



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. august 2019 nr

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

AS MARU EHITUS on 24.07.2019 esitanud taotluse, milles taotletakse Peetri alevikus asuvatele Treiali tee 1, 3 ja 5 kinnistutele äri -ja tootmishoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ja kinnistute osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud:

- kõrguse suurendamist 14,2% Treiali tee 3 kinnistu osas;
- haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete täpsustamist;
- planeeringuala krundijaotuse täpsustamist.

Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 1911002/07269 (menetlus nr 180009).

Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus asuvate Treiali tee 1 (registriosa 7896550; katastritunnus 65301:002:1726; pindala 4147 m²; sihtotstarve tootmismaa 70%, ärimaa 30%; omanik Osaühing TERASVARA), Treiali tee 3 (registriosa 7896450; katastritunnus 65301:002:1727; pindala 3920 m²; sihtotstarve tootmismaa 70%, ärimaa 30%; kaasomanikud Osaühing TERASVARA ja OÜ Treiali Arendus) ja Treiali tee 5 (registriosa 13043502; katastritunnus 65301:002:1728; pindala 9956 m²; sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%; omanik OÜ Treiali Arendus) kinnistute osas kehtib Rae Vallavolikogu 17.04.2012 otsusega nr 324 kehtestatud Peetri aleviku 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.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 5 aastat ning vahepealse ajal on muutunud arendusvajadused, ei ole otstarbekas Treiali tee 1, 3 ja 5 kinnistutel detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia.

Treiali tee 1, 3 ja 5 kinnistute osas detailplaneeringu krundijaotuse täpsustamine taotletud kujul võimaldab kinnistute paindlikumat hoonestamist, mis vastab paremini ettevõtjate vajadustele uute kaasaegsete äri- ja tootmispindade rajamisel ehitusliku kompleksina. Krundijaotuse täpsustamisel muudetakse üksnes Treiali tee 1, 3 ja 5 kinnistute vaheliste piiride asukohtasid ja vastavalt kinnistute suuruseid, kuid detailplaneeringuga ettenähtud kruntide arv jääb samaks ja planeeringualale antud summaarne ehitusõigus ei muutu.

Treiali tee 3 kinnistule detailplaneeringuga kavandatud hoonete maksimaalse kõrguse suurendamine taotletud 14,2% võrra ei ole lubatud vastuolu tõttu ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktiga 3, mille kohaselt on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada detailplaneeringus käsitletud kõrguse muutmist mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgselt lahendusest.

Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete täpsustamine projekteerimistingimustega ei ole põhjendatud, kuna need on detailplaneeringus piisava täpsuse ja paindlikkusega välja toodud.

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Treiali tee 3 kinnistu osas täpsustada detailplaneeringuga määratud hoonete suurimat kõrgust läbi selle 10%-se suurendamise ning Treiali tee 1, 3 ja 5 kinnistute osas täpsustada detailplaneeringuga ette nähtud krundijaotust. Selleks tuleb täpsustada detailplaneeringu põhijoonise (joonis nr AS-05) krundipositsiooni 2 osas hoone maksimaalseks lubatud kõrguseks 13,2 m ja krundipositsioonide 1 kuni 3 vahelisi piire vastavalt korralduse lisas 1 olevale skeemile 1. Samuti tuleb täpsustada krundipositsioonide 1 kuni 3 hoonestustingimusi, mis on otseselt mõjutatud eelnimetatud täpsustustest.

08.08.2018 saadeti käesoleva korralduse eelnõu taotlejale tutvumiseks ning arvamuse ja avaldamiseks. Tagasiside andmise tähtjaks vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktides 1 ja 2, lõikest 2, lõike 4 punktides 3 ja 8; § 28, § 31 lõigetest 1-3; haldusmenetluse seaduse § 64, § 65 lõikest 2, § 70 lõikest 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 17.04.2012 otsusega nr 324 kehtestatud Peetri aleviku Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneeringust; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja AS MARU EHITUS taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 oleva skeemiga, 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 detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Detailplaneeringu krundipositsiooni 2 hoonete suurimaks lubatud kõrguseks on 13,2 m.
 - 1.2. Detailplaneeringu põhijoonise (joonis nr AS-05) krundipositsioonidel 1 kuni 3 toodud kruntide vahelised piirid kulgevad vastavalt korralduse lisa 1 skeemil 1 rohelisega tähistatule.
 - 1.3. Punktides 1.1 ja 1.2 toodust tulenevalt on krundipositsioonide 1 kuni 3 hoonestustingimused järgmised:
 - 1.3.1. Krunt positsioon 1:
 - Moodustatava krundi pindala – 5436 m²
 - Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 2718 m²
 - Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 2718 m²
 - Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
 - Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset ning 1 maa-alune korrus
 - Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16 m
 - Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)
 - Normatiivne parkimiskohtade arv – vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 “Linnatänavad“
 - 1.3.2. Krunt positsioon 2:
 - Moodustatava krundi pindala – 6735 m²
 - Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 3369 m²
 - Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 3369 m²

Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 maapealset ning 1 maa-
alune korrus
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 13,2 m
Hoone sihtotstarve – 30% ärimaa, 70% tootmismaa (DP liikide järgi
vastavalt Ä ja T)
Normatiivne parkimiskohtade arv – vastavalt Eesti Standardile
EVS 843:2016 “Linnatänavad“

1.3.3. Krunt positsioon 3:

Moodustatava krundi pindala – 5800 m²
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 2900 m²
Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 2900 m²
Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 maapealset ning 1 maa-
alune korrus
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12 m
Hoone sihtotstarve – 30% ärimaa, 70% tootmismaa (DP liikide järgi
vastavalt Ä ja T)
Normatiivne parkimiskohtade arv – vastavalt Eesti Standardile
EVS 843:2016 “Linnatänavad“

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.

