



# RAE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jüri

13. jaanuar 2026 nr 40

### **Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine ning vastuvõtmine ja avalikustamine**

Rae Vallavalitsuse 09.02.2021 korraldusega nr 228 „Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" algatati Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (KovID DP1041) koostamine, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeeringuala moodustab:

- Kalevi katastriüksus suurusega 15 033 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:0226, registriosa nr 10857302, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Vana-Tartu mnt 80 katastriüksus suurusega 17 283 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:3091, registriosa nr 84802, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Vana-Kongo katastriüksus suurusega 43 056 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:3092, registriosa nr 14126102, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osaliselt 11330 Järveküla-Jüri tee katastriüksus kogu suurusega 56 618 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:0594, registriosa nr 3617050, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- osaliselt Järve tee 13 katastriüksus, kogu suurusega 12 318 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:3090, registriosa nr 14101702, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osaliselt 1106 Assaku ühendustee L1 katastriüksus, kogu suurusega 2351 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:0535, registriosa nr 3249350, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- ja lähiala.

PlanS § 128 lõike 5 kohaselt märgitakse detailplaneeringu algatamise otsuses planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir ja suurus, detailplaneeringu koostamise vajadus ning võimalike uuringute vajadus. Rae Vallavalitsus on seda oma 09.02.2021 korraldusega nr 228 teinud.

Planeeritava ala moodustasid algatamise korralduse lisa 2 „Lähteseisukohad“ kohaselt: Vana-Tartu mnt 80 kinnistu, Vana-Kongo kinnistu, Kalevi kinnistu. Lähialana kaasati planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suuruseks märgiti detailplaneeringu algatamise korralduses ligikaudu 8,06 ha. Detailplaneeringu vastuvõtmisel on muutunud planeeringuala ruumiline kuju vähesel määral, kuid suurus on endiselt ligikaudu 8,06 ha ning ka varasemalt hõlmas lähteseisukohtade juures esitatud planeeringuala ruumiline kuju osaliselt Järve tee 13, 1106 Assaku ühendustee L1 ja 11330 Järveküla-Jüri tee katastriüksusi, kuigi planeeringualasse hõlmatud kinnistute nimekirjas neid kinnistuid ei olnud.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest moodustada elamumaa, ärimaa ja elamu- ja ärimaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,06 ha.

Detailplaneeringuga kavandatakse kokku 20 krunti, sh üheksa elamumaa sihtotstarbega krunti kuue korterelamu ehitamiseks ja kolme ridaelamu ehitamiseks, kaks ärimaa sihtotstarbega krunti kaubandus- teenindus- ja/või tootlustushoone ehitamiseks, kaks haljasala krunti ja seitse transpordimaa sihtotstarbega krunti. Kõikidele hoonestatavatel kruntidel on lubatud üks põhihoone, põhihoonetele on lubatud on maa-alune korrus. Suurem osa alast jääb Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud keskuse alale. Keskusemaa juhtfunktsiooniga alast moodustab 30% piirkonda teenindav ärimaa ala ja roheala. Ärihooned on kavandatud Turu tänava äärde ja 11330 Järveküla – Jüri tee (Vana-Tartu maanteele) planeeritava ringristmiku piirkonda. Keskusemaa hoonestamisel ei ole lubatud elamistingimusi halvendavat äritegevust. Turu tänava äärse ärimaa krundi kaudu tagatakse läbipääs Kindluse koolile juurdepääsuks jalgratturitele ja jalakäijatele. Ärihoonete kõrguseks on lubatud 12 m, korruselisuseks kuni 3 korrust. Elamisühikuid on alale kavandatud kokku 156. Ridaelamumaa krundi suurused on kavandatud vahemikus 2408-3181 m<sup>2</sup>. Krundi täisehitus on ridaelamukruntidel kuni 21% ja koormusindeks vähemalt 600, ridaelamu kõrgus on lubatud kuni 8 m, korruselisus kuni 2, ridaelamu abihoonete arv on lubatud üks ja kõrgus kuni 5 m. Korterelamute kruntide suurused on kavandatud vahemikus 5503-6921 m<sup>2</sup>, hoonete kõrgus kuni 12 m, koormusindeks vähemalt 250. Planeeringuga kavandatakse Turu tee äärsele alale mänguväljakute ja vabaaja veetmise võimalusega haljasalaga üldkasutatava maa krunt ja väiksem avaliku kasutusega rohealaga üldkasutatava maa krunt ridaelamute piirkonda. Üldkasutatava maa osakaal moodustab 10% ridaelamu juhtfunktsiooniga maa-alast. Planeeringus on antud sini-rohekoridoride lahendus ja arvestatud 11330 Järveküla – Jüri tee (Vana-Tartu maantee) ääres perspektiivse autonoomse ühistranspordi koridoriga. Planeeringuala ühtse hoonestustüübi ja avaliku ruumi parima lahenduse leidmiseks korraldab arendaja pärast detailplaneeringu kehtestamist koostöös Rae Vallavalitsusega kutsutud osalejatega arhitektuurivõistluse.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet, Terviseamet, Päästeameti Põhja päästikeskus,. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate (Elektrilevi OÜ, Adven Eesti AS, Telia Eesti AS, Aktsiaselts ELVESO) ning isikute ja asutustega, 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 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud osaliselt keskuse (C) ja osaliselt ridaelamumaa (Er).

