

## RAE VALLA- VALITSUS TEATAB



### DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEST:

#### Peetri alevik Pajusaare tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1293)

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 13.08.2024 korraldusega nr 1256.

Planeeritav ala asub Peetri alevikus 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu mnt) vahetus naabruses. Juurdepääs planeeringualale avalikult kasutatavalt Pajusaare teelt. Planeeringuala pindala on ligikaudu 0,1 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi krundile uue elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusala ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on olemasolev elumumaa. Üldplaneeringu järgselt on elumumaa üksik-, kaksik-, rida- ja korterelamute maa tiheasutusala ning hajaasustusala paiknevate elamute õuemaa. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagrupid maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, haljastuse dendroloogiline hindamine ning ohuhinnang seonduvalt B- ja C- kategooria ettevõtete ohualas paiknemisega. Lisaks on vajalik hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Täiendavate uuringute ja analüüside vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

#### Vaskjala küla Pärna tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1284)

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 13.08.2024 korraldusega nr 1254.

Planeeritav ala asub Vaskjala külas 11303 Jüri-Aruküla teest põhja suunas ning Ülemiste-Vaskjala kanalist lääne suunas. Juurdepääs planeeringualale avalikult kasutatavalt Pärna teelt. Planeeringuala pindala on ligikaudu 3,3 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualale moodustada kaks elumumaa krunti, kaks maatulundusmaa krunti ja üks transpordimaa (Pärna tee perspektiivse laiendamise eesmärgil). Moodustatavatele elumumaa kruntidele määratakse ehitusõiguse elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusala ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt olemasolev väikeelamumaa, osaliselt perspektiivne väikeelamumaa ja osaliselt olemasolev haljasmaa-parkmetsamaa. Üldplaneeringu järgselt on väikeelamumaa eramute maa, kaksikelamute (paariselamute) maa, ridaelamute maa, kuni kahekoruseliste korterelamute maa ja maapealsete garaažide maa. Haljasmaa parkmetsamaa alade puhul on tegemist olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgselt osaliselt rohevõrgustiku, mis piirneb idaküljel Vaskjala Ülemiste kanaliga. Arvestades asjaolu, et olemasolev hoonestus planeeringualal paikneb väljaspool rohevõrgustiku ala ning detailplaneeringu lahendusega samuti ehitustegevust rohevõrgustiku alale ei kavandata, on detailplaneeringu algatamine kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus ja haljastuse dendroloogiline hindamine. Lisaks on vajalik hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Täiendavate uuringute ja analüüside vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

### DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISEST JA AVALIKUSTAMISEST:

#### Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1101)

Detailplaneering on algatatud 02.06.2020 korraldusega nr 756 ning vastu võetud 13.08.2024 korraldusega nr 1253.

Planeeritav ala asub Järvekülas, Liiva tee ja Kindluse tee ristmiku vahetus naabruses, perspektiivses äri- ja väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud avalikult kasutatavalt Kindluse ja Liiva teelt ning perspektiivselt Vana-Järveküla tee ühendusel. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,4 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulundusmaast elumumaks ning seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste jaoks, üldkasutatavaks jaoks ja transpordimaa kinnistuteks.

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. Planeeringuala põhjaosas on planeeritud läbiv tee, mis on ette nähtud ühendama Liiva teed projekteeritava Tallinn väikese ringteega. Sellest teest läände jäävale planeeringualale on kavandatud kaksikelamud. Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustatakse eraldi eskiisprojektina, eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Planeeritud on ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt ja üldkasutatava maa krunt, viimasele rajatakse peremänguväljak.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub **30.09.2024-13.10.2024** Rae Vallavalitsuses (Aruküla tee 9, Jüri alevik) ja valla veebilehel [www.rae.ee](http://www.rae.ee). Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Arvamused palume saata hiljemalt **13.10.2024** elektrooniliselt aadressile [info@rae.ee](mailto:info@rae.ee) või postiga aadressile **Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond, 75301. Arvamusi saab esitada ka läbi iseteeninduse** <https://iseteenindus.rae.ee/> valides taotluse vormi «Avalikustamisel olevale detailplaneeringule ettepaneku esitamine». Detailplaneeringu materjalidega saab tutvuda elektrooniliselt aadressil [map.rae.ee](http://map.rae.ee) - /dp/DP1101/Avalik\_valjapanek/. Küsimused ja täiendav info: Aili Tammaru, [aili.tammaru@rae.ee](mailto:aili.tammaru@rae.ee), 5672 3899.

### DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEST:

#### Peetri alevik Sauki kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1239)

Detailplaneering on kehtestatud 30.07.2024 korraldusega nr 1180. Planeeritav ala asub Peetri alevikus, Lääke tee tehnoargis väljakujunenud äride piirkonnas. Juurdepääsud planeeritavale alale on kuni Tallinna väikese ringtee valmimiseni Helgi ja Radari teelt. Planeeringuala suurus on 3,2 ha.

Detailplaneeringu lahendus on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja ärimaa ning äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised kinnistud, maksimaalne ehitisealune pind on lubatud kuni 40% krundi suurusel. Krundile on lubatud püstitada kuni kaks hoonet. Hoonete katsekalle on määratud 0-15°. Samuti moodustatakse Tallinna väikese ringtee ning kavandavate ärimaa kruntide tarbeks transpordimaa krundid ning on määratud ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne ärimaa. Krundile positsioon 2 on määratud ärimaale lisaks tootmismaale kaassihtotstarve.

#### Assaku alevik Järve põik 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1212)

Detailplaneering on kehtestatud 13.08.2024 korraldusega nr 1255. Planeeritav ala asub Assaku alevikus 11333 Veski tee (Järve põik) ääres. Juurdepääs planeeritavale alale avalikus kasutuses 11333 Veski teelt (Järve põik). Planeeringuala suurus on 0,5 ha.

Detailplaneeringuga kavandatud lahendusega on ette nähtud olemasoleva elumumaa kinnistu jagamine kaheks krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni 2 abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud olemasolev elumumaa.

Täiendavalt on üld- ja detailplaneeringutega seotud materjalidega võimalik tutvuda <http://map.rae.ee/>.

### DETAILPLANEERINGU MUUTMISEST

#### Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmise

Rae Vallavalitsuse 16.06.2015 korraldusega nr 921 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ algatati Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute jagamine tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus algatamisel oli ligikaudu 18,3 ha.

Planeeringu koostamise ajal on detailplaneeringust huvitatud isik ja planeeringu koostaja esitanud avalduse planeeringuala muutmiseks, tulenevalt planeeringuala osalisest kattumisest Harju maakonnaplaneeringu „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ esitatud trassikoridori alaga.

Detailplaneeringu planeeringuala muutmisel on planeeritava ala pindala ligikaudu 13,8 ha ning see hõlmab järgnevatid katastriüksused: - Varivere tee 1 kinnistu tervikuna (katastritunnus: 65301:011:0272), - Nigula kinnistu osaliselt (katastritunnus:

65301:001:4858), - Nigula (katastritunnus: 65301:001:4859).Lähialana on kaasatud transpordimaa sihtotstarbega katastriüksustest Varivere tee (65301:001:4811), Varivere tee 1a (65301:001:0273), Varivere tee L2 (65301:001:3731), Linnaaru tee L7 (65301:001:3761) ja Linnaaru tee L9 (65301:001:3763). Lähialana on kaasatakse täiendavalt veel ca 8 480 m2.

### DETAILPLANEERINGU LÕPETAMISEST

#### Rae küla Loopera detailplaneeringu II etapi detailplaneeringu koostamise lõpetamine

Rae Vallavolikogu 21.12.2004 otsusega nr 328 „Rae küla Loopera detailplaneeringu II etapi algatamine“ algatati Rae külas Loopera detailplaneeringu II etapi detailplaneering. Detailplaneering on algatatud Loopera kinnistul (registrios nr 5025202, katastritunnus 65301:002:0297), Loopera kinnistul (registrios nr 5025202, katastritunnus 65301:002:0298), osaliselt Loopera tee kinnistul (registrios nr 5025302, katastritunnus 65301:002:0289). Planeeringuala pindala oli algatamisel ligikaudu 6 ha. Detailplaneering algatati üldplaneeringut muutvana, sest sel ajal kehtis planeeringualal Rae Vallavolikogu 16.06.1993 otsusega „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla üldplaneering, mille kohaselt asus planeeringuala sihtotstarbeliselt määratlemata alal.

