



RAE VALLAVALITSUS

Lp Meelis Kähri
Optimal Projekt OÜ
meelis@opt.ee

Teie 06.06.2023

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/6506-1

Seli küla Selimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringust

Olete esitanud Rae Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algamiseks Seli külas Selimäe (katastritunnus 65301:001:3970; registriosa number 10053302; pindala 91600 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistul, eesmärgiga kinnistu kaheks jagamine – üheks elumumaa ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsude lahendamine, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Selimäe kinnistule on Rae Vallavalitsus 14.10.2008 korraldusega nr 1290 väljastanud ehitusloa üksikelamu ja abihoone püstitamiseks. Üksikelamu püstitamiseks on EHR'is väljastatud ehitusluba (nr 3512E) ning hoone ehitisealune pind on 246.3 m². Maksimaalne korruste arv on 2 korrust ning maksimaalne kõrgus 8.5 m.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud osaliselt haljasala parkmetsamaa juhtotstarve, osaliselt juhtotstarvet määratud ei ole.

Selimäe kinnistu on hõlmatud Rae Vallavalitsuse 14.04.2015 korraldusega nr 509 kehtestatud Selimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Selimäe maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu osaline jagamine kaheks elumumaa krundiks ja ülejäänud kinnistul säilitatakse maatulundusmaa sihtotstarve. Käesoleva Selimäe detailplaneeringu algamise ettepaneku kohaselt soovitakse ehitusõigus määrata 14.04.2015 kehtestatud detailplaneeringuga määratud maatulundusmaa alale.

15.06.2023 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul vaadati esitatud eskiislahendus üle ning komisjoni liikmed leidsid:

- Selimäe kinnistu asub 100% rohevõrgustikus. Rohevõrgustikus on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Erandiks on väljamõõdistatav elumumaa sihtotstarbeline kinnistu (õuemaa), mille minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha ning see tuleb vastavalt maakastastriseaduse § 18 lg 7 välja mõõdistada iseseisva katastriüksusena. Igasuguse arendustegevuse korral peab säilima funktsioneeriva rohevõrgustikuna vähemalt 90 % territooriumist ning arendustegevusele peab eelnema täpsustav uuring vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamiseks. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt otsustab volikogu arendustegevuse lubamise. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses.

Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks teostada eelnimetatud rohevõrgustiku uuring ning esitada vastavalt komisjoni ja Rae Vallavalitsuse ettepanekutele täiendatud eskiislahendus.

Detailplaneeringu algatamine toimub Rae vallas ainult pärast lihtkirjaliku eellepingu sõlmimist, milles määratakse huvitatud isiku kohustused lähiaastateks vastavalt koostatavas planeeringus kavandatud teede ja tehnovõrkude lahendustele ning ehitusõiguse mahtudele.

Seega on detailplaneeringu algatamise eelduseks Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud detailplaneeringu eskiis, Rae Vallavolikogu luba arendustegevuseks rohevõrgustikus ning vallavalitsuse, planeeringualasse jääva kinnistu omaniku ning planeerija vaheline leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning vajadusel detailplaneeringu kohaste teede ja taristu väljaehitamiseks. Lepingu projekti valmistab ette vallavalitsus peale planeerija poolt täiendatud detailplaneeringu eskiislahenduse esitamist ning komisjoni poolt heaks kiitmist.

Detailplaneeringu menetluse tähtaeg hakkab kulgema kõikidele nõuetele vastavate dokumentide esitamisest Rae Vallavalitsusele. Tuginedes planeerimisseaduse § 128 lõikele 4 pikendame antud detailplaneeringu algatamise tähtaega 90 päevani arvates kõikidele nõuetele vastavate dokumentide ja taotluse esitamisest.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Anna Õuekallas
abivallavanem

Koopia: Argo Anton argoanton@gmail.com

Aili Tammaru 605 6767
aili.tammaru@rae.ee