



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

13. august 2024 nr 1253

Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

Rae Vallavalitsuse 02.06.2020 korraldusega nr 756 "Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähialadetailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" algatati Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (KovID DP1101) 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. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,4 ha.

Rae Vallavalitsuse 18.04.2023 korraldusega nr 831 „Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“ liideti planeeringualale vastu võetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud jaotusmagistraal koos perspektiivse kergliiklusteega läbi Vana-Järveküla tee 9 (katastritunnus 65301:001:2842), Laasiniidu (katastritunnus 65301:001:1212) ja Liiva tee 7 (katastritunnus 65301:001:2414) kinnistute. Põhjapiirkonna üldplaneeringu koostamise käigus tellitud liikuvusuuringu (Hendrikson & Ko, töö nr 2926/17) kohaselt oli juba 2018. aastaks ehitismahu juures saavutatud autoliikluse läbilaskvuse ammendumine. Tallinna väikese ringtee ühendustee on planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalik ning sellega funktsionaalselt seotud rajatis.

Planeeringulahendus näeb ette kruntidele juurdepääsuks kvartalisese tee kagust loodesse, mis jagab planeeringuala tinglikult kaheks kvartaliks. Liiva tee poolses osas on planeeritud kuni 4-boksiga ridaelamute ja Maidu tee poolses osas üksikelamute kvartal analoogselt kummagi planeeritud kvartaliga piirnevale kehtestatud detailplaneeringule. Planeeringuala põhjaossa on planeeritud läbiv tee, mis on ette nähtud ühendama Liiva teed projekteeritava Tallinn väikese ringteega. Sellest teest läände jäävale planeeringualale on kavandatud kaksikelamud. Arvestatud on krundi või selle osa suuruseks minimaalselt ridaelamute puhul ühe boksi jaoks 600 m², üksikelamu tarbeks 1500 m² ja kaksikelamu tarbeks 2000 m². Abihooneid võib rajada kinnistule kuni 2, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Planeeritavale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile on lubatud rajada teadus-, haridus- ja lasteasutuse ning tervishoiu- ja sotsiaahoolekande sihtotstarbega hoone. Elamutele võib määrata katusekaldeks 0-30°, projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustatakse eraldi eskiisprojektina, eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Üldkasutatavale maale rajatakse peremänguväljak, ehk atraksioonid erinevatele vanusegruppidele. Planeeringus määratud haljasalal on lisaks mänguväljakutele ette nähtud rajada haljasala, jalgrattahoidja ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatisi.

Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid. Heakorra tagamiseks on vajalikud prügikastid. Mänguväljak on ette nähtud turvalisuse tagamiseks tee poolt madala hekiga piirata. Üldkasutatava maa ja nendega külgnevate elamukruntide vahele rajatakse täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, pöösad jms), et tagada elamukruntidele täiendavat privaatsust.

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. Ehitusalad ulatuvad naaberkinnistute piiridest minimaalselt 4 m kaugusele. Koostamisel olevas detailplaneeringus määratakse Kindluse tee 34 piirnevale kinnistule samuti ühiskondlike ehitiste maa sihtostarve ning määratakse ehituõigus 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 on kooskõlastanud Terviseamet (18.10.2023 registreeritud Rae valla dokumendiregistris nr 6-1/9984-2), Muinsuskaitseamet (02.10.2023 registreeritud Rae valla dokumendiregistris nr 6-1/9984-1), Transpordiamet (15.08.2023 registreeritud Rae valla dokumendiregistris nr 6-1/6294-2). Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate (Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ ja Aktsiaselts ELVESO) ning isikute ja asutustega, 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 02.06.2020 korraldusega nr 756 „Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähialadetailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 05.08.2024 sõlmitud lepingust ning tutvunud detailplaneeringu materjalidega (Optimal Projekt OÜ, töö nr 292), Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Võtta vastu Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk on muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste jaoks, üldkasutatavaks jaoks ja transpordimaa kinnistuteks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,4 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 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/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Meeli Vaarik
vallasekretär