



MAA- JA RUUMIAMET

Ain Böckler
Rae Vallavalitsus

Teie 17.08.2026 nr 6-1/8874

Meie 15.09.2026 nr 6-3/26/10877-3

Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringust

Austatud Ain Böckler

Esitasite Maa- ja Ruumiametile (MaRu) kooskõlastamiseks ning arvamuse andmiseks Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (Optimal Projekt OÜ töö nr 627). Planeering koostatakse Vanapere tee ja Tallinna ringtee vahelisele maa-alale tehnopargi kavandamiseks. Detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbelisi kinnistuid, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 17 ha.

Planeeringuala moodustavad eraomandis olevad Nurga ja Kõpsu-Hansu kinnisasjad. Planeeringu lähialana on planeeringualasse kaasatud munitsipaalomandis olev Vanapere tee kinnisasi ning riigile kuuluvad **Urbase** (tunnus 65301:011:0072, maatulundusmaa, pindala 45084 m²) ja **Urba** (tunnus 65301:011:0073, maatulundusmaa, pindala 99059 m²) kinnisasjad, mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus MaRu. Lisaks külgnevad planeeringualaga MaRu volitatud valitsemisel olevad **Rangu** (tunnus 65301:001:4869, maatulundusmaa, pindala 15148 m²) ja **Topi** (tunnus 65301:001:3544, maatulundusmaa, pindala 93072 m²) kinnisasjad. Urbase, Urba ja Topi kinnisasjad on põllumajanduslikus kasutuses ning on antud rendile. MaRu ei ole varasemasse detailplaneeringu menetlusse kaasatud.

Urbase ja Urba kinnisasjade lääneosasse on planeeringus ette nähtud sõidutee, jalgratta- ja jalgteed ning tehnovõrkude (vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud, sidekaabel ja gaasitrass) rajamine. Kavandatud tehnovõrkude osas on detailplaneeringusse kantud tehnovõrgu servituudi vajadusega ala. Kavandatud sõidutee ning jalgratta- ja jalgteed osas maakasutusõiguse lahendamist detailplaneeringu materjalides ei kajastata. Sõidutee on kavandatud munitsipaalomandis oleva Vanapere tee ja riigimaantee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ühendamiseks ja selleks uue ristumiskoha rajamiseks olemasolevast ristumiskohast kagu suunas. Detailplaneeringu materjalides on Urbase ja Urba kinnisasjadele kavandatud teed märgitud perspektiivsete teedena „vastavalt T-Model OÜ poolt koostatud juurdepääsude riigiteele 11300 lahendusele, 05.2023“, millega kavandatakse ristumine riigimaanteega lahendada ringristmikuna. MaRu-l puudub info viidatud T-Model OÜ töö kohta, mistõttu palusime Rae vallalt täiendavaid selgitusi. MaRu ei ole Rae vallalt küsitud selgitusi saanud. MaRu saab võtta seisukoha Urbase ja Urba kinnisasjadele kavandatud teede osas pärast küsitud info saamist.

Rangu kinnisasi piirneb idast ja lõunast planeeringualaga, läänest raudteemaaga ning põhjast eraomandis oleva Rangusauna kinnisasjaga. Rangu kinnisasjal puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Käesolevalt on Rangu kinnisasja puhul tegu põllumajandusliku maaga, millel asub PRIA põllumassiiv nr 55258731467. Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud 21.05.2013) kohaselt asub osa Rangu kinnisasjast planeeritaval tootmis- ja ärimaa alal (TTp). Palume kavandada detailplaneeringus Rangu kinnisasjale perspektiivne juurdepääsuvõimalus.

MaRu riigivara valitsema volitatud asutusena ei nõustu Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lahendusega esitatud kujul. Palume planeeringut muuta arvestades käesolevas kirjas toodud märkustega ning esitada täiendav info planeeringus viidatud T-Model OÜ töö kohta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Mai Lind
juhataja
Riigimaa strateegia osakond

Merilin Kastein
5387 2823 merilin.kastein@maarium.ee