Argo Anton Teie 31.01.2025

Optimal Projekt OÜ

argo@opt.ee Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/590-1

**Lehmja küla Põrguvälja tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringust**

Olete esitanud Rae Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Planeeringuala moodustab: Põrguvälja tee 18 katastriüksus suurusega 62087 m2, katastritunnus 65301:001:6980, registriosa nr 12236002, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringu eesmärk on maatulundusmaa jagamine äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbelisteks kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Planeeringuala on hõlmatud osaliselt Rae Vallavalitsuse 19.12.2022 korraldusega nr 2140 kehtestatud Raja kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga. Planeeringuala on hõlmatud varasemalt Raja kinnistule planeeritud juurdepääsu tee osas, mis kulges üle Põrguvälja tee 18 kinnistu (Raja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisel ajal Põrguvälja tee 20 kinnistu). Juurdepääsu tee on Põrguvälja tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt välja lõigatav transpordimaa krunt, mis tagab juurdepääsu ka varem, Raja kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga, ettenähtud kinnistutele juurdepääsu.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine” kehtestatud üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud osaliselt tootmismaa ala ja osaliselt kaitsehaljastuse maa-ala.

27.02.2025 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni koosolekul

vaadati esitatud eskiislahendus üle ning komisjoni liikmed leidsid:

* Vastavalt üldplaneeringule on Põrguvälja piirkonnas (P11) kasutus ja ehitustingimustele tootmismaa alal kavandada krunte suurusega 0,5 – 3,5 ha ning lisatingimusena, et elamute kontaktvööndis väiksemad krundid. Kontaktvöönd on üldplaneeringu kohaselt vahetult külgnevad maa-alad. Kontaktvööndi ulatuse otsustab kohalik omavalitsus igal üksikjuhul eraldi lähtuvalt konkreetsest olukorrast, üldjuhul on selle ulatuseks 200 m olemasoleva või kavandatava ala/hoonestuse piirist. Esitatud lahenduses on ette nähtud võimalus kruntidele hooned krundi piiril kokku ehitada. Selgitame, üldplaneeringu tingimus *elamute kontaktvööndis väiksemad krundid* on seatud selleks, et elamute kontaktvööndisse ei tekiks liiga suurt hoonestust. Krundi piiril hoonete kokku ehitamine oleks selle tingimuse eesmärgiga vastuolus. Komisjoni hinnangul võib jääda detailplaneeringusse paindlikkus osas, et krunte on võimalik liita, kui tulevikus ei ole planeeringuala kontaktvööndis elamuid ega elamumaid*.* Krundi piirile ei ole võimalik enne elamute kontaktvööndi äralangemist ehitada. – **Muudetud põhijoonisel ja täiendatud seletuskirja punkt 5.1, lk 7.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Aruküla tee 9, EE | Telefon 605 6750 | Arvelduskonto |
| Jüri alevik, 75301 HARJUMAA | E-post info@rae.ee | EE902200001120122757 |
| Registrikood 75026106 |  | Swedbank |

* Samuti on üldplaneeringus tingimus, et toomishoonete kõrgus langeb väike- või ridaelamutega külgneval alal kuni 9 m, näha see lisatingimus ette ka pos 6. – **Lisatud märkus põhijoonisele.**
* Planeeringuala läbi üldplaneeringus määratud autonoomse ühistranspordikoridor (edaspidi AÜK). Hetkel on planeeringualas kajastatud vaid olemasoleva jalgratta- ja jalgtee (edaspidi JJT). väljalõikamist, kuid arvestada tuleb ka AÜK ruumivajadusega. Selleks tuleb haarata Põrguvälja tee 22 ja Põrguvälja tee 20 osaliselt planeeringualasse, et tagada AÜK ruumivajadus. Samuti tuleb lahendada Põrguvälja tee 20 kinnistu kagu nurgas paikneva elektrikapi perspektiivne ümbertõstmine, kuivõrd rajatis jääb perspektiivse AÜK koridori alale. – **Täna puudub selgus AÜK rajamise osas. ÜP kohaselt on selle laius 7 – 12 m, samas on juba eraldatud 9 m laiune koridor JJT jaoks. Samuti on küsitav AÜK kulgemine just Põrguvälja tee 18 poolel, sest Sinikivi tee 1 kinnistul selleks vajalik ruum puudub. Seega eeltoodud asjaolusid arvestades antud lahenduses ei saa AÜK ruumivajadust näidata. Soovime selles küsimuses rohkem selgust.**
* Transpordimaa krunt nr 7 osas näha ette perspektiivne juurdepääs Raja kinnistule (lisada ringteele juurdepääsu nool). – **Näidatud.**
* Äri- ja tootmismaa kruntidele näha ette haljastust ka JJT poolsele krundi piirile – mõni puu, põõsastikku vms. – **Lisatud.**

**Detailplaneeringu algatamise taotluse edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni ettepanekutele korrigeeritud 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 Rae Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud detailplaneeringu eskiis ning Rae valla, planeeringust huvitatud isiku, planeeringualasse jääva kinnistu omaniku ning planeerija vaheline haldusleping vastavalt planeerimisseaduse §-le 131.

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

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ivari Rannama abivallavanem

koopia: Optimal Projekt OÜ, Arno Anton arno@opt.ee Optimal Projekt OÜ, Meelis Kähri meelis@opt.ee Arvo Lill arvo@tuuleveski.ee

Aili Tammaru 5672 3899 aili.tammaru@rae.ee