



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

19. juuni 2023 nr 1310

Projekteerimistingimuste andmine Peetri küla Männiku I kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 28.04.2023 projekteerimistingimuste taotluse Peetri alevikus asuvale Kopli tee 41 kinnistule üksikelamu laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses.

Kopli tee 41 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2311002/03932 (menetlus nr 363554).

Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuva Kopli tee 41 kinnistu (registriosa 11488502; katastritunnus 65301:001:1903; pindala 1259 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik) osas kehtib Rae Vallavalitsuse 28.03.2006 korraldusega nr 407 kehtestatud Peetri küla Männiku -I kinnistu detailplaneering (Helle Kulbase Arhitektibüroo töö nr 8/2004; edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringuga on Peetri küla Männiku -I kinnistu 5,6 ha suurusele maa-alale kavandatud 3 elamumaa sihtotstarbega krunti korterelamute ehitamiseks, 1 elamumaa sihtotstarbega krunt ridaelamu ehitamiseks ja 15 elamumaa krunti ühepereelamu ehitamiseks, 1 üldmaa sihtotstarbega krunt avaliku kasutusega haljasala rajamiseks ning 9 liiklusmaa sihtotstarbega krunti planeeringuala teenindavate avaliku kasutusega teede väljaehitamiseks ja 1 liiklusmaa sihtotstarbega krunt reformimata riigimaale planeeringualale juurdepääsutee ehk Uusmaa tee väljaehitamiseks. Detailplaneeringu planeerimisjoonisel (DP-2) tähistab Kopli tee 41 kinnistut krundipositsioon 16.

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 Kopli tee 41 osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul (hoonestusala suurendamine edela poole ca 2,75 m) võimaldab taotleda üksikelamu laiendust, mis jääks hetkel detailplaneeringus määratud hoonestusalast osaliselt välja. Taotluses esitatud asendiskeemilt nähtub, mis on välja toodud lisas 1, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada 32,71 m² ulatuses, mis on Kopli tee 41 kinnistul määratud 480 m² hoonestusala pindalast 6,8%-i.

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

11.05.2023 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Peetri alevikus Kopli tee 41 kinnistul asuva üksikelamu laiendamiseks ja olemasoleva hoone osa seadustamist detailplaneeringus toodud planeerimisjoonisel (DP-2) tähistatud krundipositsiooni 16 hoonestusala suurendamisega 6,8%. Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 17 aastat ja arvestades, et hoonestusala suurendamine taotletud kujul võimaldab laiendada üksikelamut, mis on eelnevalt hoonestusosalast osaliselt välja ehitatud, ei ole otstarbekas Kopli tee 41 kinnistul detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia. Hoonestusala suurendamisel määratakse hoonestusala Kopli tee T4 kinnistu piirist ca 6,95 m kaugusele.

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Kopli tee 41 kinnistul hoonestusala suurendada ning täpsustada detailplaneeringu planeerimisjoonise krundipositsiooni 16 hoonestusala vastavalt korralduse lisale 2.

Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 26.05.2023-09.06.2023. Korralduse eelnõu saadeti taotlejale, kinnistu omanikule ning kinnistuga piirnevate kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtajaks arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktist 1, 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 Vallavalitsuse 28.03.2006 korraldusega nr 407 kehtestatud Peetri küla Männiku -I 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 Vallavalitsuse 28.03.2006 korraldusega nr 407 kehtestatud Peetri küla Männiku -I kinnistu detailplaneeringuga kavandatud üksikelamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu planeerimisjoonise (DP-2) krundipositsioon 16 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 2 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.