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 129 lõikest 2 teavitame, et Rae Vallavalitsuse 30.07.2024 korraldusega nr 1181 „Rae küla Loopera detailplaneeringu II etapi detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ lõpetati Rae külas Loopera detailplaneeringu II etapi detailplaneering.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu menetlus tuleb lõpetada, kuna Detailplaneeringu algatamisest on möödunud rohkem kui 19 aastat ning vahepealsel perioodil on oluliselt muutunud ja täienenud detailplaneeringute koostamist ja menetlemist reguleerivad õigusaktid, Rae valla üldplaneering ja planeeringutele esitatavad nõuded. Detailplaneeringu koostamise lõpetamine on Rae Vallavalitsuse kaalutusotsus, mille tegemisel on arvestatud nii EhSRS kui ka kehtivat PlanS § 129 lg 1 ja PlanS seletuskirja.

#### Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine

Rae Vallavolikogu 08.06.2004 otsusega nr 260 „Pajupea külas asuva Estna kinnistu detailplaneeringu algatamine“ algatati Pajupea külas asuva Estna kinnistu detailplaneering. Algatamise otsuse juurde koostatud seletuskirja kohaselt on planeeringuala suurus ligikaudu 12 ha ning detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta senist maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast elumumaks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse seadmine ja nende kruntide varustamine tehnovõrkudega.

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 129 lõikest 2 teavitame, et Rae Vallavalitsuse 06.08.2021 korraldusega nr 1221 „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu lõpetamine“ lõpetati Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneering.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et kahte paralleelset ruumilahendust ei ole võimalik kehtestada ning kuivõrd kinnistu tänane omanik on avaldanud soovi teistsuguse ruumilahenduse planeerimiseks kõnealusel kinnistul, siis on vajalik 2004ndal aastal algatatud detailplaneeringu menetlus lõpetada.

Detailplaneeringu koostamise lõpetamine on Rae Vallavalitsuse kaalutusotsus, mille tegemisel on arvestatud nii EhSRS kui ka kehtivat PlanS § 129 lg 1 ja PlanS seletuskirja.

### DETAILPLANEERINGU MITTE ALGATAMISEST

#### Pajupea küla Estna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamata jätmise

Huvitatud isik esitas Rae Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse. Planeeringuala moodustab: Estna katastriüksus suurusel 53203 m2, katastritunnus 65301:007:0182, registrios nr 8718302, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringu pindala on 5,3 ha. Detailplaneeringu eskiisi seletuskirja kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kahekümne kolmeks elumumaa sihtotstarbega krundiks, kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks; elumumaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus kuni kahekoruselise üksikelamuehitamiseks, hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse lahendamise.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringu ettepanekus sisalduv ruumiline ettepanek kahjustaks olulisel määral avalikku huvi, mis seisneb ka kvaliteetsete avalike teenuste kättesaadavuses. Estna kinnistule ei ole võimalik planeerida täiendavaid elamisühikuid, kuni Leiva kinnistu detailplaneeringus kavandatud ÜVK lahendus ei ole ellu viidud. Estna kinnistu vahetusläheduses asub I kategooria kaitsealuse liigi, väike-konnakotka püsielupaik. Uute teede jm taristu ning elamute rajamine tükeldab elupaiku ja kahjustab toimumisalasid. Toimumisalade hävimise ja pesitsusaege häirimise vältimine on oluline liigi soodsa seisundi säilimiseks.

Kaalunud detailplaneeringu taotluses märgitud detailplaneeringu koostamise eesmärki ning üldplaneeringu lahendusi ja põhimõtteid leiab Rae Vallavalitsus, et PlanS § 128 lõike 2 alusel tuleb detailplaneeringu taotlus jätta rahuldamata ning detailplaneering algatamata.