



## RAASIKU VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Aruküla

8. jaanuar 2024. a nr 4

### **Aruküla alevikus Sarapuu ja Pähkli kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine („Sarapuu ja Pähkli“ detailplaneering)**

#### Detailplaneeringu menetlus

Sarapuu ja Pähkli kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus koos lisamaterjalidega esitati 31.08.2020 Raasiku Vallavalitsusele.

Aruküla alevikus Sarapuu kinnistule ja Kurgla külas Pähkli kinnistule 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.

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. Osapoolte vahelisi kohustusi on täpsustatud Lepingu nr 7-1/13-3 Lisaga nr 1 enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeritava ala suurus on ca 9 ha.

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

Detailplaneeringu koostamiseks teostati radooniuring, keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang ja kaasatud on ka hüdrotehnika insener, kes on kavandanud kraavisüsteemide 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.

„Sarapuu ja Pähkli“ detailplaneering võeti vastu 28.08.2023 Raasiku Vallavalitsuse korraldusega nr 338 ja suunati avalikustamisele 20.09.-05.10.2023.

Teade detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta avaldati ajalehtedes „Harju Elu“ ja „Sõnumitooja“ ning teavitati e-kirjaga puudutatud isikuid ja asutusi, informatsioon detailplaneeringu materjalide kohta oli avaldatud ja kättesaadav valla kodulehel.

Avaliku väljapaneku käigus esitas Transpordiamet märkuse Aruküla-Kostivere riigimaantee truubi ja kraavide põhja kõrgusmärkide osas ning sademevete ärajuhtimise lahenduse kohta. Lisaks leiti vajadus täpsustada nähtavuskolmnurki riigimaantee ristumiskohas.

Detailplaneeringu materjale täpsustati ja parandati vastavalt tingimustele ning Transpordiamet nõustus lahendusega ja kooskõlastas Sarapuu - Pähkli kinnistute ja lähiala detailplaneeringu 24.10.2023. Käsitletud täpsustused ja parandused on lokaalsed detailid, millega tuleb arvestada projektide koostamise etapis, kuid sisulist lahendust need ei muutnud. Tuginedes planeerimisseaduse § 136 lg 2 avalikku arutelu ei korraldatud.

#### Planeeritav ala ja planeeringuga kavandatud lahendus

Planeeritav ala paikneb Aruküla aleviku põhjaosas – üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal, mis külgneb vahetult Sarapiku tee äärsel väikeelamute alaga. Planeeritava ala suurus on ca 9 ha ja sihtotstarve maatulundusmaa. Planeeritavale alale on juurdepääsud avaliku kasutusega Lammassaare teelt ja Aruküla - Kostivere kõrvalmaanteelt ning Kivimäe teelt.

Planeeritaval maa-alal puudub hoonestus ja seal ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid. Sarapuu ja Pähkli kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga on nende maatulundusmaa sihtotstarbeliste kinniste sihtotstarve muudetud ja nimetatud kinnistud on 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 keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks.

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 on täpsustatud 19.12.2023 sõlmitud lepingu Lisaga n 1. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload 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.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on võtnud endale kohustuse ehitada välja omal kulul kogu detailplaneeringu toimimiseks vajalik tehnilise taristu sh tehnovõrgud, tänavavalgustuse, kraavid ja teed ning avaliku ruumi sh sorteeritud jäätmete kogumiseks koht ja mahutid, pargiala ja mänguväljaku vastavalt Lepingu 7-1/13-3 ja Lepingu Lisa nr 1 tingimustele ning kohustub sõlmima vallavalitsusega notariaalse lepingu hoidumisservituutide seadmiseks vms lepinguliste kohustuste täitmise garantiiks, enne kui huvitatud isik võõrandab planeeringu ala terviklikult või osade kaupa uutele omanikele.

#### Vastavus üldplaneeringule ja detailplaneeringu põhjendused

„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 tiheasustusosalal, mille juhtotstarbeks on määratud elamumaa. Üldplaneeringuga on elamumaadele lubatud kavandada üksikelamuid, rida- või kaksikelamuid ja kahe või mitme korteriga elamuid.

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

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.

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

Kehtestatud detailplaneering on kättesaadav riiklikus planeeringute registris (PLANK) <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planeering>, kuhu materjal esitatakse vastavalt PlanS § 41 lg 6.

Arvestades eeltoodut ja juhitud 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 volitamine 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. Kehtestada Harju maakonnas Raasiku vallas Aruküla alevikus Sarapuu ja Pähkli KÜ ning lähialal „Sarapuu ja Pähkli“ detailplaneering (OÜ Hendrikson ja CO töö nr 20003666), millega on kavandatud väikeelamute piirkonna väljaehitamine.

- 1.1 detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmitud Leping nr 7-1/13-3 ja Leping Lisa nr 1 on detailplaneeringu lahutamatuks osaks. Mõjuvate põhjusteta nende lepinguliste kohustuste täitmatajätmise korral on vallavalitsusel õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks alates viie aasta möödumisel kehtestamisest.

- 1.2 korraldada kehtestamisest teavitamine ajalehtedes „Harju Elu“ ja „Sõnumitooja“ ning Raasiku valla kodulehel <http://raasiku.ee/> ja Ametlikes Teadaannetes.

- 1.3 teavitada kehtestamisest valdkonna eest vastutavat ministrit, maakatastripidajat ning saata detailplaneeringu andmed maakatastripidajale jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta.

- 1.4 teavitada kehtestamisest valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.

- 1.5 teavitada detailplaneeringust huvitatud isikut, et detailplaneeringu avalikes huvides elluviimiseks sõlmitud Leping nr 7-1/13-3 ja Leping Lisa nr 1 kohaselt on tema kohustus välja ehitada kogu detailplaneeringu toimimiseks kavandatud tehnilise taristu, teed ja avaliku ruumi ja võõrandama tasuta vallale ning tema kohustus on sõlmida vallavalitsusega notariaalse

lepingu hoidumisservituutide seadmiseks vms nimetatud lepinguliste kohustuste täitmise garantiiks, enne kui huvitatud isik võõrandab planeeringu ala terviklikult või osade kaupa uutele omanikele.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Teeväli  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Gunnar Nuuma  
vallasekretär