



RAE VALLAVALITSUS

Veiko Rakaselg
K-Projekt Aktsiaselts
veiko.rakaselg@kprojekt.ee

Teie 25.03.2025

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/2057-1

Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringust

Olete esitanud Rae Vallavalitsusele Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (kovID: DP1041) materjalid vastuvõtmiseks. Detailplaneeringu materjale on täpsustatud vastavalt 13.02.2025 toimunud planeerimis- ja ehituskomisjoni tähelepanekutele ning 11.03.2025 Rae vallamajas toimunud kohtumisel planeeringu koostaja ja detailplaneeringust huvitatud isiku esindajaga kokkulepitule.

27.03.2025 toimunud planeerimis- ja ehituskomisjonis vaadati vastuvõtmiseks esitatud planeeringulahendus üle ning leiti, et Rae Vallavalitsus soovib täiendavalt materjalidega tutvuda hindamaks kavandatava lahenduse vastavust Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu tingimustele. Seisukoht kujundatakse peale materjalide uuesti läbivaatamist ja sellele järgnevat arutelu planeerimis- ja ehituskomisjonis.

03.04.2025 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul vaadati vastuvõtmiseks esitatud detailplaneeringu materjalid üle ning komisjoni liikmed leidsid:

- varasemalt on antud detailplaneeringut menetletud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu alusel, kuid detailplaneeringu menetluse ajal kehtestati Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ muutus alal varasemalt kehtinud Rae valla üldplaneering Rae valla põhjapiirkonna osas kehtetuks. Planeerimisseaduse § 134 kohaselt pärast detailplaneeringu kooskõlastamist teeb planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele. Sellest tulenevalt peab kavandatav lahendus olema kooskõlas planeeringualal kehtiva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi PPÜP) tingimustega;

- PPÜP kohaselt on määratud planeeringualale valdavas ulatuses keskusemaa (C) maakasutuse juhtfunktsioon, sealjuures antud detailplaneeringu ala moodustab ligikaudu 40% üldplaneeringuga määratud Assaku keskuse alast. Kaks olulisemat ruumilise arengu põhimõtet, mis olid aluseks PPÜP lahenduse koostamisel ning kohalduvad antud detailplaneeringu alal, on transpordile suunatud areng ja arengu soodustamine keskusemaa alal. Seega tihedama elukeskkonna kavandamine on otseses seoses üldplaneeringuga planeeringualale määratud keskusemaa funktsiooni olemusega,

samuti ühistranspordi arengu soodustamisega. See tähendab, et täiendavate elamisühikute planeerimise loomulik eeldus on PPÜP-ga ette nähtud ühistranspordikoridori planeerimine. Autonoomne ühistranspordikoridor (edaspidi AÜT) on transpordivõrgu osa ning see on vajalik kavandada transpordimaale. Põhijoonisel krundipositsioon 17 on transpordimaa tunnustega ning PPÜP kohaselt AÜT ala ehk perspektiivselt samuti transpordimaa. Esitatud detailplaneeringu lahenduse puhul on planeeritav jalg- ja jalgrattatee ja AÜT üldkasutataval maal, kuigi peaksid olema transpordimaal. See tähendab, et üldplaneeringu tingimus, mille kohaselt keskusemaa alal 30% peab moodustama piirkonda teenindav ärimaa ala, ühiskondlike hoonete maa-ala, roheala, ei ole Rae Vallavalitsuse hinnangul antud juhul tagatud;

- esitatud detailplaneeringu lahendus on jätkuvalt oluliselt ja ulatuslikult kallutatud elamute planeerimise poole ning ei vasta üldplaneeringus kirjeldatud keskusemaa alale, mida iseloomustab mitmekesisus, erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Me ei ole vastu tihedama elukeskkonna planeerimisele, kui nähakse ette ka piisav teenuste osakaal piirkonna elanike teenindamiseks. Assaku keskust on üldplaneeringus kirjeldatud järgmiselt: *Turu tee ja Roheluse tee äär on ühiskondlikele hoonetele suunatud ja peaks toetama sporditegevuse elavdamist põhjapiirkonnas. Soositud teenused piirkonnas: väljakud, pargid- ja haljasalad, noorte- ja spordikeskus, jalgpallistaadion, kergejõustiku hall;*

- PPÜP kohaselt on keskusemaa ala planeerimisel krundi suuruseks minimaalselt 3000 m². PPÜP seletuskirjas on täiendavalt selgitatud, et linnaehituslikust ja funktsionaalsest sobivusest tulenevatel juhtudel on lubatud kuni 20% kõrvalekalle minimaalsest krundi suurusest. Põhijoonisel krundipositsioon 12 on kavandatud ärimaa, mille pindala on 1898 m². See on vastuolus PPÜP- ga määratud keskusemaa minimaalse krundi suuruse tingimusega;

