



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

23. veebruar 2026 nr 308

Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

Rae Vallavalitsuse 16.06.2015 korraldusega nr 921 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine” algatati Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (KovID DP0841) koostamine, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringuala suurus algatamisel oli ligikaudu 18,3 ha.

Rae Vallavalitsuse 13.08.2024 korraldusega nr 1252 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“ vähendati planeeringuala suurust tulenevalt vajadusest Rail Baltic raudtee trassi koridor planeeringualast väljaarvata. Planeeringuala suurus määрати ligikaudu 13,8 ha.

Planeeringualal kehtib Varivere tee 1 kinnistu osas Rae Vallavolikogu 12.01.2010 kehtestatud Voldi tee piirkonna detailplaneering (KovID DP0645), mille eesmärgiks on kehtiva Varivere tee 1 kinnistu detailplaneeringu muutmine 35 m kõrguse robotiseeritud moodullao kompleksi planeerimiseks kogu endise Varivere tee 1 kinnistu ulatuses.

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada kuni 15% äri- ja vähemalt 85% tootmismaa sihtotstarbega krundid ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri- ja toomishoonete või tootmishoonete ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 13,8 ha.

Planeeringuala moodustab:

- Varivere tee 1 kinnistu suurusega 58 398 m², katastritunnus 65301:011:0272, registriosa nr 10406502, sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa;
- osa Varivere tee L2 kinnistust, kogusuurusega 3632 m², katastritunnus 65301:001:3731, registriosa nr 2961150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osa Nigula kinnistust, kogusuurusega 61 051 m², katastritunnus 65301:001:4858, registriosa nr 13267102, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osa Nigula kinnistu, kogusuurusega 53 450 m², katastritunnus 65301:001:4859, registriosa nr 12751250, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- 11 Tallinna ringtee T23 kinnistu suurusega 6214 m², katastritunnus 65301:001:3732, registriosa nr 2961250, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- ja lähiala.

Lähialana on kaasatud transpordimaa sihtotstarbega Varivere tee (katastritunnus 65301:001:4811), Varivere tee 1a (katastritunnus 65301:011:0273), Varivere tee L2 (katastritunnus 65301:001:3731), Linnaaru tee L7 (katastritunnus 65301:001:3761) ja Linnaaru tee L9 (katastritunnus 65301:001:3763) kinnistud.

Detailplaneeringuga kavandatakse kokku kuni 11 krunti, millest kuus on kuni 15% äri- ja vähemalt 85% tootmismaa sihtotstarbega ning viis transpordimaa sihtotstarbega krundid. Hoonestatavatele kruntidel on määratud ehitusõigus kuni viie kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ja kuni 16 m kõrgete hoonete ehitamiseks. Kruntide täisehitus on kuni 60%. Ühesuguse sihtotstarbega kõrvuti asetsevad krundid võib perspektiivselt omavahel liita. Sealjuures liidetakse nende kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus v.a suurim lubatud hoonete arv. Liitmisvõimalusega kruntide hoonestusalad on planeeritud ühiste krundipiirideni, et liitmise korral oleks võimalik vajaduse korral ehitada hooneid käesolevas detailplaneeringus moodustatavate kruntide üleselt. Kui krunte ei liideta, siis tuleb nendele kruntidele hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tagada naaberkruntide hoonete tuleohutusnõuete täitmine. Hoonestatavate kruntide juurdepääs lahendatakse Varivere teelt uue kvartalit teenindava sisetänava kaudu. Tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, gaas) on lahendatud ühisevõrkude baasil, küttevareustus on lokaalne. Haljastust on kavandatud vähemalt 10% krundi pinnast, läbivate teede äärde on kavandatud alleed, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Olulisi majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ja looduskeskkonnale kaasnevaid negatiivseid mõjusid detailplaneeringuga ei kaasne.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Päästemeeti Põhja päästekeskus, Transpordiamet. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate (Elektrilevi OÜ, Energate OÜ, Telia Eesti AS, Aktsiaselts ELVESO) ning isikute ja asutustega (sh osaühing Rail Baltic Estonia, aktsiaselts Eesti Raudtee), kes on kaasatud menetlusse. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud, vastab Rae valla arengueesmärkidele ja on õigusaktidega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“, mille kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks tootmis- ja ärimaa ala (TT) ja planeeritav tootmis- ja ärimaa ala (TTp).

Lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõikest 10, § 134, § 135 lõigetest 1 ja 5-7; Rae Vallavolikogu 02.12.2025 otsusest nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusest nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“; Rae Vallavalitsuse 16.06.2015 korraldusest nr 921 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“, Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 17.02.2026 sõlmitud lepingust ning tutvunud detailplaneeringu materjalidega (Guru Projekt OÜ, töö nr 272-2022), Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Võtta vastu Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk on moodustada kuni 15% äri- ja vähemalt 85% tootmismaa sihtotstarbega krundid ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri- ja toomishoonete või toomishoonete ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“. Planeeringuala suurus on ligikaudu 13,8 ha.
2. Korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Rae Vallavalitsuse ruumides aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik ning avaldada detailplaneering koos teatega avaliku väljapaneku toimumisest Rae valla veebilehel.
3. Teavitada detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Gerli Lehe
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär