



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. oktoober 2019 nr

Projekteerimistingimuste andmine Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Rae Vallavalitsus on 18.09.2019 esitanud taotluse, milles taotletakse Järvekülas asuvatele Sõnajala tee 3 ja Kanarbiku tee 2 kinnistutele hoonete ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ning Sõnajala tee 3 ja Kanarbiku tee 2 kinnistute osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud:

- kõrguse suurendamist 10%;
- hoonestusala nihutamist 10% ja suurendamist 10%;
- katusekalde võimaldamist vahemikus 0°-15°;
- planeeringuala krundijaotuse täpsustamist.

Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 1911002/09101 (menetlus nr 185826).

Harjumaal Rae vallas Järvekülas asuva Sõnajala tee 3 kinnistu (registriosa 11780550; katastritunnus 65301:001:4717; pindala 6356 m²; sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%; omanik Rae vald) ja sellega külgneva Kanarbiku tee 2 kinnistu (registriosa 11780150; katastritunnus 65301:001:4714; pindala 16835 m²; sihtotstarve üldkasutatav maa 100%; kaasomanikud Energiamaaja OÜ, OÜ Künnipõllu Arendus, Rae vald ja Energiamaaja Kaks OÜ) osas kehtib Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneering (Ekore OÜ töö nr DP-001/07; edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringuga on 26,26 ha suurusele maa-alale kavandatud 16 elamumaa sihtotstarbega krunti paariselamute rajamiseks, 14 elamumaa sihtotstarbega krunti ridaelamute rajamiseks, 1 elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt ridaelamute ja teenindusasutuse rajamiseks, 13 transpordimaa sihtotstarbega krunti juurdepääsuteede rajamiseks, 9 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunti mänguväljakute rajamiseks ja kogu ala läbiva allée-promenaadi rajamiseks, 1 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt spordiväljakute ja spordihoone rajamiseks, 1 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt lasteaia rajamiseks, 3 tootmismaa sihtotstarbega krunti alajaamade jaoks, 1 elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt 3-kordsete korterelamute ja teenindusasutuste rajamiseks. Detailplaneeringu põhijoonisel (Joonis 4) tähistab Sõnajala tee 3 kinnistut krundipositsioon 39 ja Kanarbiku tee 2 kinnistut krundipositsioon 20.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 10 aastat ning vahepealsel ajal on piirkonnas muutunud ühiskondlike ehitiste arendusvajadused, ei ole otstarbekas Sõnajala tee 3 ja Kanarbiku tee 2 kinnistutel detailplaneeringut esialgselt kavandatud kujul ellu viia.

Sõnajala tee 3 ja Kanarbiku tee 2 kinnistute osas detailplaneeringu krundijaotuse täpsustamine taotletud kujul on vajalik Sõnajala tee 3 kinnistu paindlikumaks hoonestamiseks, mis võimaldab sellele rajada 120-kohalise lasteaia ja sellega seotud rajatised ühtse ehitusliku kompleksina. Krundijaotuse täpsustamisel muudetakse üksnes

Sõnajala tee 3 ja Kanarbiku tee 2 kinnistute vahelise piiri asukohta ja vastavalt kinnistute suuruseid, kuid detailplaneeringuga ettenähtud kruntide arv jääb samaks ja planeeringualale antud summaarne ehitusõigus ei muutu.

Sõnajala tee 3 ja Kanarbiku tee 2 kinnistute osas detailplaneeringuga ettenähtud katusekalde täpsustamine, hoone kõrguse suurendamine ning hoonestusala suurendamine ja nihutamine taotletud kujul võimaldab suhteliselt väikese hoonestusala kinnistute paindlikumat hoonestamist ja hoonete sobitamist ümbritsevasse keskkonda.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringus on ette nähtud katusekaldeks 13,5°, mis on väga spetsiifiline ja seetõttu keeruliselt teostatav, on mõistlik ja põhjendatud katusekalde tingimust leevendada ja võimaldada kogu detailplaneeringualal katusekaldeid vahemikus 0°-15°.

