



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. juuni 2022 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Taotleja on 25.05.2022 esitanud taotluse, milles taotleb Lehmja külas asuvale Taevavärava tee 1 kinnistule ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ning kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud:

- hoonestusala suurendamist 10 % ulatuses;
- haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete täpsustamist.

Taevavärava tee 1 kinnistut puudutav taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2111002/16390 (menetlus nr 305065).

Harjumaal Rae vallas Lehmja külas asuva Taevavärava tee 1 kinnistu (registriosa 8733302; katastritunnus 65301:002:1053; pindala 37131 m²; sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%; omanik UPP Taevavärava Logistics OÜ) osas kehtib Rae Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 127 kehtestatud Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneering (aktsiaselts NORD PROJEKT töö nr 04390; edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringuga on 49,99 ha suurusele maa-alale ette nähtud jagada 16.06.1998 otsusega nr 132 kehtestatud Logistikakeskuse detailplaneeringus planeeritud suuremad kuni mitme hektari suurused äri- ja tootmismaa krundid väiksemateks kruntideks. Samas on varasemas planeeringus ette nähtud tootmismaa sihtotstarve muudetud äri- ja tootmismaa. Kruntidele on antud uued ehitusõigused ja –alad. Hoonete kõrgusi suurendatud ei ole. Planeerimislahenduse kavandamisel on ennekõike lähtutud kehtiva detailplaneeringu krundijaotuspõhimõtetest ning olemasolevate hoonete ja tehnorajatiste paiknemisest. Detailplaneeringu põhijoonisel (003) tähistab Taevavärava tee 1 kinnistut krundipositsioon 10.

Ain Koit Arhitektuuribüroo OÜ esitas Taevavärava tee 1 kinnistu omaniku UPP Taevavärava Logistics OÜ nimel ja huvides 18.01.2022 Rae Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse. Rae Vallavalitsus jättis 20.01.2022 taotluse läbi vaatamata, kiri leitav Rae valla dokumendiregistris nr 6-6/1916.

Tallinna Halduskohtu menetluses oli UPP Taevavärava Logistics OÜ kaebus Rae Vallavalitsuse 20.01.2022 otsuse nr 6-6/1916 tühistamise ning 18.01.2022 esitatud Taevavärava tee 1 projekteerimistingimuste taotluse uueks läbi vaatamiseks kohustamise nõuetes (haldusasi 3-22-455). Kinnistu omaniku ja Rae valla vahel toimusid läbirääkimised mõlema osapoole huve arvestava lahenduse leidmiseks Taevavärava tee 1 kinnistuga seoses, misjärel esitati 25.05.2022 taotlus kompromissi kinnitamiseks ja menetluse lõpetamiseks. 23.05.2022 sõlmitud kompromisslepingus leppisid pooled kokku, et projekteerimistingimuste taotleja uuendab 18.01.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlust, võttes aluseks nii 18.01.2022 esitatud taotluse kui ka kokkuleppe sõlmimise järgselt esitatud projekteerimistingimuste taotluse täpsustuse, mille juurde oli lisatud täpsustav taotlus koos kahe joonisega (liikluskorraldus ja

haljastusplaani). Rae Vallavalitsus kinnitas, et projekteerimistingimuste taotlus täiendatud kujul ja täiendatud joonised vastavad Rae Vallavalitsuse põhimõttelisele nägemusele Taevavärava tee 1 kinnistu arengu osas, väljendavad kompromisslääbirääkimiste käigus poolte poolt kokku lepitud ning detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega on taotluses ja taotluse täiendustes toodud asjaolusid silmas pidades põhjendatud.

Taotluses taotletakse projekteerimistingimuste andmist tulenevalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 4 punktist 2 ja 7, 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 ning haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimusi ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud 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.

Taotluses esitatud asendiskeemidelt nähtub, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada 10 % ulatuses esialgsest lahendusest, täpsustada liiklusskeemi ning haljastuse põhimõtteid, mis on välja toodud käesoleva korralduse Lisades 1 kuni 3.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 16 aastat ning vahepealsel ajal on muutunud arendusvajadused, oluliselt muutunud planeeringuala ümbritsev ala, mistõttu ei ole otstarbekas Taevavärava tee 1 kinnistul detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia.

Taevavärava tee 1 kinnistu osas detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine taotletud kujul võimaldab kinnistu paindlikumat hoonestamist, mis vastab paremini ettevõtja vajadustele uute kaasaegsete äripindade püstitamisel. Taotluses esitatud asendiskeemil nähtub, et taotlusega soovitakse hoonestusala suurendada 10 % ulatuses, mis on välja toodud Lisas 1.

Detailplaneeringus hoonestusala kindlaksmääramisel võeti aluseks planeeringualas asuvad tehnorajatised (sh kõrgepingeliinid) ja nendest tingitud kaitsevööndid. Võrreldes detailplaneeringu kehtestamise ajahetkega, on käesolevaks ajahetkeks likvideeritud kaks Kalevi tee ääres varem asunud kõrgepingeliini, mistõttu on Taevavärava tee 1 kinnistu osas vähenenud ka kaitsevööndi ulatus. Samuti on võrreldes detailplaneeringu kehtestamise ajahetkega muutunud omaniku vajadused seoses Taevavärava tee 1 kinnistuga ning tulenevalt tehnoloogilistest ja mahulistest muutustest, on vajalik suurendada detailplaneeringuga kindlaks määratud hoonestusala vastavalt taotluse juurde lisatud joonisele, mis on välja toodud Lisas 1.

Taevavärava tee 1 kinnistul asub DPD logistikakeskuse Jüri depoo. Kuna viimastel aastatel on oluliselt suurenenud posti- ja kullerteenuste kaudu saadetavate pakkide/saadetiste maht, siis ei ole praegune logistikakeskus oma mõõtmetelt ja tehnoloogialt enam jätkusuutlik. Kinnistu omaniku soov on hoonet laiendada vastavalt Lisas 1 näidatud plaanilahendusele. Plaanilahendusel näidatud hoone laiendusmaht tuleneb tehnoloogilistest iseärasustest, s.t tulenevalt sorteerimiskeskuses kasutusel juba olevatest ning tulevikus kasutusele võetavatest tehnoloogiatest, on ärimudeli jätkusuutlikkus ja majanduslik otstarbekus saavutatav üksnes kavandatud hoone mõõte arvestades. Plaanilahendusel kinnistu kirdeossa kavandatud hoone laienduse osa võetakse kasutusele suuremõõtmeliste kaupade käsitlemiseks (nt mööbel, kodutehnika, aiakaubad jne), kuhu rajatakse uus kaasaegne tehnoloogia, mille abil on võimalik suuremõõtmelisi kaupaid mõõta ning kaaluda. Saadetiste mõõtudest tulenevalt vajab

see osa tehnoloogiast sorteerimiseks ja ladustamiseks vaba põrandapinda. Sorteeritud ja kaalutud kaup väljub samast hoone osast, millest omakorda tulenevalt on vajalik laadimisalade olemasolu. On oluline rõhutada, et hoone laienduse mõõdud (gabariidid) on otseselt valitud kasutusele võetava uue tehnoloogiaga sorteerimisliinide mõõtmete järgi ning arvestusega, et saadetisi oleks võimalik ka optimaalselt käidelda (sh ladustada, konsolideerida jne).

Plaanilahendusel kinnistu nn keskossa kavandatud hoone laienduse osasse on kavandatud olemasoleva sorteerimisliiniga liidetav uus karussellkonveieri haru, mida on olemasoleva tehnoloogiaga võimalik nn automaatselt sorteerida ning käidelda. Pakiveo mõistes käideldakse selles hoone osas nn tava suuruses ja -kaalus saadetisi, mis on võimalik kohale toimetada ühe kulleriga. Nimetatud saadetisi on võimalik ladustada üksteise otsa, mistõttu ei vaja selline pakkide käitlus sama suurt põrandapinda kui suuremõõtmeliste pakkide käsitus, mistõttu on võimalik kavandada laadimisalad kavandatud laienduse mõlemast küljest, mis omakorda aitab hoone ressursi maksimaalselt ära kasutada.

Plaanilahendusel kinnistu nn edelaosasse kavandatud juurdeehitus järgib loode-kagu suunal samu mõõte, mis olemasolev hoone ning juurdeehituse vajaduse on tinginud aastatega mitmekordistunud käitlemist vajavate saadetiste ja postipakkide maht, millest tulenevalt ei täida olemasolev hoone enam oma eesmärki.

