



**Hendrikson & Ko**

**Rae valla üldplaneeringu avaliku  
väljapaneku järgne avalik arutelu**

Rae vallas  
10.03.2011

# Ettekande ülesehitus

- Üldplaneeringust üldiselt
- Rae valla üldplaneeringu koostamise protsessist
- Rae valla üldplaneeringust ja planeeringulahendusest



# Üldplaneering

- Üldplaneering on valla või linna ruumilist arengut suunav pikaajaline strateegiline arengudokument, mille koostamist reguleerib planeerimisseadus.
- Üldplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine avaliku planeerimisprotsessi kaudu,
- **kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel ning maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.**



# Üldplaneering

Üldplaneeringuga kavandatavad maakasutuse arengud ei kohusta maaomanikku muutma senist maakasutust, kuid annavad selleks võimaluse ning suuna. Üldplaneeringu kehtestamise järgselt jätkub maade senine kasutus, kuni maaomanik seda soovib.

Üldplaneeringuga kavandatavate teede ja tehnilise infrastruktuuri trasside asukohad täpsustuvad detailplaneeringute ja projektide koostamise käigus; neis etappides kooskõlastatakse tegevus ka maaomanikega.



# Üldplaneeringu koostamise protsess



# Rae valla üldplaneeringu koostamise protsess



# **Rae valla üldplaneeringu planeeringulahenduse kujunemine**

**Avalikul väljapanekul oli  
KSH tulemuste, täiendavate kooskõlastuste ning  
vahepealsel perioodil täpsustunud tingimuste  
põhjal täiendatud planeeringulahendus – vastu  
võetud 26.11.2010 Vallavolikogu otsusega nr 172,  
avalikustatud jaanuaris 2011**



# Rae valla üldplaneering

Rae valla üldplaneering koosneb kahest köitest ja kolmest kaardist:

I köide – üldplaneeringu seletuskiri,

II köide – üldplaneeringu menetluskumendid,

kaart nr 1 – maakasutuskaart, kahel lehel,

kaart nr 2 – maakasutuspiirangute kaart, kahel lehel,

kaart nr 3 – tehnovõrkude kaart, kahel lehel.

Seletuskirjas käsitletakse Rae valla maade kasutustingimusi ja ehitustingimusi maakasutuse juhtotstarvete (seletuskirja ptk 4) ning sisuliste teemade kaupa (ptk 5). Kavandatud arengutest on esitatud ka üldistatud ülevaade piirkondade kaupa (ptk 6). Üldisi ehitustingimusi täpsustavad piirkondlikud hoonestustingimused (seletuskirja lisa 3).





# Rae valla üldplaneeringu planeeringulahendus

## Üldised ruumilised suundumused:

Elamumaad kavandatakse peamiselt valla põhjaosas ning Jüri, Lagedi ja Vaida alevike ümbruses. Linnaliskeskond tekib valla põhjaosas, lõunaosa jääb hajaasustuspiirkonnaks.

Äri- ning tootmis- ja ärimaid kavandatakse peamiselt Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ääres, Tallinna ringtee ääres ning Soodevahe-Veneküla piirkonnas.

Haljasala- ja parkmetsa maad kavandatakse peamiselt kõrge puhkeväärtusega aladel, külaplatside ümbruses ning Pirita jõe äärsetel aladel.

Kaitsehaljastuse maad kavandatakse rohevõrgustiku kompensatsioonialadel olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks. Kaitsehaljastuse hulka arvatakse teede ja raudteede äärne haljastus ning veekogude äärne haljastus ehituskeeluvööndi ulatuses.



# Rae valla üldplaneeringu planeeringulahendus

Miljööväärtuslike alade määratlemisel on tuginetud Harjumaa maakondlikule teemaplaneeringule “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”. Valdavalt paiknevad miljööväärtuslikud alad valla äärealadel; neil aladel olemasolevat maakasutust olulisel määral ei muudeta. Rae valla üldplaneering näeb ette miljööväärtuslike alade teemaplaneeringu koostamise, mille käigus täpsustatakse alade piire, väärtusi ning maade kasutus- ja ehitustingimusi.



# Rae valla üldplaneeringu planeeringulahendus

Rae valla üldplaneeringuga kavandatakse Tallinna väikese ringtee rajamist Suur-Sõjamäe tänava ja Viljandi maantee ühendamiseks ning ühtlasi Rae, Peetri ja Järveküla küla tiheasustusalade ühendamiseks laiemasse teedevõrku. Väikesele ringteele on tellitud keskkonnaalane eksperthinnang.

Loobutakse maakonnaplaneeringuga kavandatud Mõigu möödasõidu rajamisest ning tehakse selles osas ettepanek maakonnaplaneeringu muutmiseks.

Kavandatakse Tallinna ringteele teise niidi ehitamist olemasoleva tee Tallinnapoolsele alale.

Kavandatakse eritasandiliste ristmike ja ristete rajamist põhimaanteedel (Tallinn-Tartu-Luhamaa, Tallinna ringtee), nende kavandamise vajadus tuleneb nimetatud maanteede iseloomust (I klassi nõuetega vastavusse viimine). Üldplaneering arvestab juba projekteeritud ristmike lahendustega.



# Rae valla üldplaneeringu planeeringulahendus

Rae valla üldplaneeringus arvestatakse maakonnaplaneeringus kavandatud Rail Baltica raudteekoridoriga. Koridori laiuseks on arvestatud raudtee kaitsevööndi kahekordne laius (kokku 100 m).

Rae valla üldplaneeringuga tehakse ettepanek loobuda Aruküla-Männiku-Saue raudteetrassi kavandamisest ning muuta selles osas maakonnaplaneeringut.

