



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

25. oktoober 2022 nr 1688

Projekteerimistingimuste andmine Peetri aleviku Veesaare ja Lepasaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotlejad esitasid 06.09.2022 projekteerimistingimuste taotluse Peetri alevikus asuvale Raudkivi tee 1 kinnistule tanklahoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamiseks kuni 6,1 % ulatuses.

Raudkivi tee 1 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2211002/10694 (menetlus nr 322410).

Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuva Raudkivi tee 1 kinnistu (registriora 14181202; katastritunnus 65301:001:3120; pindala 14697 m²; sihtotstarve ärimaa 100%; omanik Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts) osas kehtib Rae Vallavalitsuse 09.10.2012 korraldusega nr 1016 kehtestatud Peetri aleviku Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähiala detailplaneering (K-Projekti töö nr 06190-GE; edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähialasse kuuluvate riigi reservmaa maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine äri- ja tootmis- ning elamumaaks, kinnistute jagamine ehituskruntideks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine ja moodustatavate kruntide varustamine tehnovõrkudega. Planeeringuala suurus on ligikaudu 12 ha. Detailplaneeringu põhijoonisel (leht nr 4) tähistab Raudkivi tee 1 kinnistut krundipositsioon 1.

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 Raudkivi tee 1 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul võimaldab seadustada olemasoleva tanklahoone varikatust, mis jääb hetkel detailplaneeringus määratud hoonestusalast välja.

Taotluses esitatud asendiskeemilt nähtub, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada 355 m² ulatuses, mis on kogu Raudkivi tee 1 kinnistul määratud 5818 m² hoonestusala pindalast ca 6,1 %-ti.

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 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.

08.09.2022 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjoni seisukoha kohaselt paikneb Raudkivi tee 1 kinnistu selgelt piiritletud kompaktse asustusega piirkonnas. Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 9 aastat ja on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid, ei ole otstarbekas Raudkivi tee 1 kinnistul detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia. Raudkivi tee 1 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul võimaldab kinnistu paindlikumat hoonestamist, mis vastab paremini ettevõtja vajadustele kaasaegse tanklahoone laiendamisel. Vajadus hoonestusala piiri muuta on tingitud asjaolust, et tanklahoone varikatus on väljakujunenud keskkonnas juba olemas. Varikatuse olemasolu tagab tanklahoone (ehitisregistri kood 120776003) optimaalse kasutajasõbralikkuse ja ohutuse, kaitstes otsese päikesevalguse, vihma, lume eest hoonet külastavaid isikuid ning tehnoseadmeid.

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.

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Raudkivi tee 1 kinnistu hoonestusala suurendada ning täpsustada detailplaneeringu põhijoonise (leht nr 4) krundipositsiooni 1 hoonestusala vastavalt korralduse lisale 1.

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 tähtajaks arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

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 Vallavalitsuse 09.10.2012 korraldusega nr 1016 kehtestatud Peetri aleviku Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähiala 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 09.10.2012 korraldusega nr 1016 kehtestatud Peetri aleviku Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga kavandatud tanklahoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonisel (leht 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.

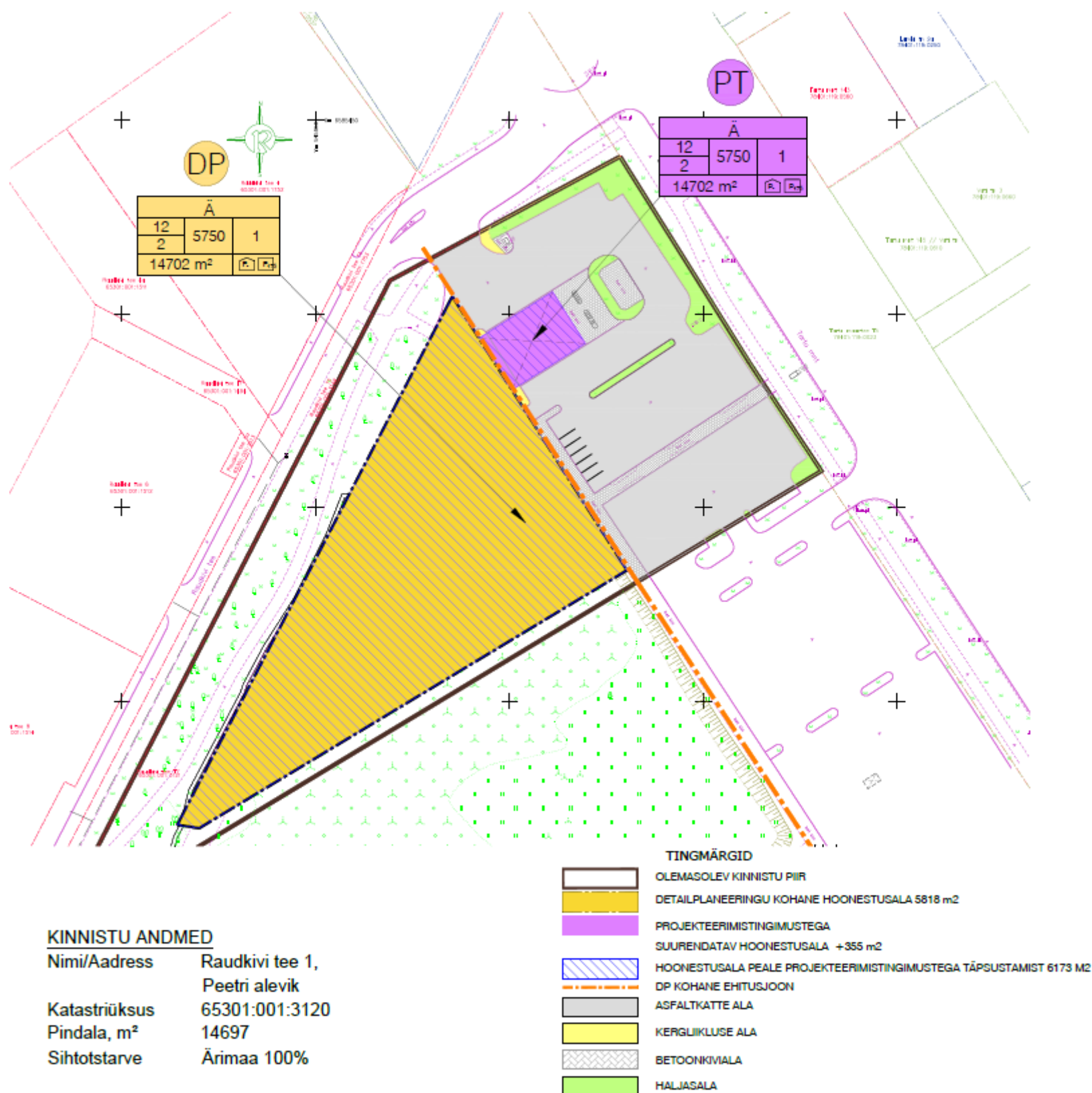
/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Rae Vallavalitsuse 09.10.2012 korraldusega nr 1016 kehtestatud Peetri aleviku Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 1 toodud hoonestusala täpsustamine



Skeem 1. Peetri aleviku Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 1 toodud krundi hoonestusala suurendamine 6,1 %, s.o ca 355 m² võrra