



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

17. september 2024 nr 1460

Rae küla Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 23.02.2021 korraldusega nr 287 „Rae küla Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatati Rae küla Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (KovID DP0232) koostamine, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Rae vallas Rae külas. Suti kinnistu paikneb Tammi tee (65301:001:3523) ja Loopera tee L4 (65301:001:3522) ristumisasalal.

Planeeringuala moodustab: Suti katastriüksus suurusega 114012 m², katastritunnus 65301:002:0501, registriosa nr 9201202, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Lahendus: Detailplaneeringu lahendus on maatulundusmaa sihtotstarbelisest hoonestamata kinnistust moodustada elamumaa ja ärimaa sihtotstarbelisi kinnistuid ning piirkonda teenindava üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbelisi kinnistuid ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on 11,9 ha.

Detailplaneeringuga kavandatakse Suti kinnistu jagada kolmekümne kaheksaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks ärimaa, kuueks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks. Planeeritava üksikelamu elamumaa krundi minimaalne suurus on 1500 m². Elamumaale on lubatud maksimaalne ehitisalune pind kuni 15% krundi pinnast. Ridaelamumaa koormusindeks on 600 m² ühe boksi kohta. Elamud võib rajada maksimaalselt kahe korruselised ning nende juurde võib rajada kuni 2 ühekorruselist abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Elamutele võib määrata katusekaldeks 0-15°, projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Üldkasutatavale maale rajatakse peremänguväljak, ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele. Avaliku ruumi ala rajamisel tuleb arvestada väärtusliku niiduala säilitamise põhimõtetega ning projekti koostamisel tuleb kaasata maastikuarhitekt.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt perspektiivne elamumaa ning haljasala parkmetsamaa.

Teed: Juurdepääsud planeeritavale alale on avalikult kasutatavalt Tammi teelt ja avalikult kasutatavalt Nelgi teelt.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Terviseamet, Transpordiamet ja Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud tehnovõrkude

valdajate (Aktsiaselts ELVESO, Citynet OÜ, Elektrilevi OÜ, Energate OÜ) ning isikute ja asutustega, kes on kaasatud menetlusse.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud, vastab Rae valla arengueesmärkidele ja on õigusaktidega kooskõlas. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Rae Vallavalitsuse 04.06.2024 korraldusega nr 920 „Rae küla Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 05.08.2024 - 18.08.2024 Rae Vallavalitsuse ruumides. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati detailplaneeringu lahenduse kohta kirjalikult arvamusi (registreeritud Rae valla dokumendiregistris 21.06.2024 nr 6-1/4334 ja 04.07.2024 nr 6-1/4278-1). Vastavalt arvamusele täiendati planeeringulahendust üldkasutatava maa krundi osas, lisati tingimus, et avalik ruum projekteeritakse koostöös Rae Vallavalitsuse ja Rae küla külaseltsiga. Samuti lisati teismelistele 14+ a ja täiskasvanutele sobilike atraktsioonide nimekirja ka padeliväljak, mille rajamist on võimalik kaaluda avaliku ruumi projekti koostamisel. Suti kinnistu ida küljele. Ees-Loopera tee äärde lisati jalgratta- ja jalgtee planeeringuala ulatuses ning lahendati ka teeületus kohad Ees-Loopera teel, turvaliseks ühistranspordipeatusesse liikumiseks. 04.07.2024 esitatud arvamuses juhtis Transpordiamet tähelepanu asjaolule, et planeeringualale jäävaid katastripiire on korrigeeritud 5. aprill 2024.a. riigitee 11334 Raeküla tee ristmiku väljaehitamise tõttu ning ajakohastada tuleks geoalus ja katastripiirid. Rae vallavalitsus on Transpordiameti arvamusega arvestanud ning geodeetiline alusplaan M=1:500 on uuendatud (möödistatud OÜ AderGeo poolt 05.08.2024, töö nr M150519/1). Rae Vallavalitsus edastas 21.06.2024 arvamuse esitajale oma põhjendatud seisukohad arvamuste kohta (registreeritud Rae valla dokumendiregistris 14.06.2024 nr 6-1/4079-5) ning arvamuse esitaja loobus 06.09.2024 vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 136 lõikele 5 oma arvamusest (registreeritud Rae valla dokumendiregistris 09.09.2024 nr 6-1/4079-8).

PlanS § 136 lõike 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei ole esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. *PlanS* § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata detailplaneeringut heakskiitmiseks, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud.

Arvestades eeltoodut ning lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; planeerimisseaduse § 139 lõigetest 1, 3, 4 ja 6; Rae valla üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Rae küla Suti kinnistu ja lähiala detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 347), mille lahenduseks on maatulundusmaa sihtotstarbelisest hoonestamata kinnistust moodustada elamumaa ja ärimaa sihtotstarbelisi kinnistuid ning piirkonda teenindava üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbelisi kinnistuid ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on 11,9 ha.
2. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 139 lõigete 3, 4 ja 6 kohaselt. Kehtestamisest teavitamisel juhendada planeerimisseaduse § 139 lõikest 5.

3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil esitada kehtestatud detailplaneering planeeringute andmekogusse planeerimisseaduse § 139 lõike 4¹ kohaselt.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. 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/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Meeli Vaarik
vallasekretär