



RAE VALLAVALITSUS

Rainer Rohtla
Metsaveere Arendus OÜ
rainer.rohtla@mail.ee

Teie 22.07.2024

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/4801-1

Jüri alevik Rebase tn 31 (Liivi) kinnistu ja lähiala detailplaneeringust

Olete esitanud Rae Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Planeeringuala moodustab: Rebase tn 31 (Liivi) katastriüksus suurusega 19250 m², katastritunnus 65301:003:0468, registriosa nr 8238602, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringu eesmärk on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja elamumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbelised kinnistud ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Planeeringuala ei ole hõlmatud ühegi detailplaneeringuga.

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt asub Rebase tn 31 // Liivi kinnistu tiheasustuselal olemasoleva haljasmaa-parkmetsa maa-alal ja osaliselt väikeelamumaa (kavandatud) juhtotstarbega maa-alal, esitatud eskiis on üldplaneeringuga vastuolus.

25.07.2024 ja 22.08.2024 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul vaadati esitatud eskiislahendus üle ning komisjoni liikmed leidsid:

- Planeeritud elamumaa krundid asuvad osaliselt üldplaneeringus määratud haljasmaa – parkmetsa maa-alal (HP). Haljasmaa – parkmetsa maa-alad on olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maad. Üldkasutatavad rohealad võivad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi. Parkmetsa maa-ala juhtotstarve ei kitsenda olemasolevat maakasutust maatulundusmaa katastrisihtotstarbega maaüksustel ning neid alasid võib tavapäraselt majandada. Keelatud on lageraie ja raadamine.
- Planeeritud elamumaa krundid asuvad osaliselt üldplaneeringuga määratud rohevõrgustikus. Üldplaneeringu kohaselt ehitustegevust rohevõrgustiku aladel ei kavandata ning see võib olla lubatud vaid erandjuhtudel ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel. Asustuse kavandamisel ja ehitusalade valikul ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore ega seada ohtu roheline võrgustiku säilimist. Planeeringulahenduses on välja toodud 4 maatulundusmaa krunti – üldplaneeringu elluviimiseks tuleks määrata vaid 1 krunt, mis tuleb säilitada maksimaalselt looduslikuna, et tagada vabaõhu puhkekoha ja ka ökoloogilise puhvertsooni funktsioon.

- Planeeringu lahenduses on välja toodud, et „planeeringu vastu on suur avalik huvi, sest planeeringuga luuakse Rebase tn pikendus Liivi kinnistu idapoolse servani, mis võimaldab liita Rebase tn Rae vallale kuuluva Terviseraja kinnistuga ja läbi selle saavutada aastaid soovitud kergliiklustee läbimurre Pirita jõe muuli, ujumiskoha ja puhkealani mööda Rebase tänavat.“ Komisjon on nõus, et läbimurde saavutamine ja jalgratta- ja jalgteede (edaspidi JJT) planeerimine ühendamiseks Rebase tänavat Ujula teega on avalikes huvides. Planeeringualale tuleks avaliku huvi tagamiseks haarata ka Terviseraja kinnistu (65301:003:1159) ja osaliselt Muuli kinnistu (65301:001:3593), et lahendada JJT terviklikult.
- Planeeringu lahenduses on välja toodud sõidutee kuni Metsaveere kinnistu kirde nurgani. Komisjon on seisukohal, et sõidutee jaoks vajaliku transpordimaa kavandamine Metsaveere kinnistuni on vajalik, aga sõidutee planeerimine antud planeeringu raames ei ole põhjendatud ning pääseameti sõiduki ümberpööramise plats tuleks kavandada peale viimase kavandatava elamumaa krunti ning edasi jätkub vaid JJT.

Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks ja asjaolude täpsustamiseks teeb komisjon ettepaneku kohtumiseks.

Tuginedes planeerimisseaduse § 128 lõikele 4 pikendame antud detailplaneeringu algatamise tähtaega 90 päevani arvates taotluse esitamisest.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivari Rannama
abivallavanem