



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

10. juuni 2025 nr 847

Assaku alevik Assaku lasteaia ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 14.06.2022 korraldusega nr 881 „Assaku alevik Assaku lasteaia ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ on algatatud Assaku alevik Assaku lasteaia ja lähiala detailplaneering (koviD DP1208).

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Assaku aleviku idaosas, riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1 ning riigi kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee vahelisel alal, vahetult 11330 Järveküla-Jüri tee ääres. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,3 ha.

Planeeringuala moodustavad: Järve tee L2 katastriüksus (registriosa nr 14120202, katastritunnus 65301:002:1722, pindala 2277 m², sihtotstarve transpordimaa 100%), Järve tee 1 kinnistu (registriosa nr 14444802, katastritunnus 65301:002:1779, pindala 12 349 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%), Järve tee 3a kinnistu (registriosa nr 14444902, katastritunnus 65301:002:1781, pindala 7670 m², sihtotstarve tootmismaa 50%, riigikaitsemaa 50%) ning osaliselt 11330 Järveküla-Jüri tee kinnistu (registriosa nr 3191350, katastritunnus 65301:002:0285, pindala 30 195 m², sihtotstarve transpordimaa 100%).

Lahendus: Detailplaneeringu lahenduseks on planeeringualale ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa kruntide moodustamine ning ehitus- ja hoonestustingimuste määramine. Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette ehitusõigus krundipositsioonile nr 1 ühiskondlike hoonete püstitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 5000 m², krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme põhihoone ja kuni kolme abihoone püstitamiseks. Krundipositsioonile nr 2 nähakse ette samuti ehitusõigus ühiskondlike hoonete püstitamiseks. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 2000 m², krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe põhihoone ja kuni kolme abihoone püstitamiseks. Mõlemal ühiskondlike hoonete ehitusõigusega krundil on põhihoonete suurimaks lubatud kõrguseks kuni 12 m, lubatud kuni 2 maapealset korrust ning 1 maa-alune korrus. Abihooned lubatud 1-korruselised, suurima lubatud kõrgusega kuni 5 m. Detailplaneeringuga on ette nähtud vajadusel võimalus perspektiivis liita krundipositsioonid 1 ja 2, et võimaldada suurema ühiskondlike hoonete kompleksi rajamist. Samuti on võimalik kavandatavaid põhihooneid vajadusel kokku ehitada. Uushoonestuse kavandamisel on parima lahenduse leidmisel soovitus viia läbi arhitektuurikonkurss. Haljastuse ja heakorra lahendamiseks tuleb koostada haljastusprojekt.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on valdavas enamuses määratud ühiskondliku hoone maa (AA) ja osaliselt transpordimaa (L).

Teed: Juurdepääs planeeringualale on 11330 Järveküla-Jüri teelt. Planeeringualast lõunasuunas paiknevale Järve tee 3 elamumaa kinnistule on detailplaneeringuga ette nähtud juurdepääsu servituudi seadmine. Selleks vajalik servituudiala on kavandatud pos 2 krundile.

Vajalikud koostöölased: Detailplaneeringu on koostöölendanud Päästeamet Põhja päästikeskus, Transpordiamet ja Terviseamet. Koostööd on tehtud tehnoorkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, Enefit AS, Adven Eesti AS, Aktsiaselts ELVESO) ning isikute ja asutusega, kes on kaasatud menetlusse.

Rae Vallavalitsuse 21.01.2025 korraldusega nr 99 „Assaku alevik Assaku lasteaia ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 03.03.2025 - 16.03.2025 Rae Vallavalitsuse ruumides. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati kirjalik arvamus detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 06.05.2025 Jüri alevikus, Rae Vallavalitsuse hoones. Detailplaneeringu koostamise korraldaja andis avalikul arutelul ülevaate menetluse seisust ning tutvustas valla seisukohti detailplaneeringu koostamisel valitud lahenduste osas. Muuhulgas selgitati avalikul arutelul, et Rae Vallavalitsuse ettepanekul täpsustatakse planeeringu lahenduses ehitusõiguse tingimusi selliselt, et puudub kohustus olemasoleva kahekorruselise lasteaiahoone säilitamiseks ning planeering võimaldab vajadusel olemasoleva hoone lammutamise ja selle asemele uue hoone püstitamise. Planeeringus ehitusõiguse tingimuste täpsustamine on vajalik, et luua eeldused energiatõhusate ning ligipääsetavusnõuetele vastavate kaasaegsete hoonete kavandamiseks. See omakorda toetab paremini ühiskondlike hoonete funktsiooni täitmist planeeritava alal ning kogukonnale suunatud teenuste osutamist erinevate kasutajagruppide vajadustest lähtuvalt.

Lisaks on avalikustamisele järgnevalt täpsustatud krundipositsioon nr 1 ehitusõiguse tingimusi selliselt, et krundile on lubatud kuni 3 põhihoonet ning detailplaneeringuga näha, et võimalus põhihooneid vajadusel kokku ehitada. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas on esitatud planeeringu elluviimisega seotud tegevused. Kuivõrd on ette näha, et elluviimine algab ehitustegevusega, eelkõige olemasolevale hoonele kavandatava juurdeehituse rajamisega, siis ei ole seletuskirjas tegevuste ajalist järjestust täpsemalt kirjeldatud.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud, vastab Rae valla arengueesmärkidele ja on õigusaktidega kooskõlas. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

PlanS § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata detailplaneeringut heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile, 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 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Assaku alevik Assaku lasteaia ja lähiala detailplaneering (Rae Vallavalitsus, töö nr DP2201), mille lahenduseks on planeeringualale ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa kruntide moodustamine ning ehitus- ja hoonestustingimuste määramine. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus

planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,3 ha.

2. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 139 lõigete 3, 4 ja 6 kohaselt. Kehtestamisest teavitamisel juhinduda planeerimisseaduse § 139 lõikest 5.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil esitada kehtestatud detailplaneering planeeringute andmekogusse planeerimisseaduse § 139 lõike 4¹ 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 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