



# RAE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jüri

15. aprill 2025 nr 570

### **Järveküla Taliniidu kinnistu detailplaneeringu kehtestamine**

Rae Vallavalitsuse 02.08.2022 korraldusega nr 1113 „Järveküla Taliniidu kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ on algatatud Järveküla Taliniidu kinnistu detailplaneering (KovID DP0559).

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Järvekülas, Liiva tee, Vana-Järveküla tee ja Kurna oja vahelisel alal.

Planeeringuala moodustab: Taliniidu kinnistu pindalaga 89 526 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:2739, registriosa nr 10858302, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Lahendus: Detailplaneeringu lahenduseks on planeeringuala jagada elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,9 ha.

Detailplaneeringuga nähakse ette 19 elamumaa krunti. Elamumaa krundid pos 1 – 15 on kavandatud tiheasustusalale ning kruntide planeeritavad suurused jäävad vahemikku 1500 - 1605 m<sup>2</sup>. Elamumaa krundid pos 16 – 19 on kavandatud hajaasutusele ülemineku alale ning sellest tulenevalt on kruntide suurus planeeritud minimaalselt 6000 m<sup>2</sup>. Igale elamumaa krundile on lubatud üksikelamu ning kuni kolme abihoone püstitamine. Põhihoone suurim lubatud korruselisus on kuni 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoone korruselisus 1 ja kõrgus tiheasustusalal kuni 5m ning hajaasutusele ülemineku alal kuni 6 m. Suurim lubatud ehitiste ehitisealune pind krundi kohta jääb olenevalt moodustatava elamumaa krundi suuruselt tiheasustusalal vahemikku 250-270 m<sup>2</sup> ning hajaasutusele ülemineku alal vahemikku 420-465 m<sup>2</sup>.

Planeeritud üldkasutatava maa krunt pos 20 on kavandatud poollooduslikuks pargialaks. Planeeritud puhkealale on ette nähtud läbiv jalgtee, istepingid prügikastidega ja laste mänguväljak (üks atraktsioon väikelastele ja teine koolilastele). Üldkasutatavale maale on planeeritud ehitusõigus 200 m<sup>2</sup> ehitusloa kohustuslike rajatiste ja üldkasutatavat maad teenindava väikehoone tarvis. Jalgteed ja inventari kasutamise alad on ette nähtud valgustada.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundid on pikendusteks Tohvre teele ja Kindluse teele kuni teede ristumiseni. Lisaks on moodustatavatele kruntidele juurdepääsu tagamiseks planeeringualale kavandatud kaks tupikteed.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringuga, kus maakasutuse juhtotstarbeks on planeeringuala tiheasustusalal paiknevas osas määratud väikeelamumaa II etapp (Ev2)

hajaasutuses paiknevas osas põllumajandus- ja looduslik haljasmaa (MP) ning tihe- ja hajaasustusalala piirile on üldplaneeringuga määratud hajaasustusele ülemineku ala.

Teed: Juurdepääsud planeeritavale alale on Tohvre teelt ja Kindluse teelt.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AS Gaasivõrk, Enefit AS, Aktsiaselts ELVESO) ning isikute ja asutustega, kes on kaasatud menetlusse.

Rae Vallavalitsuse 24.09.2024 korraldusega nr 1505 „Järveküla Taliniidu kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 11.11.2024 - 24.11.2024 Rae Vallavalitsuse ruumides. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati kirjalik arvamus detailplaneeringu kohta.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimus 06.01.2025 Jüri alevikus, Aruküla tee 9, Rae Kultuurikeskuse kohvikus.

Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise ning avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu vahelisel ajal kehtestati Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering“ muutus alal varasemalt kehtinud Rae valla üldplaneering Rae valla põhjapiirkonna osas kehtetuks. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala tiheasutusalal paiknevas osas määratud väikeelamumaa II etappi (Ev2) hajaasutuses paiknevas osas on maakasutuseks põllumajandus- ja looduslik haljasmaa (MP) ning tihe- ja hajaasustusalala piirile on üldplaneeringuga määratud hajaasustusele ülemineku ala. Detailplaneeringute menetlus toimub väikeelamumaa II etapi alal vastavalt arendustegevusele sätestatud II etapi tingimustele. Rae Vallavalitsus on kaalunud üldplaneeringus määratletud II arendusetapi tingimuste täitmist ning on seisukohal, et Taliniidu kinnistu detailplaneeringu alal üldplaneeringus määratud juhtotstarbe elluviimine ühendab naaberaladel varasemalt kehtestatud detailplaneeringud, et luua piirkonnas terviklik ja ühtne lahendus.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamise järgselt on detailplaneeringu lahenduses kooskõlas kehtiva üldplaneeringu tingimustega muudetud elamumaa kruntide ehitusõiguse tingimusi (suurim lubatud ehitisealune pind, suurim lubatud elamute kõrgus, abihoonete arv ning hajaasustusalale ülemineku alal muudetud abihoonete suurim lubatud kõrgus). Lisaks on korrigeeritud elamumaa kruntide pos 16-19 suurus, et tagada kooskõla Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus sätestatud hajaasustusele ülemineku ala tingimustega, mille kohaselt on elamumaa kruntide minimaalseks suuruseks lubatud 6000 m<sup>2</sup>. Täiendavalt kanti põhijoonisele Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus kajastatud sini-rohekoridor, mis kulgeb planeeritava alaga vahetult külgneval alal.

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

Planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata detailplaneeringut heakskiitmiseks, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga.

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 Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

**korralduse:**

1. Kehtestada Järveküla Taliniidu kinnistu detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 477), mille lahenduseks on planeeringuala jagada elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,9 ha.
2. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 139 lõigete 3, 4 ja 6 kohaselt. Kehtestamisest teavitamisel juhinduda planeerimisseaduse § 139 lõikest 5.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil esitada kehtestatud detailplaneering planeeringute andmekogusse planeerimisseaduse § 139 lõike 4<sup>1</sup> 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/*

Tarmo Gutmann  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär