



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

18. november 2025 nr 1798

Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

Rae Vallavalitsuse 10.10.2022 korraldusega nr 1579 "Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" algatati Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (KovID DP1171) koostamine ja kinnitati lähteseisukohad.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu elamumaa, maatulundusmaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 12 ha.

Planeeringuala hõlmab Sillaotsa katastriüksust suurusega 119 721 m², katastritunnus 65301:001:5357, registriosa nr 16606850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, ja lähiala.

Detailplaneeringuga kavandatakse hajaasustuses paiknevast maatulundusmaa kinnistust välja jagada 3 elamumaa krunti, kuhu on kavandatud ühepere elamud. Lisaks moodustatakse viis maatulundusmaa, üks üldkasutatava maa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on hajaasustuses lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m; elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus peab olema vähemalt 300 m. Planeeringus on selle tingimusega arvestatud ning kolme elamu vahekaugused on planeeritud väiksemad kui 100 m ning lähim olemas olev elamu jääb kavandatud elamuteks vähemalt 300 m kaugusele. Samuti on detailplaneeringu käigus detailplaneeringu kooskõlastanud lähim naaber, kelle elamurajamise võimalusi detailplaneeringuga kitsendatakse. Detailplaneeringuga kavandatud elamute maksimaalne kõrgus on 8 m ja korruselisus 2 korrust. Krundile on lubatud kaks 1-korruselise abihoonet kõrgusega kuni 5 m, ehitisealuse pinnaga kuni 60 m²/hoone. Katusekalle on määratud 15° – 40° ning abihooneid on krundile lubatud kuni 2. Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd. Kogu planeeritaval alal tuleb elamumaa kruntidel järgida ühtset arhitektuurset vormikeelt, et tagada ühtne visuaalne identiteet. Juurdepääs elamumaa kruntidele on ette nähtud 11303 Jüri-Aruküla teelt, Kaare tee kaudu, maatulundusmaa sihtotstarbega krundile positsioon (edaspidi pos) 8 on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega ala elamumaa sihtotstarbega kruntide pos 2 ja 3 kasuks. Maatulundusmaa sihtotstarbega kruntide pos 5, pos 6, pos 7 juurdepääsuks on kruntidele pos 4, pos 5 ja pos 6 määratud servituudi vajadusega ala. Samuti on detailplaneeringuga ette nähtud 11303 Jüri-Aruküla tee äärde transpordimaa krunt perspektiivse jalgratta- ja jalgte ruumivajaduseks ning üldkasutatava maa sihtotstarbeline krunt perspektiivselt Aruküla kalmistu laiendamiseks. Olulisi majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ja looduskeskkonnale kaasnevaid negatiivseid mõjusid detailplaneeringuga ei kaasne.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus (09.05.2023 kiri nr 6-1/4739-5), Transpordiamet (06.06.2023 kiri nr 6-1/4739-7), Põllumajandus- ja Toiduamet (16.05.2023 kiri nr 6-1/4739-6), Terviseamet (05.05.2023 kiri nr 6-1/4739-4), Maa-amet (praegu Maa- ja Ruumiamet, 14.04.2023 kiri nr 6-1/4739-3), Muinsuskaitseamet (12.04.2023 kiri nr 6-1/4739-2), Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (06.11.2024 kiri nr 14-3/4623-1). Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate (Aktiaselts ELVESO ja Elektrilevi OÜ) 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 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavalitsuse 10.10.2022 korraldusega nr 1579 „Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“, Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 04.09.2025 sõlmitud lepingust; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust ning tutvunud detailplaneeringu materjalidega (Optimal Projekt OÜ, töö nr 458), Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Võtta vastu Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu elamumaa, maatulundusmaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“. Planeeringuala suurus on ligikaudu 12 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/

Tarmo Gutmann
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär