



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

19. august 2025 nr 1225

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

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 detailplaneeringu (kovID DP1235) koostamine, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringuala on Lilleoru, Taevasmaa tee L3 ja Varjumäe kinnistute osas hõlmatud Rae Vallavolikogu 11.08.2009 otsusega nr 575 kehtestatud Lilleoru ja Nisumäe III kinnistute detailplaneeringuga (kovID DP0502,) ning Järvemetsa ja Taevasmaa tee 2 kinnistute osas Rae Vallavolikogu 10.04.2007 kehtestatud Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneeringuga (kovID DP0294).

Detailplaneeringu eesmärk 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.

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 ehitusõiguse 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 hoonetusala 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, abihooned 38. Olemasolevate kinnistute piire ei muudeta. Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Planeeringualale on juurdepääs 11310 Aruvalla-Jägala teelt Taevasmaa tee L3 kinnistu kaudu.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Maa- ja Ruumiamet, Päästeameti Põhja päästikeskus 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 on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga (edaspidi *üldplaneering*), mille kohaselt hõlmab planeeringuala tiheasustusosalal 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 kavandatud 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.

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 Vallavolikogu 21.02.2023 otsusest nr 67 „Aruvalla külas Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2 ja Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise võimalikkusest“; 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“, Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 15.03.2022 sõlmitud lepingust ning tutvunud detailplaneeringu materjalidega (OÜ Head, töö nr 038/2022), Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Võtta vastu Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2 ja Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk 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. Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Planeeringuala suurus on ligikaudu 15,3 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