



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

28. oktoober 2025 nr 1681

Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2 ja Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 18.04.2023 korraldusega nr 828 „Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2 ja Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ algatati Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2 ja Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneering, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Aruvalla külas riigitee 11310 Aruvalla-Jägala tee ääres. Planeeringuala suurus on ligikaudu 15,3 ha.

Planeeringuala moodustab: Lilleoru katastriüksus (suurusega 76 255 m², katastritunnus 65303:003:0684, registriosa nr 122102, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa); Järvemetsa katastriüksus (suurusega 57 494 m², katastritunnus 65303:003:0517, registriosa nr 12432102, sihtotstarve 95% üldkasutatav maa, sihtotstarve 5% ühiskondlike ehitiste maa); Taevasmaa tee 2 katastriüksus (suurusega 11 076 m², katastritunnus 65303:003:0511, registriosa nr 12431102, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa); Taevasmaa tee L3 katastriüksus (suurusega 1395 m², katastritunnus 65303:003:0687, registriosa nr 13410702, sihtotstarve 100% transpordimaa); Varjumäe katastriüksus (suurusega 8110 m², katastritunnus 65303:003:0685, registriosa nr 122102, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja lähiala.

Lahendus: Detailplaneeringu lahendusega muudetakse kinnistute sihtotstarbed ning määratakse ehitusõigus ühiskondlike hoonete ja neid teenindavate abihoonete ja rajatiste püstitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse tingimused ning antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringu lahendus näeb ette muuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringutega määratud ehitusõigust, lisada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Lilleoru kinnistule 40% ulatuses üldkasutatava maa sihtotstarve ning muuta maatulundusmaa sihtotstarbega Varjumäe kinnistu sihtotstarve 60% ühiskondlike ehitiste ja 40% üldkasutatavaks maaks, millele määrata ehitusõigus haridusasutuse (Lilleoru põhikooli jm koolitustegevuse) ja seda teenindavate abihoonete ehitamiseks. Ehitusõiguse kogumahu muutus on väike ja hoonete arvu kasv on tingitud väikeehitiste ja abihoonete seadustamisest/lubamisest. Varjumäe kinnistu hoonestusala on kavandatud kõrghaljastusest vabale alale, ehitiste alune pind moodustab kuni 10% kinnistu pindalast. Lahendus tagab olemasoleva rohevõrgustiku toimimise vähemalt 90% mahus. Ülejäänud kruntide täisehitusprotsent jääb vahemikku 1–20%. Kõik ühiskondlikud hooned planeeritud alal on kavandatud kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, põhihoonete kõrguseks on kavandatud kuni 12 m, abihoonetel kuni 8 m. Põhihooneid on kinnistutel kokku kavandatud kuni 8, abihooneid 38. Olemasolevate kinnistute piire ei muudeta. Parkimine on lahendatud krundisisiselt.

Planeeringualale on juurdepääs 11310 Aruvalla-Jägala teelt Taevasmaa tee L3 kinnistu kaudu.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga (edaspidi *üldplaneering*), mille kohaselt hõlmab planeeringuala tiheasustusalal valdavalt olemasolevat ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarbega maa-ala, osaliselt hajaasustuse alal olemasolevat haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega maa-ala, osaliselt on maakasutus üldplaneeringus määramata. Varjumäe kinnistu asub rohelises võrgustikus. Kinnistutele määratakse valdavalt üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve. Lahendus tagab olemasoleva rohevõrgustiku toimimise vähemalt 90% mahus, üldplaneeringu seletuskirja peatüki 5.3.1 kohaselt peab igasuguse arendustegevuse korral säilima funktsioneeriva rohevõrgustikuna vähemalt 90% territooriumist ning arendustegevusele peab eelnema väärtusi ja funktsionaalse toimimist täpsustav uuring, mille tulemustest lähtuvalt otsustab volikogu arendustegevuse lubamise. OÜ Sfäär Planeeringud (registrikood 12459100) koostatud 10.06.2022 töö nr 22/8 „Rae vald, Aruvalla küla, Varjumäe kinnistu taimkatte ülevaade ja hinnang kinnistu arendusele Rae valla rohevõrgustiku toimivusele“ kohaselt Varjumäe kinnisasja osalisel hoonestamisel ei ole mõjusid rohevõrgustiku toimimisel ning kavandata lahendus ei muuda eeldatavalt Rae valla üldplaneeringuga planeeritud rohelise võrgustiku põhilahendust ja rohelise võrgustiku kui terviku toimimist. Rae Vallavolikogu on 21.02.2023 otsusega nr 67 „Aruvalla külas Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2 ja Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise võimalikkusest“ andnud nõusoleku arendustegevuseks.

Teed: Planeeringualale on juurdepääs 11310 Aruvalla-Jägala teelt Taevasmaa tee L3 kinnistu kaudu.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Maa- ja Ruumiamet, Päästemeti Põhja päästekeskus ning Transpordiamet. Koostööd on tehtud Keskkonnaametiga ning tehnovõrkude valdajate (Elektrilevi OÜ, 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 ei sisalda üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Rae Vallavalitsuse 19.08.2025 korraldusega nr 1225 „Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2 ja Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 26.09.2025 - 09.10.2025 Rae Vallavalitsuse ruumides. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi ei esitatud.

Planeerimisseaduse § 136 lõike 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei ole esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. Planeerimisseaduse § 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 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2 ja Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneering (OÜ Head, töö nr 038/2022), mille lahenduseks on kinnistute sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ühiskondlike hoonete ja neid teenindavate abihoonete ja rajatiste püstitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse tingimused ning antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 15,3 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 saama, 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