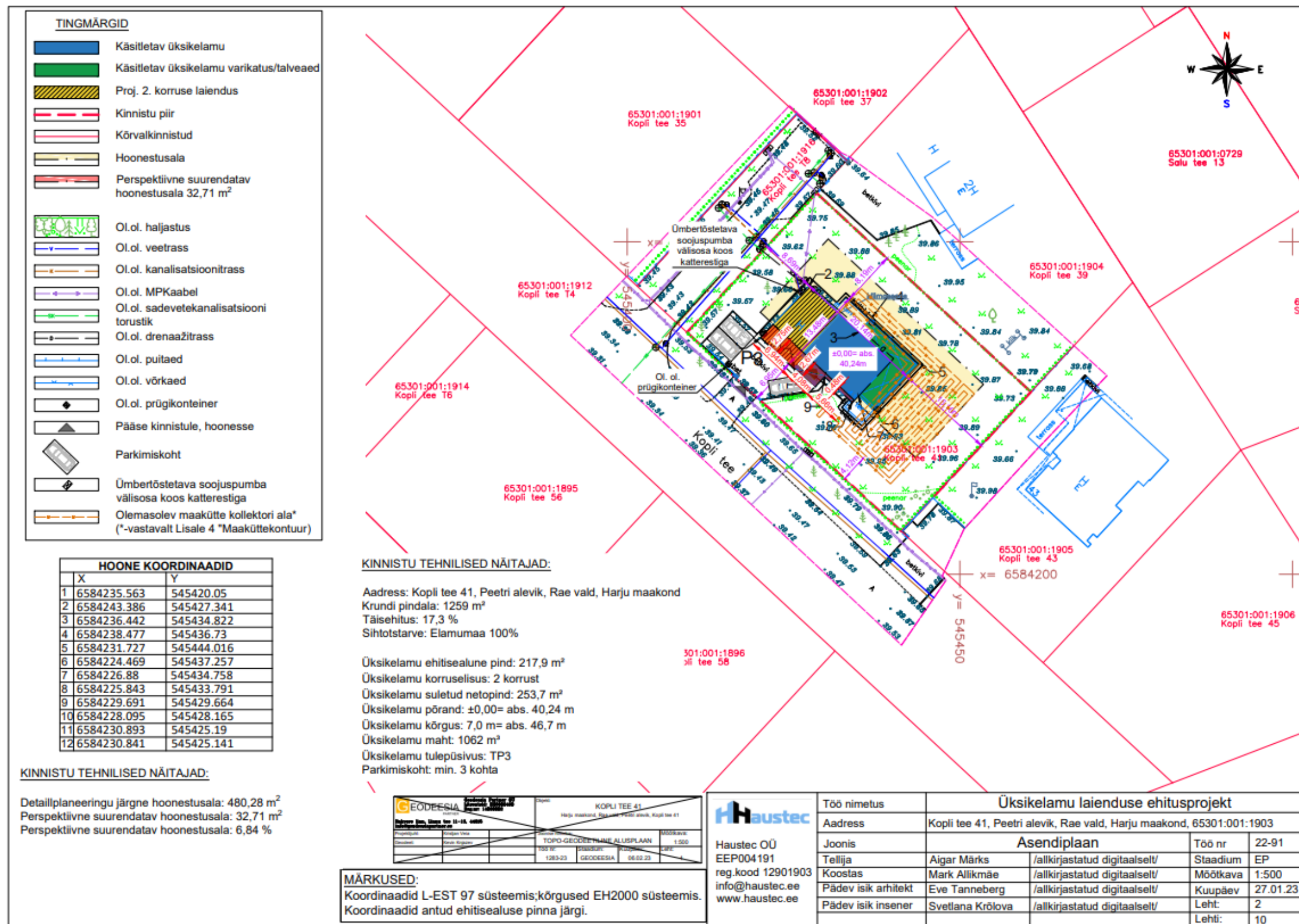
/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

