



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

20. detsember 2022 nr 2136

#### **Projekteerimistingimuste andmine Aruvalla küla Mullikmäe kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**

Taotleja esitas 11.10.2022 projekteerimistingimuste taotluse Aruvalla külas asuvale Järvemetsa kinnistule puhkemaja püstitamise ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses.

Järvemetsa kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2211002/12002 (menetlus nr 329408).

Harjumaal Rae vallas Aruvalla külas asuva Järvemetsa kinnistu (registriosa 12432102; katastritunnus 65303:003:0517; pindala 57489 m<sup>2</sup>; sihtotstarve üldkasutatav maa 100%; omanik mittetulundusühing MTÜ Lilleoru) osas kehtib Rae Vallavolikogu 10.04.2007 otsusega nr 255 kehtestatud Aruvalla küla Mullikmäe kinnistu detailplaneering (AS Entec töö nr 4h/05; edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Mullikmäe kinnistu 56,03 ha suurusele maa-alale kavandada 17 elamumaa sihtotstarbega krunti, neist 10 üksikelamute (pereelamute) ja 7 kaksikelamute (kaks plokistatud üksikelamut) ehitamiseks, 3 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunti ühiskondlike hoonete ehitamiseks ja haljasalade rajamiseks, 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt puurkaevule ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti juurdepääsutee rajamiseks. Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 2) tähistab Järvemetsa kinnistut krundipositsioon 20.

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 Järvemetsa kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul võimaldab paremat hoone paigutamist maa-alale, sobitades püha geomeetria alusel kujundatud Lilleoru pühapaiga visiooniga.

Taotluses esitatud asendiskeemilt nähtub, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada 118 m<sup>2</sup> ulatuses, mis on kogu Järvemetsa kinnistul määratud 1189 m<sup>2</sup> hoonestusala pindalast ca 10%-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 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.

17.11.2022 toimus Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon, kus toetati Aruvalla küla Mullikmäe kinnistu detailplaneeringus toodud põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 20 (Järvemetsa kinnistu) hoonestusala suurendamist 10%. Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 15 aastat ja on tekkinud vajadus püstitada hoone püha geomeetria alusel kujundatud maastikule ja asukohta, ei ole otstarbekas Järvemetsa kinnistul detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia.

Eelpool nimetatud tingimuse täpsustamine ei mõjuta naaberkiinnistute 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 Järvemetsa kinnistu hoonestusala suurendada ning täpsustada detailplaneeringu põhijoonise (joonis nr 2) krundipositsiooni 20 hoonestusala vastavalt korralduse lisale 1.

Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 25.11.2022-09.12.2022. Korralduse eelnõu saadeti taotlejale, kinnistu omanikule, eelnõuga seotud kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtjaks arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktides 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 10.04.2007 otsusega nr 255 kehtestatud Aruvalla küla Mullikmäe 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 10.04.2007 otsusega nr 255 kehtestatud Aruvalla küla Mullikmäe kinnistu detailplaneeringuga kavandatud puhkemaja püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
  - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 2) krundipositsioon 20 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.

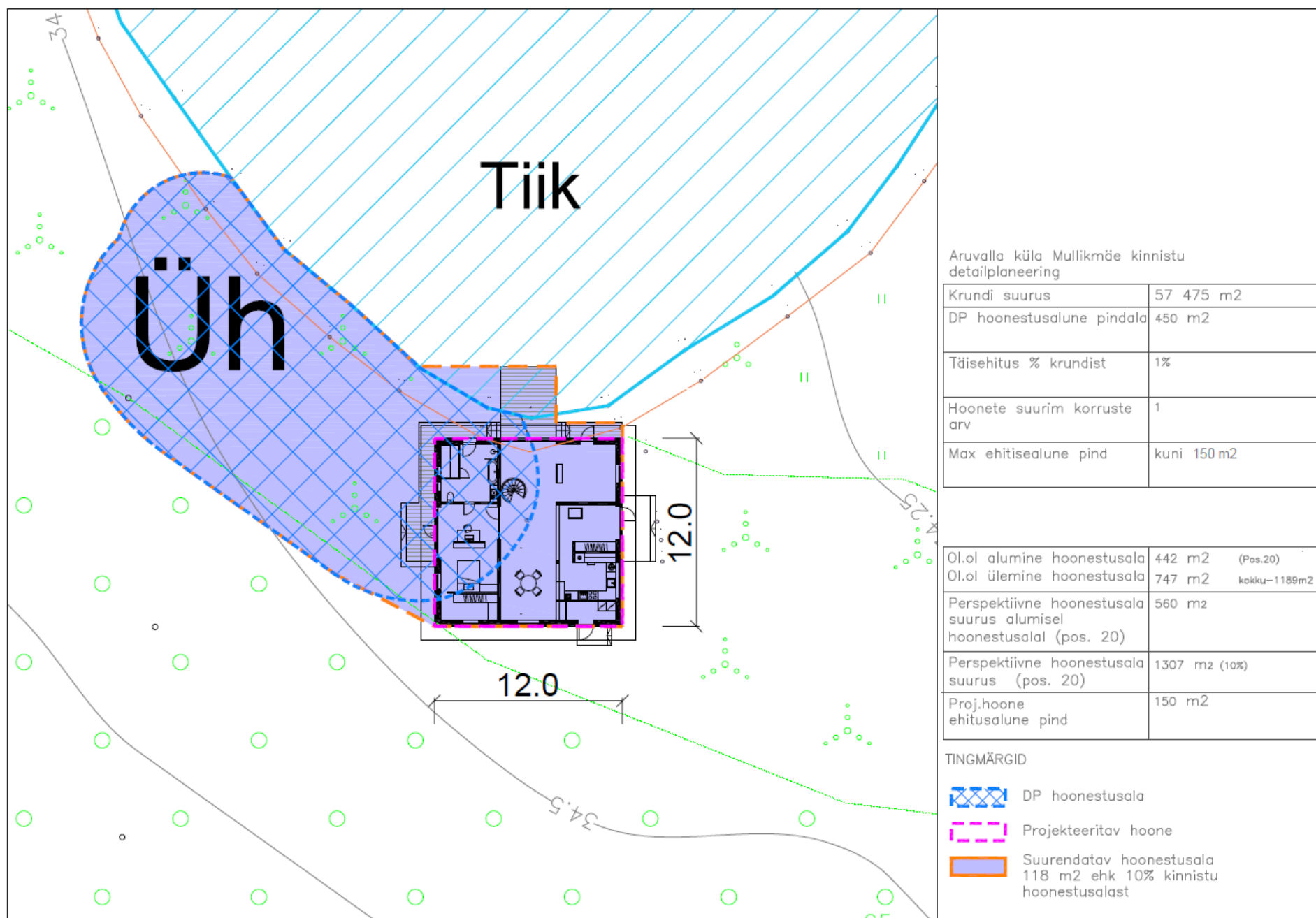
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Madis Sarik  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

Rae Vallavolikogu 10.04.2007 otsusega nr 255 kehtestatud Aruvalla küla Mullikmäe kinnistu detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 20 toodud hoonestusala täpsustamine



Skeem 1. Aruvalla küla Mullikmäe kinnistu detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 20 toodud krundi hoonestusala suurendamine 10 %, s.o ca 118 m<sup>2</sup> võrra