



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

19. detsember 2024 nr 1985

Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1671 „Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine” algatati Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (KovID DP1069) koostamine ning kinnitati lähteseisukohad, mis kehtisid kuni 17.12.2020. Rae Vallavalitsuse 03.10.2023 korraldusega nr 1978 „Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine” kinnitati uued detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärgiks 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. Detailplaneeringuala on osaliselt hõlmatud Rae Vallavolikogu 08.12.2009 otsusega nr 24 kehtestatud Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringuga (kovID DP0556), millega on Uus-Kristjani kinnistule kavandatud transpordimaa krunt avalikult kasutatava tee (Linnaaru tee) ning jalgratta- ja jalgte rajamiseks. Varasema detailplaneeringuga kavandatud teed on planeeritud kujul Uus-Kristjani kinnistule rajatud, kuid planeeritud transpordimaa krunti moodustatud ei ole. Transpordimaa krundi moodustamine on ette nähtud Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga kavandatakse Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga määratud perspektiivsele tootmismaa juhtfunktsiooniga alale äri- ja tootmismaa krunt, millele määratakse ehitusõigus. Üldplaneeringu kohaselt on perspektiivsetele tootmismaa 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 tee) ning tegemist on peamiselt rasketööstuse arenguks ette nähtud piirkonnaga.

Detailplaneeringuga kavandatud lahendusega on moodustatavale äri- ja tootmismaa krundile määratud ehitusõigus kuni 5 hoone püstitamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind on 8500 m² ning suurim lubatud suletud brutopind 12 500 m². 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 jalgte, mille osas on ette nähtud transpordimaa krundi moodustamine ning vallale üle andmine. Planeeringuala läänepoolsele alale on kavandatud maatulundusmaa krunt, mis suures osas kattub Vão 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 tootmismaa krundi tehnovõrkudega varustamine on kavandatud ühisvõrkude baasil. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet ja Maa-amet. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega (Aktiaselts 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 on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

Lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõikest 10, § 134, § 135 lõigetest 1 ja 5-7; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1671 „Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“, Rae Vallavalitsuse 03.10.2023 korraldusega nr 1978 „Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“, Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud 17.10.2019 jõustunud lepingust „Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks“ ning Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud 11.08.2023 jõustunud lepingu lisast „Lisa nr 1 kovID DP1069“ ning tutvunud detailplaneeringu materjalidega (K-Projekt Aktiaselts, töö nr:23010), Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Detailplaneeringu eesmärgiks 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. Korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Rae Vallavalitsuse ruumides aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik ning avaldada detailplaneering koos teatega avaliku väljapaneku toimumisest Rae valla veebilehel.
3. Teavitada detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise 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