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas: 1) võimaldada kogu detailplaneeringualal katusekaldeid vahemikus 0°-15°; 2) Sõnajala tee 3 ja Kanarbiku tee 2 kinnistute osas suurendada lubatud hoone kõrgust 10% ning hoonestusala suurendada ja nihutada 10% ulatuses; 3) Sõnajala tee 3 ja Kanarbiku tee 2 kinnistute osas täpsustada detailplaneeringuga ette nähtud krundijaotust. Selleks tuleb täpsustada detailplaneeringu põhijoonise (Joonis 4) krundipositsioonidel 20 ja 39 hoonestusala suurendamist ja nihutamist ning krundipositsioonide 20 ja 39 vahelisi piire, vastavalt korralduse lisas 1 olevale skeemile 1. Samuti tuleb täpsustada krundipositsioonide 20 ja 39 hoonestustingimusi, mis on otseselt mõjutatud eelnimetatud täpsustustest.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktide 1 ja 2, lõike 2, lõike 4 punktide 2-4 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 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnapõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringust; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja Rae Vallavalitsuse taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 oleva skeemiga, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnapõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitusprojektide koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Detailplaneeringuga kavandatud hoonete katusekalle on vahemikus 0°-15°.
 - 1.2. Detailplaneeringu põhijoonise (Joonis 4) krundipositsioonidel 20 ja 39 toodud kruntide vahelised piirid kulgevad vastavalt korralduse lisa 1 skeemil 1 pruuni punktiirjoonega tähistatule.
 - 1.3. Detailplaneeringu põhijoonise (Joonis 4) krundipositsioonil 20 toodud krundi hoone suurim lubatud kõrgus on 13,2 m.
 - 1.4. Detailplaneeringu põhijoonise (Joonis 4) krundipositsioonil 39 toodud krundi hoone suurim lubatud kõrgus on 4,6-7 m.
 - 1.5. Detailplaneeringu põhijoonise (Joonis 4) krundipositsioonil 20 toodud krundi hoonestusala suurus ja asukoht on näidatud korralduse lisa 1 skeemil 1 lilla punktiirjoonega.

1.6. Detailplaneeringu põhijoonise (Joonis 4) krundipositsioonil 39 toodud krundi hoonestusala suurus ja asukoht on näidatud korralduse lisa 1 skeemil 1 sinise punktiirjoonega.

1.7. Punktides 1.1-1.6 toodust tulenevalt on krundipositsioonide 20 ja 39 hoonestustingimused järgmised:

1.7.1. Krunt positsioon 20:

Krundi planeeritud suurus – 15193 m²

Ehitusalune pind* – 2500 m²

Täisehituse %* – ~16,46%

Korruselisus* – 2

Brutopind – 5000 m²

Hoone kõrgus* – 13,2 m

Katusekalle – 0°-15°

* (täpsustatakse arhitektuurikonkursiga)

1.7.2. Krunt positsioon 39:

Krundi planeeritud suurus – 8000 m²

Ehitusalune pind – 1500 m²

Täisehituse % – ~18,75%

Korruselisus – 1-2

Brutopind – 1500 m²

Maksimaalne hoonete arv krundil – 1

Hoone kõrgus – 4,6-7 m

Katusekalle – 0°-15°

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.

