



RAASIKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Aruküla

28. august 2023. a nr 338

Sarapuu ja Pähkli kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

I. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Aruküla alevikus hea elukeskkonnaga uue elamupiirkonna rajamine. Selle eesmärgi nimel on koostatud Sarapuu ja Pähkli kinnistute ning lähiala detailplaneering, kus maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud on sobivalt jagatud 25-ks üksikelamumaa krundiks ja 8-ks paariselamumaa krundiks, 3-ks haljasala maa krundiks ning 3-ks tee- ja tänavamaa krundiks. Elamumaa kruntidele on määratud ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused, lahendatud juurdepääsud ja liikluskorraldus ning tehnovõrkudega varustamine, määratud on servituutide vajadused ja heakorra, haljastuse ning keskkonningimused kavandatu elluviimiseks.

II. Asukoha kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Aruküla aleviku põhjaosas – üldplaneeringu kohasel tiheasustusosal, mis külgneb vahetult Sarapiku tee äärsel väikeelamute alaga. Planeeritava ala suurus on ca 9 ha ja sihtotstarve maatulundusmaa. Planeeritaval maa-alal puudub hoonestus ja seal ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid. Planeeritavale alale on juurdepääsud avaliku kasutusega Lammassaare teelt ja Aruküla-Kostivere kõrvalmaanteelt ning Kivimäe teelt. Planeeriguala kõrval asub raudtee ja Aruküla rongipeatus ning ca 150 m kaugusel on bussipeatus. Mugava ühistranspordi ühenduse kõrval on Aruküla alevikus uute elanike jaoks olemas kõik vajalikud esmatarbeteenused ja toimiv infrastruktuur (kauplus, tervisekeskus, raamatukogu, koolid ja lasteaiad, mitmekülgsed sportimisvõimalused jne).

III. Detailplaneeringu lahenduse sisu ja toimunud menetlus

Sarapuu ja Pähkli MÜ detailplaneeringu algatamise taotlus koos lisamaterjalidega on esitatud 31.08.2020 Raasiku Vallavalitsusele. Aruküla alevikus Sarapuu KÜ ja Kurgla külas Pähkli KÜ ning lähialale on algatatud Raasiku Vallavolikogu 12.01.2021 otsusega nr 6 „Sarapuu ja Pähkli“ detailplaneeringu koostamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Enne nimetatud detailplaneeringu algatamist on küsitud arvamust Transpordiametilt ja Keskkonnaametilt. Detailplaneeringu algatamisest on teavitatud e-kirjaga puudutatud isikuid ja asutusi Raasiku Vallavalitsuse dokumendiregistri kaudu. Raasiku Vallavalitsuse ja Jakoch Agro OÜ ning detailplaneeringu koostaja OÜ Hendrikson & CO vahel on sõlmitud leping nr 7-1/13-3 detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks, detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks, mille kohaselt osapoolte vahelisi kohustusi täpsustatakse lepingulisaga enne detailplaneeringu kehtestamist. Planeeritava ala suurus on ca 9 ha.

Detailplaneering koostati koostöös planeeringuala kinnisasjade ja naaberkiinnisasjade omanikega ning tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu koostamiseks teostati järgmised uuringud: radooniuuring, keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang ja kaasatud on ka hüdrotehnika insener, kes on kavandanud kraavidesüsteemide ja verikaalplaneerimise lahenduse alal valitsevale liigniiskuse probleemile. Planeeringu koostaja esitas 20.06.2022 „Sarapuu ja Pähkli“ detailplaneeringu eskiislahenduse, mille kohta on 20.06.2020 saadetud dokumendiregistri kaudu planeerijale valla spetsialistide märkused ja ettepanekud.

Viimane täpsustatud ja parandatud detailplaneeringu variant on saadetud planeeringu koostaja poolt 18.05.2023 ja registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris nr 7-1/13-19.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Telia Eesti AS, Raven OÜ, Elektrilevi OÜ, Päästeamet, Transpordiamet, AS Eesti Raudtee, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Sarapuu ja Pähkli kinnistute omanik ning Raasiku Vallavalitsus.

