



# RAE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jüri

18. veebruar 2025 nr 264

### **Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1671 „Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine” on algatatud Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneering (KovID 1069).

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeringuala asub Soodevahe külas riigi põhimaantee (11 Tallinna ringtee) ning Ülemiste-Maardu ja Tallinn-Tapa raudteede vahelisel maa-alal. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,2 ha.

Planeeringuala moodustab: Uus-Kristjani kinnistu pindalaga 31 240 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:011:0084, registriosa nr 7241150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Detailplaneeringuala on osaliselt hõlmatud Rae Vallavolikogu 08.12.2009 otsusega nr 24 „Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringuga (kovID DP0556), millega on Uus-Kristjani kinnistule kavandatud transpordimaa krunt avalikult kasutatava tee (Linnaaru tee) ning jalgratta- ja jalgteede rajamiseks.

Lahendus: Detailplaneeringuga kavandatud lahendusega on moodustatavale äri- ja tootismaa krundile määratud ehitusõigus kuni 5 hoone püstitamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind on 8500 m<sup>2</sup> ning suurim lubatud suletud brutopind 12 500 m<sup>2</sup>. Kavandatava hoonestuse suurim lubatud kõrgus kuni 16 m ning hoonetele on lubatud kuni 4 korrust. Planeeringuala läbib avalikult kasutatav Linnaaru tee ning selle äärne jalgratta- ja jalgteede, mille osas on ette nähtud transpordimaa krundi moodustamine ning vallale üle andmine. Planeeringuala läänepoolsele alale on kavandatud maatulundusmaa krunt, mis suures osas kattub Vao lubjakivimaardla alaga. Kuna selles osas säilib maa olemasolev sihtotstarve ning ehitustegevust maatulundusmaale ei planeerita, siis ei halvenda planeeringulahendus maavara kaevandamisväärsena säilimist või maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda. Planeeritava äri- ja tootismaa krundi tehnovõrkudega varustamine on kavandatud ühisvõrkude baasil. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringuga kavandatakse Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringuga määratud perspektiivsele tootismaa juhtfunktsiooniga alale äri- ja tootismaa krunt, millele määratakse ehitusõigus. Üldplaneeringu kohaselt on perspektiivsetele tootismaa aladele lisatud ka ärimaa liitfunktsioon kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud. Üldplaneeringuga on kavandatud tootmis- ja äri segafunktsiooniga alad, kus on lubatud maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Sellise perspektiiviga alad on

üldplaneeringuga määratud Soodevahe külas mõlemale poole Suur-Sõjamäe teed (11290 Tallinna-Lagedi teed) ning tegemist on peamiselt rasketööstuse arenguks ette nähtud piirkonnaga. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Teed: Planeeringuala läbib avalikult kasutatav Linnaaru tee ning selle äärne jalgratta- ja jalgte.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet ja Maaamet (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet). Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega (Aksiaselts ELVESO, Energate OÜ, Elektrilevi OÜ, Elering AS, Riigi Infosüsteemi Amet) ning isikute ja asutusega, 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 19.12.2024 korraldusega nr 1985 „Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 24.01.2025 - 06.02.2025 Rae Vallavalitsuse ruumides. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi ei esitatud.

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. 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 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Kehtestada Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneering (K- Projekt Aksiaselts, töö nr: 23010), mille lahenduseks on moodustada planeeringualale 3 krunti: äri- ja tootmismaa, transpordimaa ning maatulundusmaa. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavale äri- ja tootmismaa krundile ehitusõigus ning antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,2 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 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 saama, 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