



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

03. jaanuar 2023 nr 13

Projekteerimistingimuste andmine Lagedi aleviku Kooli 18 maaüksuse (Lagedi Põhikool) detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 25.11.2022 projekteerimistingimuste taotluse Lagedi alevikus asuvale Kooli tn 18c kinnistule spordihoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses.

Kooli tn 18c kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2211002/12786 (menetlus nr 338010).

Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuva Kooli tn 18c kinnistu (registriora 14060302; katastritunnus 65301:013:0497; pindala 13423 m²; sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%; omanik Rae vald) osas kehtib Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 509 kehtestatud Lagedi aleviku Kooli 18 maaüksuse (Lagedi Põhikool) detailplaneering (Optimal Projekt OÜ; edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on 4,1 ha. Kooli territoorium oli reformimata riigimaa, millel asusid Lagedi keskusehoone, Lagedi Põhikool, staadion ja saunahoone. Detailplaneeringuga nähti ette keskusehoonele, põhikoolile ja rajatavale spordihoonele koos staadioniga eraldi krundid. Tehnovõrgud projekteeriti ühisvõrkude baasil. Lahendati tuletõrjevee saamine ning ka sademe- ja drenaažvee ärajuhtimine. Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis AS-04) tähistab Kooli tn 18c kinnistut krundipositsioon 3.

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 Kooli tn 18c osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul (hoonestusala suurendamine loode poole ca 2 m) võimaldab paremat hoone paigutamist maa-alale, jättes rohkem ruumi olemasoleva ja rekonstrueeritava staadioni jooksuradadele, mis asuvad juba osaliselt detailplaneeringuga määratud hoonestusalas.

Taotluses esitatud asendiskeemilt nähtub, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada 133 m² ulatuses, mis on Kooli tn 18c kinnistul määratud 1683 m² hoonestusala pindalast 7,9%-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.

01.12.2022 toimus Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon, kus toetati Lagedi aleviku Kooli 18 maaüksuse (Lagedi Põhikool) detailplaneeringus toodud põhijoonisel tähistatud krundipositsiooni 3 (Kooli tn 18c) hoonestusala suurendamist 7,9%. Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 13 aastat ja arvestades, et hoonestusala suurendamine taotletud kujul võimaldab paremat hoone paigutamist maa-alale, kus arvestatakse renoveeritava staadioni jooksuraja vajalikku vahemaad hoone ja jooksuraja vahel, ei ole otstarbekas Kooli tn 18c kinnistul detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia.

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 ning ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga.

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Kooli tn 18c kinnistul hoonestusala suurendada ning täpsustada detailplaneeringu põhijoonise (joonis AS-04) krundipositsiooni 3 hoonestusala vastavalt korralduse lisale 1.

Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 09.12.2022-23.12.2022. Korralduse eelnõu saadeti taotlejale, eelnõuga seotud kinnistute omanikele (haldusmenetluse seaduse § 40) tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtajaks esitas oma arvamuse naaberkinnistu Kooli põik 1 omanik, kelle esitatud küsimused ja arvamused ei olnud asjakohased ega seotud käesolevate projekteerimistingimuste esemega, st hoonestusala täpsustamisega. Arvamuse arvestamata jätmist põhjendati ja küsimustele vastati 27.12.2022 saadetud e-kirjas, mis on leitav Rae Vallavalitsuse dokumendiregistrist nr 6-6/11639-2 alt. Rae Vallavalitsus selgitab, et projekteerimistingimused on ehitusloa eelhaldusakt. Haldusmenetluse seaduse § 52 lõike 1 punkti 2 kohaselt tehakse eelhaldusaktiga õiguslikult siduvalt kindlaks asja lõplikul lahendamisel tähtsust omav asjaolu. Sellest tulenevalt projekteerimistingimustega tuvastatakse või määratakse kindlaks siduvalt ehitusloa üksiku eelduse olemasolu, mis aga ehitusloast (st lõppotsustusest) sõltumatult mingeid õiguslikke tagajärgi ei tekita. Ehitusloa andmisel jätkuks menetlus ehitusloa muude eelduste kontrollimisega.

