



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

24. mai 2022 nr 780

Projekteerimistingimuste andmine Peetri küla Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja on 14.04.2022 esitanud taotluse, milles taotletakse Peetri alevikus asuvale Teiali tee 3 ja Treiali tee 5 kinnistule ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ning kinnistute osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud ehitusliku tingimuse täpsustamist.

Treiali tee 3 ja Treiali tee 5 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2211002/04985 (menetlus nr 299918). Detailplaneeringus sätestatud ehituslikke tingimuste täpsustamisel taotletakse eesmärgiga ehitada Treiali 3 ja Treiali 5 kinnistu piirile ühte terviklikku äri- ja tootmishoonet, mis võimaldaks hoonestusala efektiivset kasutamist, tagades mõistliku ning efektiivsema rajatiste ja haljastuse paiknemist. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ega hoonestusala ei muudeta. Projekteerimistingimuste alusel Treiali tee 3 kinnistul laiendatav hoone ja Treiali tee 5 kinnistule püstitatav hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga, ei moonuta väljakujunenud keskkonda ja on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuvate Treiali tee 3 (registriosa 7896450; katastritunnus 65301:001:5368; pindala 6821 m²; sihtotstarve tootmismaa 70%, ärimaa 30%; omanik OÜ Treiali 3) ja Treiali tee 5 (registriosa 13043502; katastritunnus 65301:001:5369; pindala 5443 m²; sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%; omanik OÜ Treiali 3) kinnistute osas kehtib Rae Vallavolikogu 17.04.2012 otsusega nr 324 kehtestatud Peetri küla Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneering (Optimal Projekt OÜ töö nr 135; edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuga on ette nähtud kahe maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu asemel moodustada kaheksa tootmis- ja ärimaakrunti ning kuus transpordimaa sihtotstarbelist krunti. Detailplaneeringu põhijoonisel (AS-05) tähistab Treiali tee 3 kinnistut krundipositsioon 2 ja Treiali tee 5 kinnistut krundipositsioon 1. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 8.4 kohaselt on hooned lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ehitusalasse. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 8 on toodud, et planeeringualas on hoonestusalad krundipiiril ühendatud, et võimaldada kruntide võimalikult efektiivset kasutamist. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirja peatüki 8.4 alapunktis 10 selgitatud, et tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m, hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m või kinnise ehitusviisi puhul, on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Seletuskirja peatükis 8.8 on esitatud järgmine tingimus: „Kui hooned ehitatakse teineteisele lähemale või kinnise ehitusviisiga, tekib tulemüüri rajamise vajadus. Põhijoonisele on kantud lubatud hoonestusala piirjooned ning võimaliku tulemüüri rajamise vajadusega krundid“. Detailplaneeringu põhijoonisel on krundi piiridele märgitud „võimalik tulemüüri vajadus“.

Kehtiv seadusandlus ei nõua tulemüüri rajamist olukorras, kus tegemist on ühe tervikliku hoonega, mis asub kahel erineval krundil. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (edaspidi *määrus nr 17*) asendab praeguseks kehtetuks tunnistatud detailplaneeringu punktis 8.8 viidatud tuleohutuse tagamise aluseks olevat Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrust nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ (edaspidi *määrus nr 315*). Määruse nr 17 § 22 lõike 1 kohaselt tuleb vältida tule levimist teisele ehitisele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud juhul oleks tegemist perspektiivselt ehitatava ühe tervikliku hoonega – tuleohutuse seisukohast lahendatakse tuleohutusnõuded hoone kui terviku osas. Arusaadavalt tuleb tagada hoonest lähtuvad tuleohutusnõuded teiste hoonete suhtes, kuid praegusel juhul ei aitaks tulemüüri rajamine krundi piirile kuidagi kaasa tule leviku takistamisele teise hoone suhtes, vaid sellisel juhul takistaks tulemüür tule levikut ühe ja sama ehitise osast teise sama ehitise osasse. Seadusandlus, sh siseministri määrus nr 17 ei näe ette nõuet, et kui üks terviklik hoone on ehitatud kahele krundile, tuleks hoone eraldada krundipiiril tulemüüri, vaid tule levikut peab takistama ehituslike abinõudega. EVS 812-7:2018 kohaselt ei ole vajalik nõuda tulemüüri nendel juhtudel, kus üks ehitis hõlmab mitut kinnistut. Arvestades asjaolu, et tootmistegevuse iseloomu poolest on tegemist metallitööstusega (tootmisruumide eripõlemiskoormuseks on < 300 MJ/m²); tootmises viibivad ainult ruume tundvad inimesed (töötajad); ehitise tootmisosa varustatakse tulekaitsetasemega III ning on tagatud piisavad ja hajutatud evakueerimise võimalused, ei ole tulemüüri nõude rakendamine kinnistu piiril asjakohane. Tootmishoone tuletokekeseksioonideks jagamist hoone ehitusprojektis saab käsitleda määruses nr 17 sätestatust ning arvestades juhendmaterjalist EVS 812 osa 4:2018, kus piirpindala kohaselt tootmishoone ning kontoriplakk eraldatakse omavahel piirpindala konstruktsiooniga EI90.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 1 punkt 3 võimaldab detailplaneeringu täpsustamiseks projekteerimistingimuste väljastamist olukorras, kus detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid. EhS seletuskiri toob välja, et kui peale detailplaneeringu kehtestamist muutunud õigusaktidest tulenevad ehitusõiguse realiseerimiseks leevendused, siis projekteerimistingimustega piirangute leevendamine, kolmandate isikute õigusi riivamata, on asjakohane.

Lisaks muudatustele seadusandluses, on 10 aasta möödumisega muutunud ka ümbritsev keskkond, majandusolukord ning tehnopargi tootmisettevõtete vajadused. Vaatamata detailplaneeringus toodud eesmärgile luua eeldused krundijaotusega ühtse ja tervikliku tehnopargi rajamiseks, on reaalsus näidanud seda, et esialgne krundijaotus on vajanud ka varasemalt täpsustamist, et vastata muutuvale majandusolukorrale ja sellest tulenevatele tootmisettevõtete vajadustele. Plaanitava ehitustegevuse eesmärk on ehitada äri- ja tootmishoone, mis võimaldab tehnopargis juba tegutseval ettevõttel oma tegevuskohast lahkumata tegevust laiendada. Arvestades hetkel kujunenud globaalset olukorda seoses Covid-19 pandeemiaga, aga samuti sõjategevust meie lähiriikides ning kehtestatud kompleksseid majandussanktsioone ning sellest tulenevalt nii Aasia kui Ida-Euroopa suunaliste tarneahelate kokku kukkumist, on hüppeliselt suurenenud nõudlus Euroopas asuvate tehaste toodangule, sh Eestis-asuvate tehaste toodangule. Ka Rae vallas tegutsevad ettevõtted soovivad, koondada tootmist juba olemasolevatesse kätistesse ning vajadusel suurendada neid. Apraadi- ja töötlev tööstus ning laomajandus on olnud Eesti ehitussektorile ka tänuväärne tellija ajavahemikul 2018 kuni 2021, andes panuse Eesti majanduskasvu läbi investeeringute põhivarasse. Üldtoodu valguses on mõistetav, et töötleva tööstuse ettevõtte OÜ Windak oma 2020 a valminud tootmishoones Treiali tee 3 kasvavate tellimuste täitmiseks jätkuvalt laiendada soovib. Kuna OÜ Windak opereerib rentnikuna Treiali tee 3 kinnistul, on rentnik kinnistuomanikule avaldanud soovi esimesel võimalusel laiendada oma tootmist täiendava juurdeehitusega tervikliku ehituskompleksi rajamiseks. Tulenevalt tootmise eripärast on oluline 30 m laia lõõvikatkestusteta jätkamine, mis võimaldaks

sisemistel telfritel kraanateedel jätkata katkestusteta liikumist ühest hoone osast teise. Treiali 5 kinnistul on detailplaneeringus sellise lahenduse realiseerimiseks vajalik ehitusõigus olemas, mis võimaldaks ehitada lisas 1 toodud äri- ja tootmishoonet.

