



RAE VALLAVALITSUS

Jüri

KORRALDUS

XX. juuni 2017 nr

**Projekteerimistingimuste kinnitamine
Kurna küla Rebasepõllu ja Läänerebase
kinnistute detailplaneeringu muutmiseks
Õlleköögi põik 2 kinnistule äri- ja tootmishoone
ehitusprojekti koostamiseks**

Aktsiaselts Märtn esindaja Arno Anton esitas 10.04.2017 läbi ehtisregistri projekteerimistingimuste taotluse nr 1711002/02307 äri- ja tootmishoone püstitamiseks, milles soovib täpsustada järgmist:

- arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi;
- haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid;
- hoonestusala, juurdepääsu kinnistule.

Projekteerimistingimuste taotluses on lisatud ehitise ja ehitustegevuse kirjeldusena, et soovitakse täpsustada hoonestusala, seejuures kavandatava hoone ehitisealune pind (ca 1800 m²) on detailplaneeringu kohane (lubatud kuni 2000 m²). Juurdepääs soovitakse Õlleköögi teelt projekteerida vastavalt Maanteeameti poolt 26.01.2017 väljastatud tingimustele nr 15-2/17-00014/025. Taotlusele on lisatud ka soovitud asendiplaan (välja antud 16.02.2017, koostatud Optimal Projekt OÜ poolt).

Kokkuvõtlikult võib öelda, et soovitakse täpsustada ehitusala lähtuvalt kehtivatest tuleohutusnõuetest ja muuta juurdepääsu krundile täiendava sissepääsu lisamisega. Arhitektuurseid, ehituslikke ning haljastust ja heakorda puudutavaid tingimusi projekteerimistingimustega täpsustada ei ole põhjendatud, kuna tegemist on esimese hoone kavandamisega detailplaneeringu alale ja tingimused on kehtivas detailplaneeringus piisava täpsusega välja toodud. Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud ka skeem, millel on graafiliselt kujutatud, kuidas soovitakse hoonestusala täpsustada. Vastavalt ehitusseadustikule § 27 lõikele 1 võib pädev asutus põhjendatud juhul detailplaneeringu olemasolu korral anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Lõike 4 punkti 2 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Rae vallas Kurna küla Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneering kehtestati Rae Vallavolikogu 28.07.2008 otsusega nr 419. Seega on detailplaneeringu kehtestamisest möödas enam kui 5 aastat ja projekteerimistingimustega hoonestusala muutmine võimalik.

Antud juhul täpsustab Rae Vallavalitsus projekteerimistingimustega ainult hoonestusala tingimusi, mille kohaselt:

- detailplaneeringus näidatud 12,0 meetrine tuleohutuskuja vähendatakse 4,0 meetriseks kinnistu piirist, mis on põhjendatud kehtivatest tuleohutusnõuetest ja mille kohaselt naaberkinnistutel asetsevate hoonete vahel tuleb tagada kuja vähemalt 8,0 meetrit sõltumata hoone tulepüsivusklassist ning
- nõustatakse täiendava juurdepääsu kavandamisega vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud tingimustele 26.01.2017 nr 15-2/17-00014/025.

Muudatused on põhjendatud, kuna need võimaldavad kinnistut otstarbekamalt hoonestada ja teenindada ning ei kahjusta naaberkinnistute omanike huve. Naaberkinnistu omaniku Osühing PRELVEST vastavasisuline nõusolek detailplaneeringu tingimuste muutmiseks on digiallkirjastatud juhatuse liikme poolt 27.02.2017 ja lisatud projekteerimistingimuste taotlusele.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Ehitustegevuse liigi täpsustus - Kurna küla Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringu hoonestusala tingimuste täpsustamine detailplaneeringus näidatud krundil pos. 14.

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Rae vald, Kurna küla, Õlleköögi põik 2, katastritunnustega 65301:001:2825, maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega tootmismaa 50%; ärimaa 50%.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud:

Detailplaneeringus on ette nähtud Õlleköögi põik 2 kinnistule juurdepääs detailplaneeringuga ettenähtud rajatavalt Õlleköögi põik teelt (katastritunnus 65301:001:2823, maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega transpordimaa 100%). Täiendavalt soovitakse juurdepääsu Õlleköögi teelt L9 (katastritunnus 65301:001:2818, maakatastris registreeritud maa sihtotstarbega transpordimaa 100%), mille omanikuks on Eesti Vabariik ja riigivara valitsejaks Maanteeamet.