IV. Vastavus üldplaneeringule

„Sarapuu ja Pähkli“ detailplaneering vastab täna kehtivale Raasiku valla üldplaneeringule, mis on kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 24. Nimetatud ala asub üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud elamumaa. Üldplaneeringuga on elamumaadele lubatud kavandada üksikelumuid, rida- või kaksikelumuid ja kahe või mitme korteriga elamuid.

Käesolev detailplaneering lähtub valla arengueesmärkidest ja detailplaneeringu realiseerimisega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatu eesmärgid - Aruküla aleviku elamualade laiendusena. Aleviku laiendamine kompaktse hoonestusega on antud asukohas otstarbekas ja mõistlik, sest on lähedal olemas hea ühistranspordi ühendis nagu keskkonda säästev rongiliiklus.

Tuginedes Raasiku Vallavolikogu 13. veebruari 2018. a otsusest nr 13 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse volitamise Raasiku Vallavalitsusele“ kuulub üldplaneeringule vastava detailplaneeringu vastuvõtmine vallavalitsuse pädevusse.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustuse

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt Raasiku Vallavalitsuse ja Jakoch Agro OÜ ning detailplaneeringu koostaja OÜ Hendrikson & CO vahel 05.01.2021 sõlmitud lepingule nr 7-1/13-3, mis on koostatud detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise tellimise kulude kandmiseks, detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks ning mille kohaselt osapoolte vahelisi kohustusi täpsustatakse lepingu lisaga enne detailplaneeringu kehtestamist. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusloa ja kasutusloa väljastamata, juhul kui arendaja ei täida halduslepingus ja selle lisadega sõlmitud kohustusi, mis on arendaja ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja/või kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks.

Kavandatava detailplaneeringu koostamisel on arvestatud liigilt üldisemate planeeringutega, samuti on täidetud planeerimisseadusega detailplaneeringu menetlusele kehtestatud nõuded. Detailplaneering on koostatud vastavat pädevust omava isiku poolt ja on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega, planeeringu koostamisel on tehtud piisavalt koostööd olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega, planeeritava kinnisasja omanikega ja naaberkinnisasjade omanikega. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Arvestades eeltoodut ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõikest 1, Raasiku Vallavolikogu 13. veebruari 2018. a otsusest nr 13 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse volitamise Raasiku Vallavalitsusele“, Raasiku valla üldplaneeringust ning Raasiku Vallavalitsuse

ja Jakoch Agro OÜ ning detailplaneeringu koostaja OÜ Hendrikson & CO vahel sõlmitud lepingust nr 7-1/13-3,

Raasiku Vallavalitsus annab korralduse:

1. Võtta vastu ja suunata avalikustamisele Harju maakonnas Raasiku vallas Aruküla alevikus Sarapuu ja Pähkli KÜ ning lähialal „Sarapuu ja Pähkli“ detailplaneering, millega on kavandatud väikeelamute piirkonna väljaehitamine. Planeeringus on järgitud funktsionaalseid seoseid olemasoleva keskkonnaga, millest lähtuvalt on kavandatud krundijaotus, maa sihtotstarbe muutmine, hoonestusalad ja -tingimused, lahendatud juurdepääsuteed ja liikluskorraldus, tehnovõrgud ja kraavide süsteem, esitatud servituutide vajadused ning määratud haljastuse, heakorra, turva ja ohutustingimused.
2. Raasiku Vallavalitusel korraldada avalikustamisest teavitamine ajalehtedes Harju Elu ja Sõnumitooja ning Raasiku valla veebilehel ja detailplaneeringu avalik väljapanek Raasiku Vallavalitsuses, aadressil Aruküla alevik, Tallinna mnt 24.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Raul Siem
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Gunnar Nuuma
vallasekretär