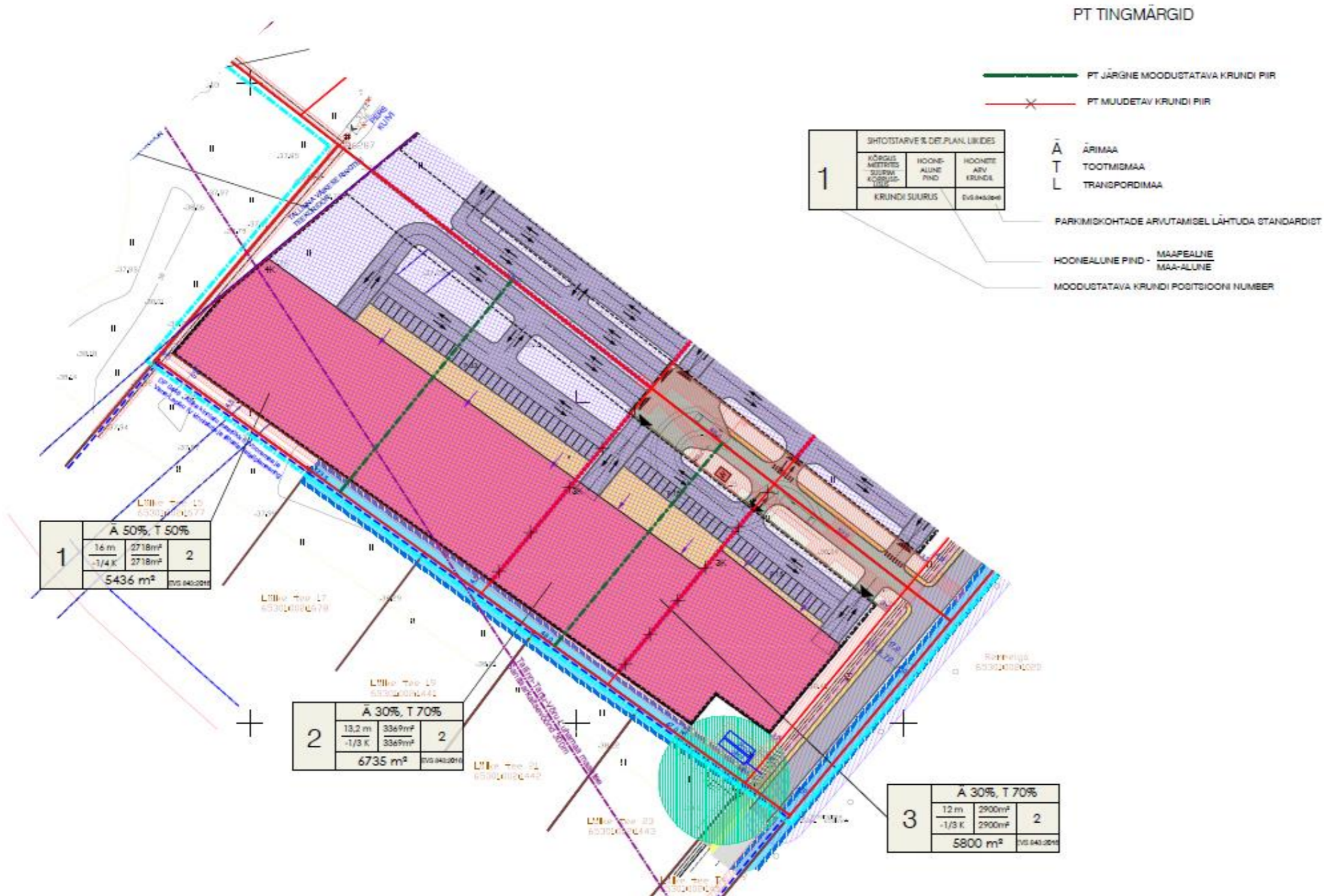
/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Vörklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Rae Vallavolikogu 17.04.2012 otsusega nr 324 kehtestatud Peetri aleviku Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneeringu põhijoonise (joonis nr AS-05) krundipositsioonidel 1 kuni 3 toodud kruntide piiride täpsustamine



Skeem 1. Peetri aleviku Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneeringu põhijoonise (joonis nr AS-05) krundipositsioonidel 1 kuni 3 toodud kruntide piiride täpsustamine.