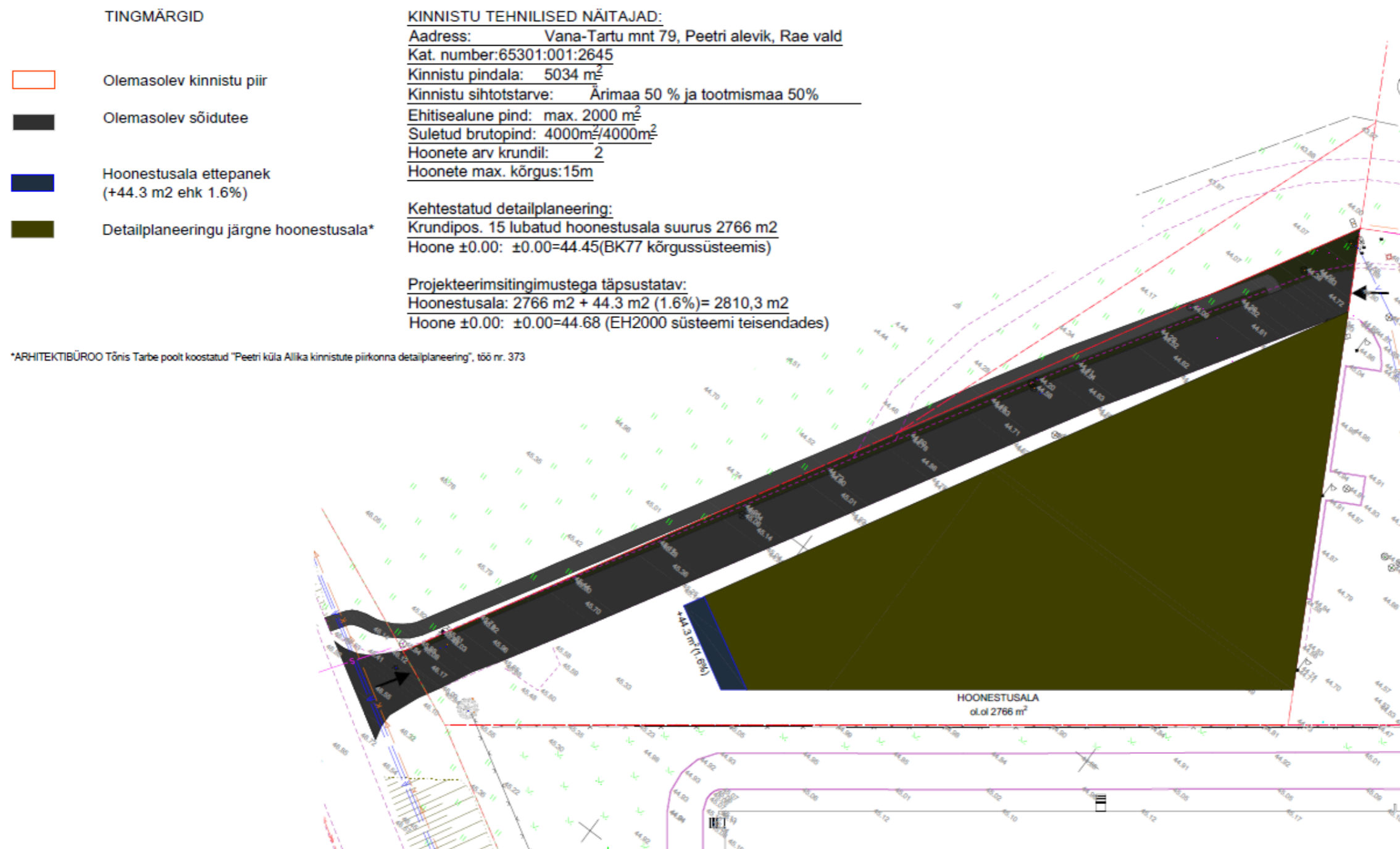
/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Rae Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldusega nr 351 kehtestatud Peetri küla Allika kinnistute piirkonna detailplaneeringu detailplaani joonise krundipositsioonil 15 toodud hoonestusala täpsustamine



Skeem 1. Peetri küla Allika kinnistute piirkonna detailplaneeringu detailplaani joonise krundipositsioonil 15 toodud krundi hoonestusala suurendamine 1,6%, s.o ca 44,3 m² võrra.

Transpordiameti 15.12.2022 kirjas nr 7.2-2/22/27902-3 „Rae vald Peetri küla Vana-Tartu mnt 79 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamine märkustega“ toodud väljavõte märkustest

1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Juurdepääs kavandada riigitee km 5,02 olemasoleva ristumiskoha kaudu. Arvestada ja siduda ristumiskohale koostatava Teedeprojekt OÜ tööga nr T05121 „Vana-Tartu mnt 79b parkla ja juurdepääsutee ehitusprojekt“.
6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) juhendi „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
7. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada meetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
9. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
10. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

11. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet.
12. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.