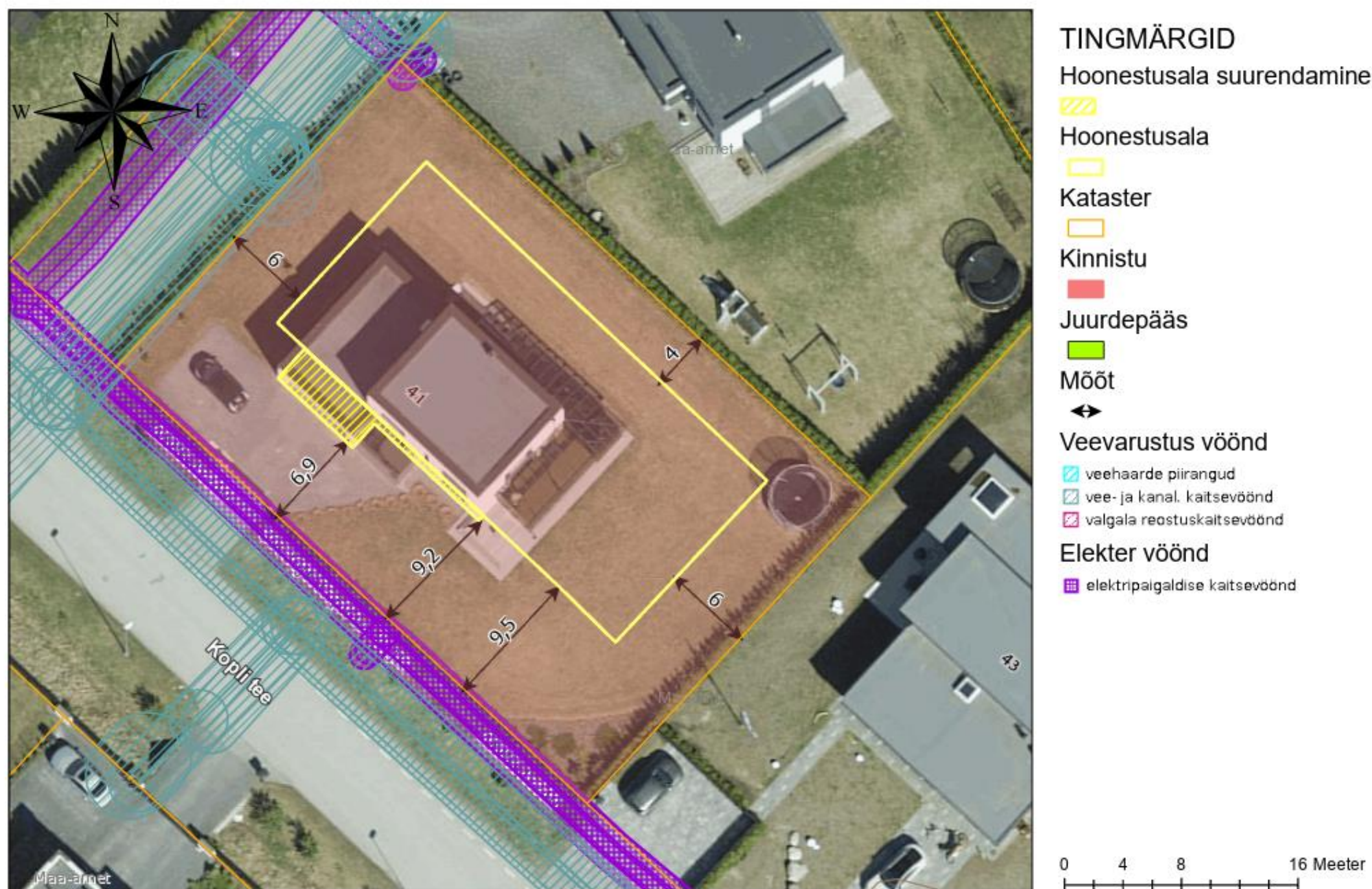
/allkirjastatud digitaalselt/

Helle Semmel
jurist
vallasekretäri ülesannetes

Taotluses esitatud Peetri aleviku Kopli tee 41 kinnistu üksikelamu laienduse ehitusprojekti asendiplaani joonis



Rae Vallavalitsuse 28.03.2006 korraldusega nr 407 kehtestatud Peetri küla Männiku -I kinnistu detailplaneeringu planeerimisjoonise (DP-2) krundipositsioonil 16 toodud hoonestusala täpsustamine



Ortofoto; Kataster; Elektriga seotud mõjualad; Veevarustusega seotud mõjualad: Maa-amet 2023

Skeem 1. Peetri küla Männiku -I kinnistu detailplaneeringu planeerimisjoonise (DP-2) krundipositsioonil 16 toodud krundi hoonestusala suurendamine 6,8%, s.o ca 32,7 m² võrra.