Kavandatakse raudtee II peatee koridor Lagedi-Maardu suunal. Koridori laiuseks on arvestatud rööpapaari rajamiseks ligikaudu vajalik maa-ala ning raudtee kaitsevööndi laius (kokku 60 m).

Üldplaneeringuga seatud tingimuste kohaselt on tsentraalsete ÜVK torustike valmimisel võrguga liitumine kohustuslik. Liitumine peab toimuma 12 kuu jooksul alates torustike valmimisest.



# Rae valla üldplaneeringu planeeringulahendus

## Olulisemad KSHst tulenevad täiendused:

- kavandatava elamumaa hulga vähendamine
- piirkondlike hoonestustingimuste kujundamine
- rohevõrgustiku kompensatsioonialade määratlemine ning nende alade kasutus- ja ehitustingimuste seadmine
- rohevõrgustiku piiride täpsustamine, rohevõrgustikku jäävate alade kasutus- ja ehitustingimuste täpsustamine
- kaitsehaljastuse maa täiendav kavandamine
- täiendavate maade kasutus- ja ehitustingimuste seadmine radooniohtlikel aladel



# Rae valla üldplaneeringu planeeringulahendus

## Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad:

- tiheasustusalad;
- rohevõrgustiku alad;
- ajaloolise asustusstruktuuriga alad.

## Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud:

- juhul kui arendatava kinnistu koosseisu kuulub katastriüksus, millel asub riiklikul tasandil kaitstav loodusobjekt;
- juhul kui arendatava kinnistu koosseisu kuulub katastriüksus, millel paikneb mälestis (välja arvatud siseruumides asuvad kunstimälestised);
- juhul kui hajaasustusalal ei järgita hajaasustuse põhimõtet.



# Rae valla üldplaneeringu planeeringulahendus

Lisaks eelpool nimetatud aladele ja juhtudele võib kohalik omavalitsus nõuda detailplaneeringu koostamist kaalutlusotsuse alusel põhjendatud vajaduse korral (*planeerimisseaduse* § 9 lg 11) või keelduda projekteerimistingimuste väljastamisest, lähtuvalt konkreetsest olukorrast ning muuhulgas järgmistest põhimõtetest:

- miljööväärtuslike alade väärtuse säilitamine;
- juurdepääsu tagamine arendatavale alale ning arendatava ala lähinaabrite juurdepääsude säilimine;
- olemasolevate tehnovõrkude ja infrastruktuuri võimaluste ärakasutamine ning nende loogilise edasiarendamise tagamine;
- liigniiskete alade hoonestamise reguleerimine ning maaparandussüsteemide toimimise tagamine;
- maakasutuse ja ehitustegevuse reguleerimine veekogude vahetus läheduses;
- valla arengukavaga paika pandud eelarvestrateegia järgimine
- jmt.



# Rae valla üldplaneeringu planeeringulahendus

Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses* sätestatud korrale **keskkonnamõju eelhindamise** läbi viimise kohustus. Keskkonnamõju eelhinnangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.

**Neil aladel ning neil juhtudel, mil detailplaneeringu koostamist ei nõuta, toimub ehituslubade väljastamine projekteerimistingimuste alusel peale Rae Vallavolikogu otsust katastriüksuste jagamise kohta.**





# Rae valla üldplaneeringu planeeringulahendus

Käesoleva üldplaneeringuga määratletakse Rae vallas **tiheasustusaladena** järgmised alad:

- Lagedi, Jüri, Assaku ja Vaida alevike territooriumid administratiivpiirides
- kõik maakasutuskaardil esitatud olemasolevad või kavandatavad elamumaad, ärimaad, tootmis- ja ärimaad, keskusemaad ning ühiskondlike ehitiste maad.

Tiheasustusalal on õigustatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamine. **Tiheasustusalal kehtib detailplaneeringu koostamise kohustus.**

Rae valla üldplaneeringuga on valdavalt laiendatud olemasolevaid tiheasustusalasid, ulatuslikumalt valla põhjaosas. Uue tiheasustusala väljaarendamine on kavandatud Kautjala külas.



# Rae valla üldplaneeringu planeeringulahendus

Tiheasustusest välja jäävaid alasid käsitletakse hajaasustusaladena. Elamute rajamine hajaasustusalal toimub hajaasustuse põhimõtte kohaselt:

maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m; elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus peab olema vähemalt 300m, rohevõrgustikus vähemalt 500m, tuumalas 1000m.

**Hajaasustuse põhimõtte eiramisel on ka hajaasustuses nõutav detailplaneeringu koostamine ehitustegevuse alusena. Hajaasustuse põhimõtte eiramist hajaasustusalal käsitletakse üldplaneeringu lahenduse muutmisena ning koostatavat detailplaneeringut üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.**



# Rae valla üldplaneeringu muutmine

Kehtestatud üldplaneeringu lahendust on võimalik muuta üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga:

*Planeerimisseaduse § 9 lg 7 kohaselt võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Juhul, kui detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut, ei tohi detailplaneeringu tellijaks olla eraisik (*planeerimisseaduse § 10 lg 6<sup>1</sup>*).*

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisel tuleb järgida seadusega sätestatud erisusi ning vajadusel, lähtuvalt seadusest, viia läbi keskkonnamõjude hindamine.

**Üldplaneeringu lahenduse muutmiseks loetakse üldplaneeringuga kavandatud maa juhtotstarbe muutmist ning hajaasustuse põhimõtte eiramist . Muudel juhtudel kaalutleb kohalik omavalitsus igal üksikjuhul eraldi, kas tegemist on üldplaneeringu muutmisega.**





**Hendrikson & Ko**

**Täname!**

**Kontaktandmed:**

Pille Metspalu

pille@hendrikson.ee; 7 409 802

Laura Uibopuu

laura@hendrikson.ee; 7 409 802