Taotluses esitatud asendiskeemil nähtub, et taotlusega soovitakse täpsustada ka liikluslahenduse põhimõtteid, mis on välja toodud Lisas 2. Koostöös Rae Vallavalitsusega on läbi analüüsitud Taevavärava tee 1 kinnistu liikluslahendus ning tulenevalt soovist tagada maksimaalne võimalik liiklusohutus, taotletakse projekteerimistingimustega liikluskorralduse põhimõtete täpsustamist kolme olemasoleva juurdepääsu likvideerimiseks ning nende asemel kolme uue juurdepääsu projekteerimiseks. Taevavärava tee 9a poolne mahasõit on mõeldud sõiduautodele, Kalevi tee 3 poolne mahasõit on mõeldud veoautodele, lähtudes sellest, et eraldada erineva kategooria transport.

Likvideeritakse Taevavärava tee 6a vastas olev mahasõit, et tagada liiklusohutus ja Taevavärava tee 3 ning Kalevi tee 1 vastas olevad mahasõidud tagamaks olukorda, et mahasõidud ei asetseks liiga lähestikku. Taevavärava tee 9a poolne uus rajatav sissesõit on ainult sissesõiduks, tagades ohutu juurdepääs kinnistule. Taevavärava tee 1 kinnistu põhjapoolsed parkimiskohad, mis asuvad Taevavärava tee lõik L1 kinnistul (munitsipaalmaal) likvideeritakse ja asendatakse haljasalaga.

Rae Vallavalitsuse 01.02.2022 korraldusega nr 215 kehtestati projekteerimistingimused Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneeringu haljastuse põhimõtte täpsustamiseks. Rae Vallavalitsuse hinnangul oli mõistlik ja põhjendatud haljastuse osakaalu täpsustada 15%-ni, kuna lähipiirkonnas asuvad hooned on enamasti tootmis- ja laohooned, kus hoonete kasutusotsarvetest tulenevalt on vaja suuremaid liikluspindasid, võimaldades paremaid liikluslahendusi kinnistuseselt veotranspordile.

Taotluses esitatud asendiskeemil nähtub, et taotlusega soovitakse täpsustada haljastuse põhimõtteid, mis on välja toodud Lisas 3.

Projekteerimistingimuste taotlusega on kavandatud Taevavärava tee 1 kinnistule kokku 5690 m² haljastust, mis moodustab 15% kogu kinnistu pindalast, millele lisandub veel 360 m² vertikaalset haljastust. Projekteerimistingimuste taotlusega on kavandatud nii kõrghaljastust kui ka madalhalbastust (põõsad) ning ka katusehalbastust (2700 m²) ja autovarjualuste haljastust (1360 m²). Rae Vallavalitsuse hinnangul on selline haljastuse põhimõtete täpsustamise mõistlik ja põhjendatud. Hoone ehitusprojektis tuleb pöörata tähelepanu sellele, et tagatakse katusehalbastuse hilisem optimaalne hooldus ja katusehalbastuse kestvus. Vertikaalne haljastus peab olema lihtsalt hooldatav ja

visuaalselt nauditav. Väljapoole oma kinnistut istutatavad põõsad peavad olema sellised, mida on võimalik istutada tehnovõrkude peale või kõrvale. Kinnistusisese kõrghaljastuse puhul tuleb projekteerida vähemalt 20 puud, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 meetrit. Taevavärava tee 1 kinnistu osas esitada haljastusprojekt hoone ehitusloa taotluse ehitusprojekti koosseisu.

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.

Detailplaneeringu heakorra tingimuste täpsustamine projekteerimistingimustega ei ole põhjendatud, kuna need on detailplaneeringus piisava täpsuse ja paindlikkusega välja toodud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktidest 1, 2 ja 3, lõikest 2, lõike 4 punktidest 2 ja 7; § 28, § 31 lõigetest 1, 2 ja 3; Rae Vallavolikogu 25.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 127 kehtestatud Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneeringust; Rae Vallavalitsuse 01.02.2022 korraldusega nr 215 kehtestatud projekteerimistingimuste andmine Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks; 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 20.06.2006 otsusega nr 127 kehtestatud Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitusprojektide koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonisel krundipositsioon 10 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 1 skeemil 1 tähistatule.
 - 1.2. Täpsustada detailplaneeringu haljastuse ja parkimise joonise (005) krundipositsioonil 10 toodud krundi liikluskorralduse lahendust vastavalt korralduse lisa 2 skeemil 1 tähistatule.
 - 1.3. Täpsustada detailplaneeringu haljastuse ja parkimise joonise (005) krundipositsioonil 10 toodud krundi haljastuse lahendust vastavalt korralduse lisa 3 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/

