



RAASIKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Aruküla

30. september 2024. a nr 380

Raasiku alevikus, Tehase tee 28b kinnistul ning lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Raasiku alevikus, Tehase tee 28b katastriüksusel ning lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.

Detailplaneeringust huvitatud juriidiline isik ALANA Capital OÜ (14215371), mille esindaja Aleksandr Dronov on esitanud 01.11.2023. a taotluse detailplaneeringu algatamiseks Raasiku vallas, Raasiku alevikus, Tehase tee 28b katastriüksusel (65101:001:0376; pindala 103 128 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Kavandatav detailplaneering ei sisalda vastuolu Raasiku valla üldplaneeringuga (kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020. a otsusega nr 24).

Detailplaneeringuga kavandatakse Raasiku alevikku, Tehase tee 28b kinnistule kaksik- ja ridaelamutest koosnevat elamurajooni, eakate kodu - kogukonnakeskust. Planeeringuga soovitakse kinnistu jagada üheksaks kaksikelamu krundiks, kolmeks ridaelamu krundiks, eakate kodu – kogukonnakeskuse krundiks, lisaks transpordimaa kinnistutele juurdepääsude tagamiseks ning haljasalamaa haljasalade rajamiseks.

Kaksikelamute ehitusalune pindala oleks kuni 240 m², kõrgus kuni 10 m, ridaelamute ehitusalune pindala oleks kuni 500 m², kõrgus kuni 12 m, eakate kodu – kogukonnakeskuse kõrgus ja ehitusalune pindala täpsustub.

Planeeringuala suurus koos lähialaga on ligikaudu 10 ha.

Detailplaneeringuga muudetakse praeguse maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus elamumaa ja ühiskondliku hoone katastriüksusteks, määratakse ehitusõigus, hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud, vajalikud servituudid, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Üldplaneeringu kohaselt on Tehase tee 28b kinnistu maakasutus juhtotstarve elamu maa-ala ning puhke- ja looduslik maa-ala. Vähemalt 70% maa-ala kasutusest peab vastama üldplaneeringu juhtotstarbele, seega on saab detailplaneeringuga kavandada 30% ulatuses puhke- ja looduslikule maale ühiskondliku hoone ehk eakate kodu.

Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktide 1-12, 17, 20, 21 ja 22 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude selgumisel täiendada.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega

kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Tuginedes KeHJS § 6 lõike 2 punktile 10 ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) § 13 punktile 2 tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui tegemist on KeHJS § 6 lõikes 1 ning määruses nr 224 nimetatata juhul elurajooni arendamisega.

KeHJS § 33 lõigete 3-6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus otsustatakse, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning KeHJS § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KeHJS § 33 lõigete 4 ja 5 sätestatud kriteeriumide alusel antud eelhindang on esitatud käesoleva otsuse lisas 2. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäämeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus. Eelhindangus on välja toodud, missuguste meetmetega tuleb arvestada detailplaneeringu koostamisel. Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 tuleb KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS §33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Käesoleva otsuse ja eelhindangu eelnõu osas on oma seisukohad andnud Keskkonnaamet 7-1/21-10, 15.03.2024. Vastavalt Keskkonnaameti arvamusele on täpsustatud jalgte avalikku kasutust, millele rakendub looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 ehituskeelu erand jalgte rajamisele. Rohkem märkuseid/ettepanekuid Keskkonnaametil KSH eelhindangule ei olnud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse §-dest 77, 124-128, 130 ja 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 31 punktist 1, § 33 lõike 2 punktist 4, § 33 lõigete 3-6, § 34 lõike 2, § 35 lõigete 3 ja 5-7, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda

keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2, Raasiku Vallavolikogu 26. mai 2020 otsusest nr 24 „Raasiku valla üldplaneeringu kehtestamine“ ning huvitatud isiku esitatud taotlusest detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneering arvestab valla arengueesmärke ja detailplaneeringuga saab hakata ellu viima üldplaneeringut, mille tulemusel moodustub koos olemasoleva hoonestusega loogiline elamupiirkond. seetõttu tuleb kavandada juurdepääsudeks teemaa krunt kuni naaberkinnistuni, et moodustada sidus teedevõrk, mis ühendaks loogiliselt piirkonna hoonestust.

Raasiku Vallavalitsus annab korralduse:

1. Algatada Raasiku vallas, Raasiku alevikus, Tehase tee 28b kinnistul ning lähialal detailplaneeringu koostamine.

1.1. Kinnitada planeeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt korralduse on lisale 1.

1.2. Anda üle detailplaneeringu koostamise tellimine ja finantseerimine planeeringu koostamisest huvitatud isikule. Raasiku vald ei finantseeri planeeringu koostamist ega elluviimist.

1.3. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes, Raasiku valla kodulehel, ajalehtedes Sõnumitooja ja Harju Elu ning teavitada valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.

2. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.
3. Korralduse peale on võimalik esitada vaie Raasiku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebus Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Teeväli
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Gunnar Nuuma
vallasekretär