



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

19. mai 2026 nr 743

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

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.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Vana-Tartu maantee, Turu tee ja Järve põigu vahelisel alal.

Planeeringuala moodustab:

- Kalevi katastriüksus suurusega 15 033 m², katastritunnus 65301:001:0226, registriosa nr 10857302, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Vana-Tartu mnt 80 katastriüksus suurusega 17 283 m², katastritunnus 65301:001:3091, registriosa nr 84802, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Vana-Kongo katastriüksus suurusega 43 056 m², katastritunnus 65301:001:3092, registriosa nr 14126102, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osaliselt 11330 Järveküla-Jüri tee katastriüksus kogu suurusega 56 618 m², katastritunnus 65301:001:0594, registriosa nr 3617050, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- osaliselt Järve tee 13 katastriüksus, kogu suurusega 12 318 m², katastritunnus 65301:001:3090, registriosa nr 14101702, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osaliselt 1106 Assaku ühendustee L1 katastriüksus, kogu suurusega 2351 m², katastritunnus 65301:001:0535, registriosa nr 3249350, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- ja lähiala.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Lahendus: Detailplaneeringu lahendus on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest moodustada elamumaa 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 üks 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 m². 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 m², 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.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt keskuse (C) ja osaliselt ridaelamumaa (Er).

Teed: Juurdepääsud planeeritavale alale on Vana-Tartu mnt-lt ja planeeritavalt uult jaotusmagistraalilt, mis ühendab planeeritava ala Turu teega. Ühendus Hansa tee ja planeeritava jaotustänavaga on kavas välja ehitada planeeringu elluviimise I etapis, kuid kuni 11330 Järveküla-Jüri tee ja Turu tee vahelise Roheluse tee lõigu lõpliku valmis ehitamiseni tõkestatakse füüsiliselt sõidukite läbisõiduvõimalus.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud: Transpordiamet, Terviseamet, Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate (Elektrilevi OÜ, Adven Eesti AS, Telia Eesti AS, Aktsiaselts ELVESO) ning isikute ja asutustega, kes on kaasatud menetlusse.

Rae Vallavalitsuse 13.01.2026 korraldusega 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“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu vastuvõtmisel muudeti planeeringuala ruumiline kuju vähesel määral, kuid suurus jäi endiselt ligikaudu 8,06 ha nagu detailplaneeringu algatamisel 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.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 06.02.2026 - 19.02.2026 Rae Vallavalitsuse ruumides.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitati mitmeid kirjalikke arvamusi, mis puudutasid peamiselt planeeritava sisetänavana Hansa teega ühendamise küsimust (ohutus, ehitusaegne transport jne) ja detailplaneeringu lahenduse ulatumist planeeringualast väljas olevale Järve tee 13 kinnistule. Kõikidele arvamustele on vastatud ja esitatud põhjendused:

- 1) 06.02.2026 kiri nr 6-1/806, millele vastati 17.03.2026 kirjaga nr 6-1/806-1. Arvamusega on arvestatud;