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 10.03.2009 otsusega nr 509 kehtestatud Lagedi aleviku Kooli 18 maaüksuse (Lagedi Põhikool) 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 10.03.2009 otsusega nr 509 kehtestatud Lagedi aleviku Kooli 18 maaüksuse (Lagedi Põhikool) detailplaneeringuga kavandatud spordihoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonisel (joonis AS-04) krundipositsioon 3 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 1 skeemil 1 tähistatule.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

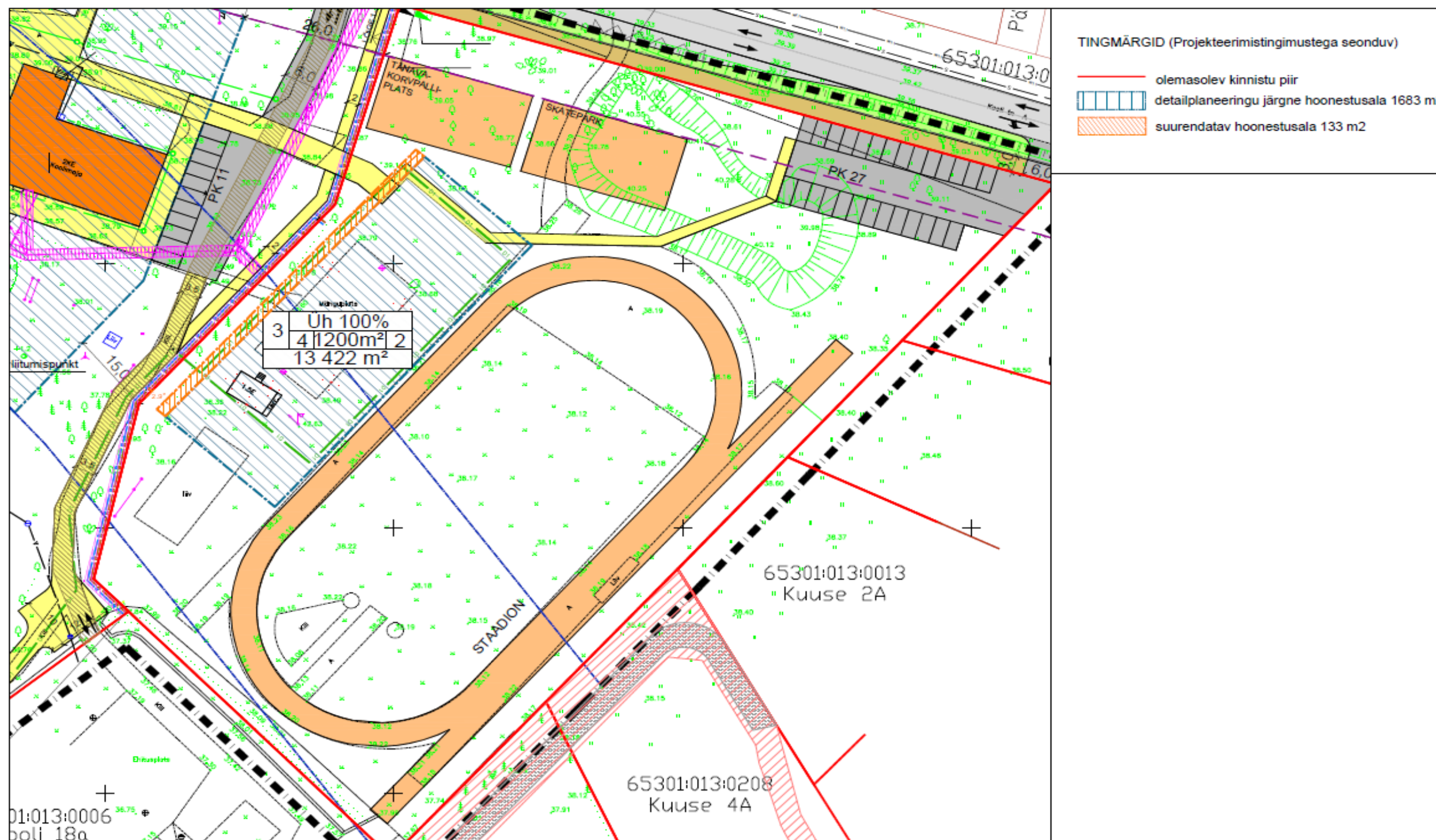
3. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär



Skeem 1. Lagedi aleviku Kooli 18 maaüksuse (Lagedi Põhikool) detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 3 toodud krundi hoonestusala suurendamine 7,9%, s.o ca 133 m² võrra.