



RAE VALLAVALITSUS

Lp Piret Kirs
Skepast&Puhkim OÜ
piret.kirs@skpk.ee

Teie 14.09.2023

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/9879-1

Peetri alevik Vana-Tartu mnt 74 kinnistu ja lähiala detailplaneeringust

Olete esitanud Rae Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Peetri alevikus Vana-Tartu mnt 74 (katastritunnus 65301:001:0038; registriosa number 8705002; pindala 12358 m²; sihtotstarve tootmismaa 75% ja ärimaa 25%) kinnistul, eesmärgiga jagada kinnistu kaheks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsude lahendamine, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud olemasolev tootmismaa juhtotstarve. Üldplaneeringu kohaselt on elamualade kontaktvööndis lubatud vaid ärimaa sihtotstarbelised kaubandus-, teenindus- ja büroopinnad. Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastuvõetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga on planeeringualale määratud teenindusettevõtete maa juhtotstarve. Teenindusettevõtete maa on erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning neid teenindavate rajatiste maa-ala, mis on ette nähtud elanike teenindamiseks ja avaliku juurdepääsuga, kuid valdavalt eraettevõtete omandis.

28.09.2023 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul vaadati esitatud eskiislahendus üle ning komisjoni liikmed leidsid:

- Turu tee transpordimaa ala tuleb ette näha eraldi transpordimaa krundina, samuti tuleb eraldi transpordimaa krundina ette näha Vana-Tartu mnt ääres paiknev jalgratta- ja jalgte;e;
- hoonestusala planeerides järgida olemasolevat ehitusjoont (olemasolev hoone, Turu tee 25);
- määrata planeeringualale sihtotstarbed konkreetse protsendina, juhime tähelepanu, et ei kehtiv ega vastuvõetud üldplaneering ei näe planeeringualale ette tootmismaa juhtotstarvet;
- planeeringulahenduses olete välja toonud, et alale planeeritakse kaubandus-, teenindus ja vabaaja veetmise keskuse (alal võivad asuda jaekaubanduse- ja toitlustusasutused, autoteenindus, väikese külastajate arvuga teenindus-ja tootmisettevõtted (nt: pruulikoda, tankla), bürood ja kontorid, pesumaja ja keemiline puhastus, aiandustarbed jm). Komisjon palub täpsemalt läbi mõelda, mida antud alale planeeritakse ning juhhib tähelepanu, et tankla ei ole antud kinnistule sobilik lahendus;

- planeeringu lahenduses olete ette näinud hoonete kõrguseks 12 m, juhime tähelepanu, et nii kehtivas kui ka vastuvõetud üldplaneeringus peab ärihoonete kõrgus langema elamumaade kontaktvööndis 9 meetrini;
- põhijoonisel kujutatud planeeritud kergliiklustee osas läbi mõelda variandid, kuidas on võimalik krunte ja hoonestusala liita nii, et jalgratta- ja jalgte avalik kasutus oleks tagatud. Lisaks vaadata põhjapiirkonna üldplaneeringu looduskeskkond ja kultuurmaastikud lahendust, mis näeb ette Vana-Tartu mnt 74 kinnistule sini-rohekoridori või matkaraja, planeeringu lahenduses kergliiklustee ja sini-rohekoridor kokku viia;
- planeeringus näete ette võimaluse krundid liita ning hoonestusala ühendada – juhime tähelepanu, et täna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on elamualade kontaktvööndis lubatud vaid kuni 0,7 ha suurused ärimaa krundid (hetkel pos 2 lubatust suurem) seega ei ole kehtiva üldplaneeringu järgi lubatud krunte liita. Küll aga lubab vastuvõetud põhjapiirkonna üldplaneering kuni 1,5 ha suurused teenindusettevõtete maa krundid, seega peaks detailplaneeringu lahendus vastama kehtivale üldplaneeringule ning andma võimaluse PP ÜP kehtestamise järgselt, kui tingimused lubavad kinnistud liita;
- kanda eskiislahendusele viimane versioon autonoomse ühistranspordikoridori lahendusest – vt lisafail (valida roheline trass). Määrata eelkõige vaid tinglikult koridori asukoht ja ruumivajadus maantee ääres piki riigiteed (mitte trammirööbastena). Arvestama peab ka tulevikus täiendava maaeraldusega;
- lisada eskiislahendusele planeeritav haljastus.

Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks 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 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: OÜ Insalko Baltic info@teejatee.ee

Aili Tammaru 605 6767
aili.tammaru@rae.ee