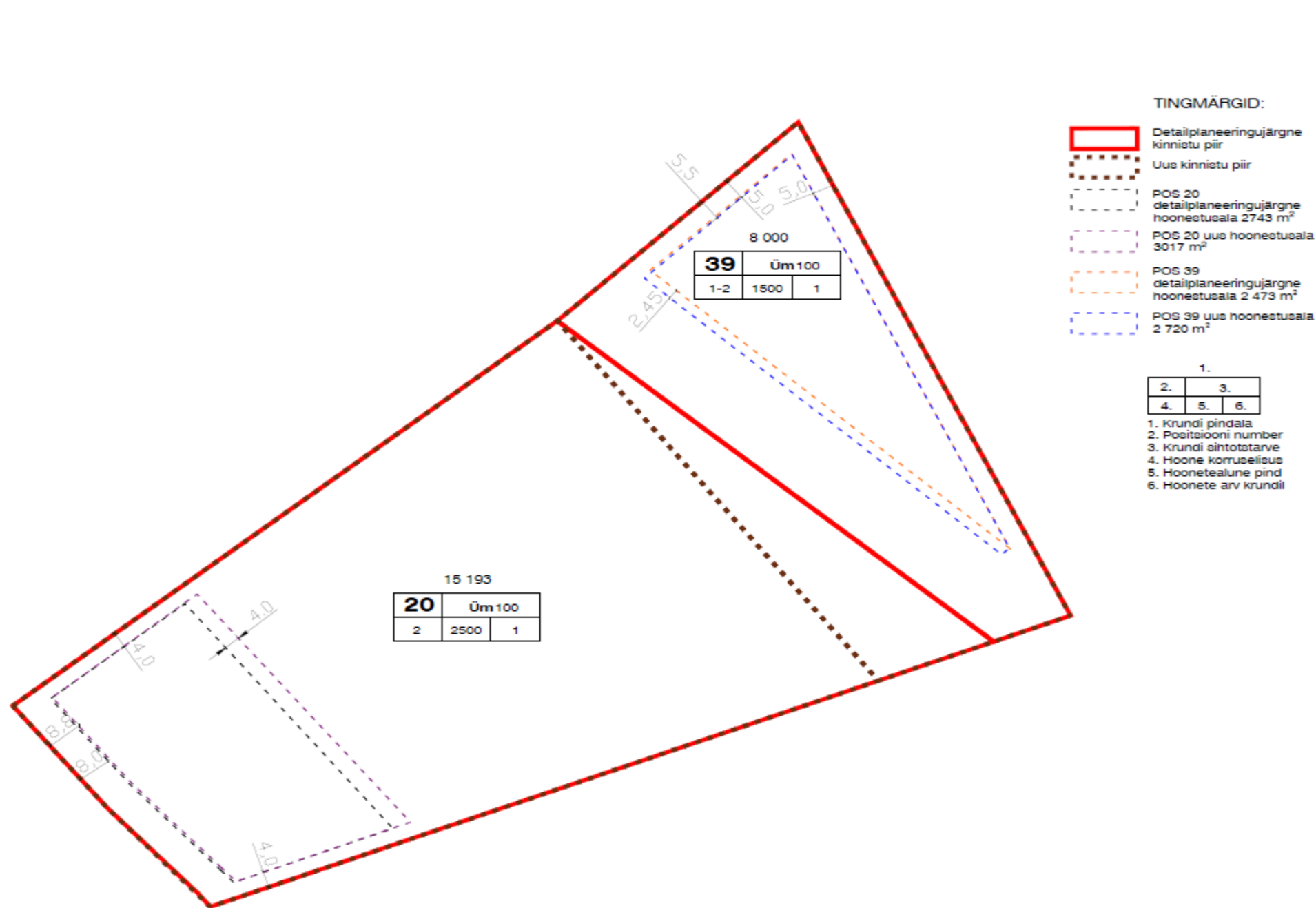
/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Võrklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu põhijoonise (Joonis 4) krundipositsioonidel 20 ja 39 toodud hoonestusala ning kruntide piiride täpsustamine



Skeem 1. Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu põhijoonise (Joonis 4) krundipositsioonidel 20 ja 39 toodud kruntide piiride täpsustamine; krundipositsiooni 20 hoonestusala suurendamine 10 %, s.o 274 m² võrra ja nihutamine 10%, s.o 0,8 m võrra kirde suunas; krundipositsiooni 39 hoonestusala suurendamine 10 %, s.o 247 m² võrra ja nihutamine 10%, s.o 0,5 m võrra kagu suunas.