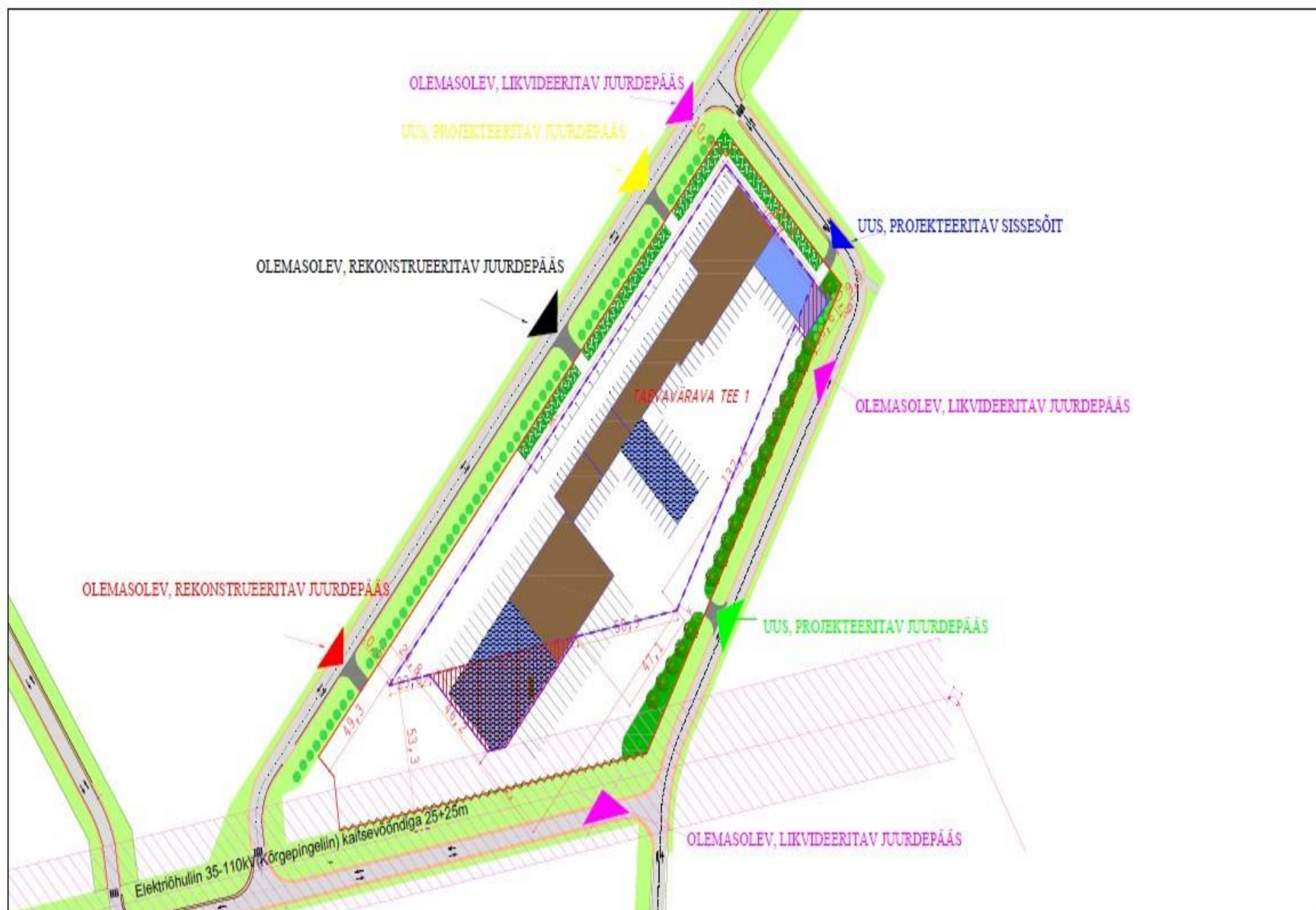
Martin Minn
vallasekretär

Rae Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 127 kehtestatud Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 10 toodud hoonestusala täpsustamine