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 otsus nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; 09.02.2021 nr 228 „Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 11.12.2025 sõlmitud lepingust ning tutvunud detailplaneeringu materjalidega (K-Projekt AS, töö nr 17032), Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Muuta Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala vastavalt lisa 1 joonisele 2.

2. Võtta vastu Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest moodustada elamumaa, ärimaa ja elamu- ja ärimaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,06 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,06 ha.
3. Korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Rae Vallavalitsuse ruumides aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik ning avaldada detailplaneering koos teatega avaliku väljapaneku toimumisest Rae valla veebilehel.
4. Teavitada detailplaneeringu planeeringuala muutmisest ja 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.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. 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.

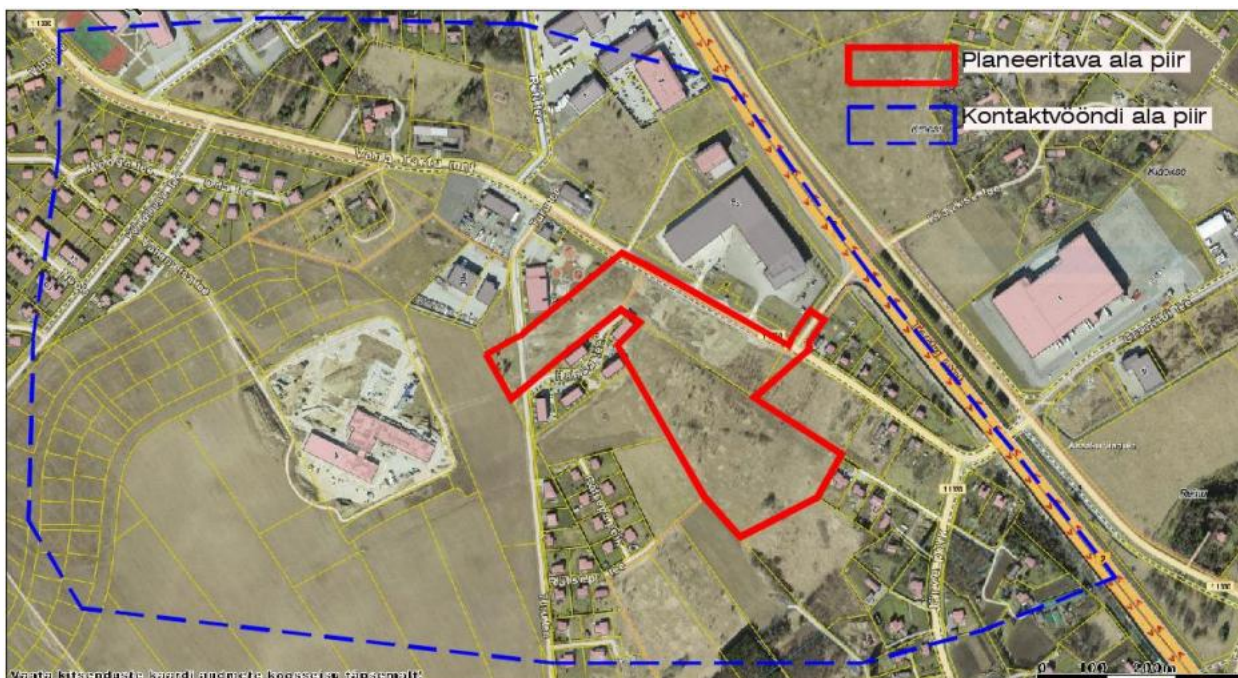
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Gerli Lehe  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

**Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine**



Joonis 1 Planeeringuala algatamisel



Joonis 2 Planeeringuala vastuvõtmisel