Projekteerimistingimustega lubame täiendava juurdepääsu projekteerida vastavalt Maanteeameti poolt 26.01.2017 väljastatud tingimustele nr 15-2/17-00014/025.

Olemasolevad ehitised (Ehitisregistri andmetel seisuga 18.05.2017): ehitised puuduvad.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Täpsustada Rae Vallavolikogu 28.07.2008 otsusega nr 419 kehtestatud Rae vallas Kurna küla Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringuga ette nähtud krundi pos. 14 ehitusala tingimusi kinnistu piirile lähemale ehitamise ja juurdepääsu osas.

Rae Vallavalitsusele esitati ehitisregistri kaudu taotlus 10.04.2017 nr 1711002/02307 sooviga täpsustada Kurna küla Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringus ette nähtud krundi pos. 14 ehitusala ja juurdepääsu krundile.

Taotleja sooviks on täpsustada planeeringus ette nähtud hoonestusala vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele, mille puhul naaberkiinnistutele rajatavate hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8, 0 meetri, et oleks võimalik otstarbekamalt ära mahutada ehitusalasse projekteeritav hoone ja seda teenindavad teed ning platsid.

Antud ettepaneku vaatas läbi Rae valla peaarhitekt Siim Orav ning leidis, et Kurna küla Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringuga toodud ehitusala täpsustamine ja tuleohutusest lähtuva kuja muutmine krundil pos. 14 on eesmärgipärane, ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt, ei muuda detailplaneeringu olemuslikku lahendust ning ei mõjuta krundil olevaid kitsendusi.

Pärast Kurna küla Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringu täpsustamist detailplaneeringus näidatud krundil pos. 14 saab krundi omanik võimaluse ehitada antud krundile hoone, mis jääb ehitusalas naaberkiinnistu piirist vähemalt 4,0 meetri kaugusele. Pärast Kurna küla Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneeringu täpsustamist ehitusala ja krundi juurdepääsu osas detailplaneeringus näidatud krundil pos. 14 on Rae Vallavalitsusel võimalik väljastada ehitusluba hoone ehitamiseks.

Arvestatavad dokumendid:

1. Kehtestatud detailplaneering - DP0472 Kurna küla Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneering (Kurna küla);
2. Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering.
3. Maanteeameti kiri 26.01.2017 väljastatud tingimustele nr 15-2/17-00014/025.

Projekt koostada lähtuvalt kehtivatest normidest ja seadusandlikest aktidest:

1. Projekti koosseisus esitada krundi asendiplaan M1:500, hoone plaanid, vaated, lõiked, mõõtkavas M1:50, M1:100 või 1:200, vajadusel konstruktiivsed sõlmed;
2. Asendiplaan koostada kuni 2 aasta vanusele topo-geodeetilisele mõõdistusele mõõtkavas M1:500, mis on koostatud määratletud krundile, hõlmates 20 meetri ulatuses kinnistust välja jäävat osa;
3. Hoone vaate- või lõikejoonistel näidata ära välisviimistlusmaterjalid, katusekatted, värvitoonid.

3. Hoone vaate- või lõikejoonistel näidata ära välisviimistlusmaterjalid, katusekatted, värvitoonid.
4. Heakorrastus, haljastus ja piirded lahendada vastavalt detailplaneeringule;
5. Elektrivarustuse põhimõtted lahendada projekti seletuskirjas;
6. Projektis lahendada hoone vee- ja kanalisatsioonilahendus asula veevõrgust;
7. Hoone kütte ja ventilatsiooni põhimõtted lahendada projekti seletuskirjas;
8. Hoone peab vastama energiatõhususe miinimumnõuetele;
9. Arvestada kõikide sellele kinnistule pandud kitsendustega.

NB! Ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud vastutava spetsialisti (kõrgharidusega arhitekti või ehitusinseneri) poolt. Ehitusprojekt peab vastama Majandus- ja taristuministri 21.07.2015 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale või koos ehitusteatisega esitatavale ehitusprojektile" kinnitatud nõuetele. Ehitusprojekt koos vormikohase ehitusloa taotlusega esitada Rae Vallavalitsusele ehitusloa saamiseks läbi ehitisregistri www.ehr.ee.

Ehitusprojekt saadetakse kooskõlastusringile Rae Vallavalitsuse poolt.

Vaidlustamisviide on toodud korralduse punktis 3.