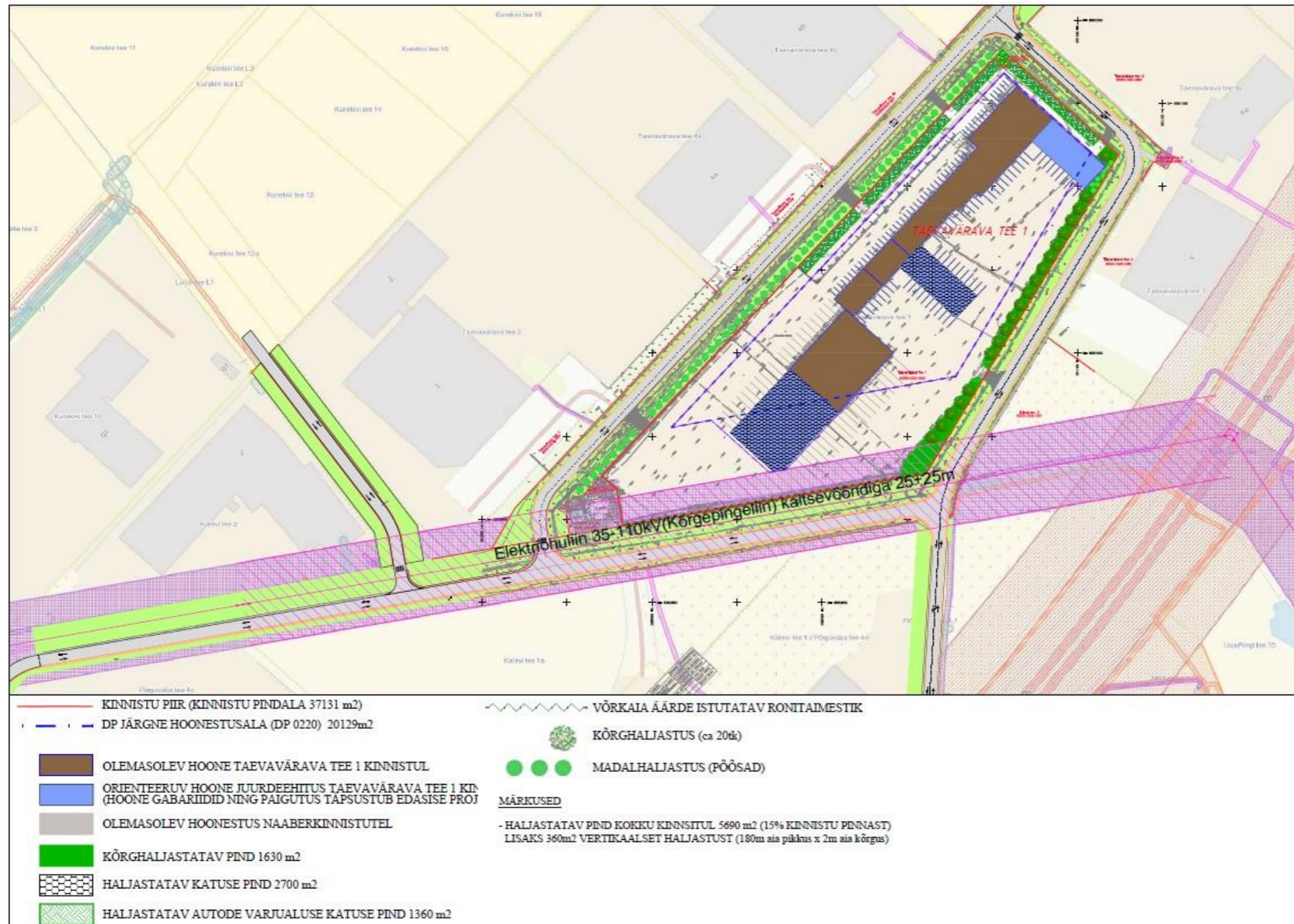
Skeem 1. Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonil 10 toodud krundi hoonestusala suurendamine 10%, s.o ca 2000 m² võrra.

Rae Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 127 kehtestatud Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneeringu haljastuse ja parkimise joonise (005) krundipositsioonil 10 toodud liikluskorralduse põhimõtete täpsustamine



Skeem 1. Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneeringu haljastuse ja parkimise joonise (005) krundipositsioonil 10 toodud liikluskorralduse põhimõtete täpsustamine, s.o kolm olemasolevat juurdepääsu likvideeritakse ning nende asemel projekteeritakse kolm uut juurdepääsu.

Rae Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 127 kehtestatud Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneeringu haljastuse ja parkimise joonise (005) krundipositsioonil 10 toodud haljastuse põhimõtete täpsustamine



Skeem 1. Lehmja küla Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneeringu haljastuse ja parkimise joonise (005) krundipositsioonil 10 toodud haljastuse põhimõtete täpsustamine, s.o haljastatava pind 1630 m², haljastatav katuse pind 2700 m², haljastatav autode varjualuse/varikatuse pind 1360 m², kõrghaljastus ca 20 puud, madalhalbastus ca 58 põõsast, võrkaia (180 m pikkus, 2 m kõrge) äärde istutatav ronitaimestik, 360 m² vertikaalset haljastust.