- esitatud detailplaneeringu materjalides ei ole kajastatud PPÜP-ga ette nähtud sini-rohekoridori. Tegemist on koridoriga, kus saab valingvihmadest põhjustatud sademevee ärajuhtimiseks tekitada haljastatud puhverala ja see saab toimida ka kui liikumiskoridor. Need koridorid järgivad pigem kraavide ja maapinna kõrgusi, kui autoliikluse koridore. Koridorid on ühendatud suuremate kõrget rekreatiivset väärtust omavate aladega. Detailplaneeringus on vajalik lahendada planeeringuala läbiv sini-rohekoridor. Võimalus on see planeerida laiema rohealana vastavalt üldplaneeringu graafilisele materjalile piki krundipositsioon 15 kavandatavat teed. Samas PPÜP seletuskiri sätestab, et sellised koridorid võimaldavad luua ka meeldivaid ühendusteid, jalakäijate liikumiseks sobivaid lineaarsed liikumissuundi asumite sees ja vahel. Põhjendatud juhtudel (nt koridori funktsionaalne haakumine ümbritseva maakasutusega) võib olla vajalik asukoha nihutamine ala piires järgmisel planeerimistasemel. Vastavad otsused saab langetada asukohapõhiselt, kuid seejuures tuleb alati jälgida sidususe säilimist piirnevatele aladele määratud koridoride võrgustikuga. Seega võib sini-rohekoridori planeerida ka planeeringuala siseselt ühendades selle krundipositsioon 13 planeeritud üldkasutatava pargi- ja puhkealaga ning kasutades ära sinna kavandatud rohelist keskkonda. Sini-rohekoridori, mis on planeeritud üldkasutatavale maale võib arvestada keskuseala teenindava maa hulka;

- Turu tee on PPÜP kohaselt jaotusmagistraaltee ning keskusemaa ala oluline osa. Keskusemaa alal tuleb tänavaruum tuleb kujundada jalakäijasõbralikuks väljakuliseks ruumiks, kus jalakäijate alasid tuleb laiendada, rajada tänavahaljastust, väikevorme, mitmekesisustada ruumi kasutusvõimalusi ning parendada jalgratta- ja jalgteede ühendusi naaberaladega. Peateede (jaotusmagistraal ja jaotustänav) ääres kohustuslik puude allee kavandamine tee maa-ala koosseisus. Kuna keskusemaa juhtfunktsiooniga alad on üldplaneeringuga kavandatud mõlemale poole Turu teed ning kahel pool teed planeeritavatel keskuse aladel peab saama mugavalt, ilma teed ületamata, jalgsi liikuda

või jalgrattaga liigelda, siis tuleb jalgratta- ja jalgteed planeerida Turu tee mõlemale küljele. Esitatud lahenduses on kavandatud jalgratta- ja jalgteed vaid ühele poole Turu teed ning tee maa-ala koosseisu haljastust kavandatud ei ole;

- juhime tähelepanu, et ka ridaelamumaa planeerimisel on kohustus planeerida avalikult kasutatavat haljasala. Esitatud materjalides on planeeringuala üldkasutatava maa osakaalu arvestusest välja jäetud ridaelamumaa juhtfunktsiooniga ala. PPÜP kohaselt on vajalik ridaelamumaa juhtfunktsiooniga alal minimaalselt 10% planeeritavast alast kavandada avalikult kasutavaks haljasalaks. Selle tingimusega on vajalik planeeringulahenduses arvestada;

- esitatud lahenduses maa-aluseid korruseid planeeritud ei ole. Planeeringuga vajalik ette näha maa-aluse korruse rajamise võimalus. Keskusemaa alal eelistada võimalusel osaliselt parkimise lahendamist maa-alusel korrusel või hoone mahus. Parkimisalade kavandamisel tuleb vältida suurte lagedate avaparklate rajamist. Esitatud lahenduses kavandatud suured avaparklad vajalik täiendavalt liigendada, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestada, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

Eelnevalt kirjeldatud asjaolusid kokku võttes, on detailplaneeringu ülesanne eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, arvestades sealjuures üldplaneeringus määratud piirkonna arengueesmärkide ja põhimõtetega. Kohalik omavalitsus peab tagama detailplaneeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise. Kaalunud üldplaneeringuga sätestatud tingimusi ja põhimõtteid ning lähtudes eeltoodud põhjendustest leiab Rae Vallavalitsus, et esitatud lahendus ei vasta PPÜP tingimustele mitmes olulises punktis. Esitatud detailplaneeringu lahendust on vajalik muuta, arvestades eelnevalt nimetatud aspektidega, et tagada kooskõla alal kehtiva PPÜP tingimustega.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
abivallavanem

Koopia: AS YIT Eesti, Sirle Matteus, sirle.matteus@yit.ee

Kristel Tramberg, 5847 0259
kristel.tramberg@rae.ee