



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. detsember 2024 nr

Projekteerimistingimuste andmine Lehmja küla Sinikivi kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja esitas 09.12.2024 projekteerimistingimuste taotluse Lehmja külas asuvale Sinikivi tee 13 kinnistule laohoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud kõrguse suurendamiseks 10%. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2411002/09000 (menetlus nr 465144).

Harjumaal Rae vallas Lehmja külas asuva Sinikivi tee 13 kinnistu (registriosa 10281002; katastritunnus 65301:002:0735; pindala 11617 m²; sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%; omanik aktsiaselts Dunven) osas kehtib Rae Vallavolikogu 08.03.2005 otsusega nr 373 kehtestatud Lehmja küla Sinikivi kinnistu detailplaneering (ARHITKTUURIBÜROO TÖNIS TARBE töö nr 345; edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringuga on 24,16 ha suurusele maa-alale kavandatud 16 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti, 3 tootmismaa sihtotstarbega tehno- ja sihtotstarbega krunti, 3 maatulundusmaa sihtotstarbega krunti, 1 transpordimaa krunt planeeringuala teenindava avaliku kasutusega tee väljaehitamiseks ning 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt Põrguvälja tee laiendamiseks. Detailplaneeringu detailplaani joonisel (DP-03A) tähistab Sinikivi tee 13 kinnistut krundipositsioon 14. Hoonete kõrgus on lubatud 11 m.

Sinikivi tee 13 kinnistule on eelnevalt väljastatud projekteerimistingimused Rae Vallavalitsuse 26.11.2019 korralduse nr 1530 alusel. Väljastatud projekteerimistingimused (ehitusloa eelhaldusakt) täpsustasid detailplaani (DP-03A) krundipositsioonil 14 toodud krundi hoonete suurimat lubatud kõrgus 12,1 meetrini. Projekteerimistingimused kehtisid 5 aastat. Detailplaneeringu ja täpsustatud eelhaldusakti alusel väljastati 26.05.2020 Sinikivi tee 13 kinnistule ehitisregistris ehitusluba nr 2012271/16133 Dunveni laohoone püstitamiseks. Hoonele on väljastatud kasutusluba nr 2312371/02561 Rae Vallavalitsuse 16.05.2023 korralduse nr 1017 alusel. Olemasoleva Dunveni laohoone (EHR kood 121320190) kõrgus on 12,1 m.

Taotluses taotletakse projekteerimistingimuste andmist tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 4 punktist 3, mille kohaselt täpsustatakse asjakohasel juhul muu hulgas hoone detailplaneeringus käsitletud kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Taotleja põhjendab taotlust asjaoluga, et Sinikivi tee 13 kinnistu osas detailplaneeringuga määratud hoone kõrguse täpsustamine taotletud kujul võimaldab taotleda kinnistu omanikul Dunveni laohoone laiendust kujul, kus laiendatava hoone kõrgus jääks samaks olemasoleva hoone kõrgusega, mis on 12,1 m kõrge. Taotluses esitatud ehitise eskiisilt nähtub, et taotlusega soovitakse hoone suurimat kõrgus suurendada 12,1 meetrini, mis on Sinikivi tee 13 kinnistul määratud hoonete suurimast lubatud kõrgusest 10%. Ehitise eskiisi vaate joonis on välja toodud lisas 1 ja asendiplaan tehnoorkudega lisas 2.

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.

12.12.2024 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis toetati Lehmja külas Sinikivi tee 13 kinnistul asuva laohoone laiendamiseks detailplaneeringus toodud detailplaani joonisel (DP-03A) tähistatud krundipositsiooni 14 hoonete suurimat lubatud kõrgust täpsustada 10% ulatuses ehk 11 m pealt 12,1 m peale. Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 19 aastat ja arvestades, et hoone kõrguse suurendamine taotletud kujul võimaldab olemasolevat laohoonet laiendada sama kõrgusega, ei ole otstarbekas Sinikivi tee 13 kinnistul detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia.

Sinikivi tee 13 kinnistul detailplaneeringuga ettenähtud hoone kõrguse suurendamine taotletud kujul võimaldab suhteliselt väikese pindalaga kinnistu paindlikumat hoonestamist ja hoone sobitumist ümbritsevasse keskkonda. Nimetatud tingimuse täpsustamine ei mõjuta naaberkinnistute omanikke ebasoodsalt, ei muuda olemuslikult detailplaneeringu lahendust, ei mõjuta Sinikivi tee 13 kinnistule seatud kitsendusi, ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi ega ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga. Nimetatud tingimuse täpsustamine ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering), kuivõrd üldplaneeringu lisas 1 maakasutus- ja ehitustingimuste tabelis Põrguvälja piirkonnas (tähis P11) on tootmismaa juhtotstarbega kinnistutel lubatud maksimaalset hoonete kõrgust kuni 16 m, mis langeb proportsionaalset väike- või ridaelamutega piirneval alal kuni 9 m.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 19 aastat ning vahepealsel ajal on muutunud arendusvajadused, ei ole mõistlik Sinikivi tee 13 kinnistul detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia. Sinikivi tee 13 kinnistu detailplaneeringuga ettenähtud hoonete kõrguse suurendamine taotletud kujul võimaldab suhteliselt väikese hoonestusalaga kinnistu paindlikumat hoonestamist ja hoone sobitamist ümbritsevasse keskkonda, arvestades olemasoleva laohoone (EHR kood 121320190) kõrgusega.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktides 1 ja 2, lõikest 2, lõike 4 punktist 3; § 28, § 31 lõigetest 1 kuni 3; haldusmenetluse seaduse § 64, § 65 lõikest 2, § 70 lõikest 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja esitatud taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 oleva skeemiga, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Rae Vallavolikogu 08.03.2005 otsusega nr 373 kehtestatud Lehmja küla Sinikivi kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitusprojektide koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1 Detailplaneeringu detailplaani (DP-03) krundipositsioonil 14 toodud krundi hoonete suurim lubatud kõrgus on 12,1 m.
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/

Tarmo Gutmann
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