Teisisõnu, tulenevalt viimase 10 aasta jooksul aset leidnud muudatuste tõttu on detailplaneeringus sätestatud tulemüüri ehituslik tingimus muutunud Rae Vallavalitsuse seisukohast ebamõistlikult piiravaks. Selleks, et Treiali tee 3 kinnistul asuvat hoonet koos juurdeehitusega krundi piirini oleks võimalik eesmärgipäraselt kasutada, on oluline, et Treiali tee 5 kinnistule planeeritavat hoonet ei eraldaks ehitustehniliselt krundi piiriga samas asukohas tulemüür. Tulemüüri ehitamist antud asjaoludel ei nõua kehtivad õigusaktid ning tulemüüri ehitamine keset hoonet ei kaitse täiendavalt naabrite õiguseid või vara. Tuleohutuse tagamiseks tuleb tuleohutus lahendada komplekselt tervele hoonele, mis asub kahel kinnistul. Kui tulemüüri ehituslik tingimus kõrvale jätta, siis vastab planeeritav hoone detailplaneeringule ning seal sätestatud ehitusõigusele, mistõttu oleks uue detailplaneeringu koostamine ehitustingimuse muutmiseks ebaoproportsionaalne meede.

Arvestades asjaoluga, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 10 aastat ning vahepealsel ajal on muutunud ümbritsev keskkond, õigusaktid ja hoonestusvajadus, ei ole mõistlik Treiali tee 3 ja Treiali tee 5 kinnistul detailplaneeringut ehitusliku tingimuse (tulemüüri) rajamise osas esialgsel kujul ellu viia, mistõttu on otstarbekas täpsustada krundipositsioonidel 1 ja 2 kinnistute krundi piirile määratud tulemüüri nõuet selliselt, et Treiali tee 3 ja Treiali tee 5 kinnistutele ette nähtud hoonestusalasle kavandatud hoonete ehitusprojekti koostamisel ei ole vajalik kavandada hoonetele tulemüüri kahe krundi piirile, sest perspektiivselt planeeritakse ühte tervikliku hoonet, mis osaliselt asub Treiali tee 3 kinnistul, soovides seda laiendada krundi piirile ning osaliselt asuks Treiali tee 5 kinnistul, mõlemad krundid kuuluvad samale juriidilisele isikule.

Rae Vallavalitsuse hinnangul on mõistlik ja põhjendatud mitte kavandada tulemüüri Treiali tee 3 ja Treiali tee 5 kinnistute krundipiirile. Nimetatud tingimuse täpsustamine ei mõjuta naaberkinnistute omanikke ebasoodsalt, ei muuda olemuslikult detailplaneeringu lahendust, ei mõjuta kinnistutele seatud kitsendusi, ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi ega ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga.

Avatud menetluse raames toimus projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 06.05.2022-20.05.2022. Korralduse eelnõu saadeti Päästeametile, kinnistu omanikule, taotlejale, eelnõuga seotud kinnistute omanikele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtajaks 20.05.2022 vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud. Päästeamet kooskõlastas 09.05.2022 eelnõu, ehtisregistris märkusteta.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktides 1 ja 3, lõikest 2, lõike 4 punktist 4; § 28, § 31 lõigetest 1, 2, 3 ja 4; haldusmenetluse seaduse § 64, § 65 lõikest 2, § 70 lõikest 1; Rae Vallavolikogu 25.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 17.04.2012 otsusega nr 324 kehtestatud Peetri küla Küti ja Treiali kinnistute ja 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 Vallavolikogu 17.04.2012 otsusega nr 324 kehtestatud Peetri aleviku Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala kavandatud detailplaneeringuga hoonete ehitusprojektide koostamiseks järgmiselt:

1.1. Detailplaneeringu põhijoonise (joonis nr AS-05) krundipositsioonidel 1 ja 2 toodud kruntide vahel ei ole vajalik hoonetele kavandada tulemüüri krundipiiriga samasse asukohta.

1.1.1. Punktis 1.1 toodust tulenevalt on krundipositsioonide 1 ja 2 meetmed tuleohutuse tagamiseks järgmised:

- tuleohutuse seisukohast lahendatakse tuleohutusnõuded ühe hoone kui terviku osas;
- tootmishoone tuletõkkeseptsioonideks jagamisel arvestada hoone ehitusprojektis siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ ning EVS 812-4:2018 „*Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus*“ toodust.

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

Treiali tee 3 ja Treiali tee 5 kinnistutele planeeritava äri- ja tootmishoone asendiplaan (eskiis)

