



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

18. aprill 2023 nr 831

Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine

Rae Vallavalitsuse 02.06.2020 korraldusega nr 756 „Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ algatati Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu eesmärk on muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste maaks, üldkasutatavaks maaks ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus algatamisel oli ligikaudu 9,0 ha.

PlanS § 128 lõike 5 kohaselt märgitakse detailplaneeringu algatamise otsuses planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir, ja suurus, detailplaneeringu koostamise vajadus ning võimalike uuringute vajadus. Rae Vallavalitsus on seda oma 02.06.2020 korralduses nr 756 teinud. Planeeringu koostamise ajal on selgunud, et olemasolev tee osa (Vana-Järveküla tee ja Liiva tee ristmikust kuni Järverahu tee kinnistuni), ei ole võimeline detailplaneeringuga kavandatud lisanduvat liikluskoormust vastu võtma ning liikluskoormust on vaja hajutada ning ennetada liiklusummikute tekkimist. Seetõttu on ka koostamisel olemas (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151) Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus (edaspidi põhjapiirkonna üldplaneering) näidatud jaotusmagistraal koos perspektiivse kergliiklusteega läbi Vana-Järveküla tee 9 (katastritunnus 65301:001:2842), Laasiniidu (katastritunnus 65301:001:1212), Liiva tee 7 (katastritunnus 65301:001:2414) ja Andresepõllu (katastritunnus 65301:001:1591). Põhjapiirkonna üldplaneeringu koostamise käigus tellitud liikuvusuuringu (Hendrikson & Ko, töö nr 2926/17) kohaselt oli juba 2018. aastaks ehitismahu juures saavutatud autoliikluse läbilaskvuse ammendumine. See tähendab, et iga uue detailplaneeringuga tekitatakse täiendavat autoliikluse kasvu, kui ei ole ette nähtud võimalusi liikumisviiside muutmiseks, sh ühistranspordi eelistamist. Liikuvusuuring peab ainuvõimalikuks lahenduseks modaalsusnihet, mis oleks vältimatu eeldus ükskõik millisele edasisele arengule. See tähendab, et arengueeliseks on autost ja eratranspordist muudele liikumisviisidele keskendumine ja nende eelisarendamine. Põhjapiirkonna üldplaneeringu lahenduse üheks eesmärgiks on olnud transpordile suunatud areng, mis tähendab elanike liikumisvõimaluste suurendamist ja kättesaadavuse parendamist. Ruumiline planeerimine peab vähendama mobiilsusvajadusi, mida saab teostada läbi teenuste ja infrastruktuuri läbimõelduma planeerimise. Planeeringuala piirneb Vana-Järveküla teega, millele on projekteeritud uus perspektiivne riigitee 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee). Kavandatav riigitee ühendaks Tallinna linna ja Rae valla haldusüksuseid, vähendaks liiklust Tallinna linnas (Tartu maantee, Mõigus ja Peetri alevikus ning Ülemiste

liiklussõlmes) jagades liiklust ennetavalt eri suundades, muudaks Tartu maanteel linna sisenemise ohutumaks, annaks alternatiivi Tallinna linna sisenemisel suurõnnetuse korral ja võimaldades Rae valla põhjapoolsetel elanikel suunduda Tallinnasse alternatiivseid teid mööda. Projektiga määratakse tee ja sellega seotud rajatiste tarbeks vajalik teemaa. Kavandatav tee asub Rae valla ja Tallinna linna haldusterritooriumil. Transpordiamet on 01.06.2022 korraldusega nr 1.1-3/22/419 andnud projekteerimistingimused riigitee 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) ehitusprojekti koostamiseks. Tallinna väikese ringtee ühendustee on planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalik ning sellega funktsionaalselt seotud rajatis. Tallinn väikese ringtee eelprojekti järgse lahenduse kohaselt lahendatakse tulevikus perspektiivne juurdepääs maantee äärde jäävatele maaüksustele. Juurdepääsu võimaldamine on planeeringulahenduse elluviimisel avalikes huvides.

Avalikku huvi on Rae Vallavalitsus väljendanud ka kehtivas Rae valla üldplaneeringus, mille maakasutusplaanile on märgitud Tallinna väikese ringtee trassikoridor perspektiivse maanteena ning sealt hargnevad teeosas perspektiivse tänavana. Üldplaneeringu koostamise ajal vastuväiteid perspektiivsele tänavale ei esitatud.

Kindluse tee 34 kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 29.01.2019 korraldusega nr 175 kehtestatud [Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering](#). Detailplaneeringuga määrati kinnistule ühiskondlike ehitiste maa sihtostarve. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 4 kohaselt selgub ühiskondliku ehitise maa krundi täpne kasutusotstarve valla edaspidise arengu käigus. Antud krunt võõrandatakse Rae vallale. Planeeritavale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile on lubatud rajada teadus-, haridus- ja lasteasutuse ning tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande sihtotstarbega hoone. Ehitusalad ulatuvad naaberkinnistute piiridest minimaalselt 4 m kaugusele. Koostamisel olevas detailplaneeringus määratakse Kindluse tee 34 piirnevale kinnistule samuti ühiskondlike ehitiste maa sihtostarve ning määratakse ehitusõiguse teadus-, haridus- ja lasteasutuse ning tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande sihtotstarbega hoonete püstitamiseks. Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering ei näe ette võimalust kahe erineva planeeringuala kruntide ja ehitusõiguste liitmiseks, mistõttu on vajalik koostamisel olevasse detailplaneeringusse haarata Kindluse tee 34 kinnistu, et koostada alale terviklik ruumilahendus.

Detailplaneeringu planeeringuala muutmisel on planeeritava ala pindala 10,35 ha ning see hõlmab järgnevaid kinnistuid: Andresepõllu (katastritunnus 65301:001:1591), Kindluse tee 34 (katastritunnus 65301:001:5972), Kindluse tee L3 (katastritunnus 65301:001:3290), osaliselt Liiva tee 7 (katastritunnus 65301:001:2414), osaliselt Laasiniidu (katastritunnus 65301:001:1212), osaliselt Vana-Järveküla tee 9 (katastritunnus 65301:001:2842).

PlanS § 130 lõike 3 kohaselt on planeeringuala muutmine lubatud planeerimisalase tegevuse korraldaja ja huvitatud isiku kokkuleppel. Huvitatud isik on planeeringuala muutmiseга nõustunud (registreeritud dokumendiregistris 13.04.2022 nr 6-1/4310-1).

Planeeringuala muutmise järgselt korrigeeritakse detailplaneeringu põhilahendust ning vajadusel korratakse PlanS § 133 kohast menetlust.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 130 lõikest 3, § 140 lõikest 7; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsusega nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Muuta Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala vastavalt lisale 1.
2. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu planeeringuala muutmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi, ajalehtedes Rae Sõnumid ja Harju Elu ning Rae valla veebilehel.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. 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/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helle Semmel
jurist
vallasekretäri ülesannetes

**Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu planeeringuala muutmine**