- 2) 10.02.2026 kiri nr 6-1/1009, millele vastati 19.03.2026 kirjaga nr 6-1/1009-1. Arvamusega on arvestatud.
- 3) 10.02.2026 kiri nr 6-1/1007 ja 15.02.2026 kiri nr 6-1/1222, millele vastati 19.03.2026 kirjaga nr 6-1/1222-1. Arvamusega, milles ei nõustuta Hansa tee muutumisega läbisõidetavaks tänavaks ja kaheldakse liiklusuuringu ajakohasuses ei ole arvestatud. Hansa teega ühendamise ja uue tänavalõigu liikluse rahustamiseks on määratud detailplaneeringus täpsustavad tingimused. Liiklusuuring on ajakohane, uue liiklusuuringu koostamiseks puudub vajadus;
- 4) 11.02.2026 kiri nr 6-1/1117, millele vastati 19.03.2026 kirjaga nr 6-1/1117-1. Arvamusega on arvestatud;
- 5) 12.02.2026 kiri nr 6-1/1178, millele vastati 18.03.2026 kirjaga nr 6-1/1178-1. Arvamusega, milles ei nõustuta Hansa tee muutumisega läbisõidetavaks tänavaks ei ole arvestatud. Hansa teega ühendamise ja uue tänavalõigu liikluse rahustamiseks on määratud detailplaneeringus täpsustavad tingimused;
- 6) 12.02.2026 kiri nr 6-1/1144, millele vastati 18.03.2026 kirjaga nr 6-1/1144-1. Arvamusega, milles ei nõustuta Hansa tee muutumisega läbisõidetavaks tänavaks või palutakse kaaluda alternatiivseid liikluslahendusi või täiendavaid meetmeid on osaliselt arvestatud. Hansa teega ühendamise ja uue tänavalõigu liikluse rahustamiseks on määratud detailplaneeringus täpsustavad tingimused;
- 7) 16.02.2026 kiri nr 6-1/1273, millele vastati 18.03.2026 kirjaga nr 6-1/1273-1. Arvamusega, milles ei nõustuta Hansa tee muutumisega läbisõidetavaks tänavaks ei ole arvestatud. Hansa teega ühendamise ja uue tänavalõigu liikluse rahustamiseks on määratud detailplaneeringus täpsustavad tingimused;
- 8) 16.02.2026 kiri nr 6-1/1275, millele vastati 18.03.2026 kirjaga nr 6-1/1261-1. Arvamusega, milles ei nõustuta Hansa tee muutumisega läbisõidetavaks tänavaks ei ole arvestatud. Hansa teega ühendamise ja uue tänavalõigu liikluse rahustamiseks on määratud detailplaneeringus täpsustavad tingimused;
- 9) 16.02.2026 kiri nr 6-1/1261, millele vastati 18.03.2026 kirjaga nr 6-1/1261-1. Arvamusega, milles ei nõustuta Hansa tee muutumisega läbisõidetavaks tänavaks ei ole arvestatud. Hansa teega ühendamise ja uue tänavalõigu liikluse rahustamiseks on määratud detailplaneeringus täpsustavad tingimused;
- 10) 20.02.2026 kiri nr 6-1/672-1, millele vastati 17.03.2026 kirjaga nr 6-1/672-2. Arvamusega on arvestatud.

Hansa tee läbiv liiklus võimaldab teostada paremat teehooldust, sh talvist lumelükkamist ja -tõrjet, võimaldab paremini korraldada kinnistute teenindamist, sh optimaalsemaid prügiveo marsruute ning paremat juurdepääsu hädaolukorras päästemasinatele ja kiirabile. Hansa tee ühendamine parandab ka Hansa tee äärsete hoonete elanike teekonda 11330 Järveküla-Jüri teele ja hajutaks liiklust ümbritsevatel teedel. Tõenäoliselt jääb peamiseks mugavaks liikumisteks uus Turu tee ja 11330 Järveküla-Jüri tee vaheline ühendus koos uue ringristmikuga. Tee ruumilised lahendused peavad suunama kasutaja liikumist ja käitumist: selgelt eristatud peateed on laiemad ja sirgemad ning soodustavad kiiremat ja sujuvamat liikumist, kõrvaltänavad on kitsamad ja rahulikuma kujundusega.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimus 02.04.2026 Jüri alevikus, Aruküla tee 9, Rae Kultuurikeskuse kohvikus.

Pärast avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu on detailplaneeringut täiendatud liiklus- ja parkimiskorralduse, operaatorineutraalse sidevarustuse ning edasise projekteerimise tingimuste osas. Muudatused puudutavad muu hulgas Hansa tee ja planeeritava jaotustänavaga ühenduse eeltingimusi, liiklust rahustavaid meetmeid, lühiajalise parkimise võimalusi ning ehitusaegset liikluskorraldust Hansa teel. Samuti on lisatud kooskõlastamise vajadus Järve tee 13 kinnistu omanikuga. Joonistelt eemaldati Järve tee 13 kinnistut puudutavad tähistused.

Detailplaneeringu muutmine vastavalt arvamustele ei ole põhimõtteline muudatus ning vajadust ei ole seetõttu detailplaneeringut uuesti vastu võtta ja avalikustada.

Pärast avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu täiendatud detailplaneering esitati 20.04.2026 kirjaga nr 6-1/4463 arvamuse avaldajatele tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks 14 päeva jooksul. Kirjalikke arvamusi esitanud isikud oma arvamustest ei loobunud.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud, vastab Rae valla arengueesmärkidele ja on õigusaktidega kooskõlas. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata detailplaneeringut heakskiitmiseks, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga.

Arvestades eeltoodut ning lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; Rae Vallavolikogu 02.12.2025 otsusest nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; planeerimisseaduse § 139 lõigetest 1, 3, 4 ja 6; Rae valla üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Assaku alevik Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneering (K-Projekt AS, töö nr 17032), mille lahenduseks on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest moodustada elamumaa ja ärimaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,06 ha.
2. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 139 lõigete 3, 4 ja 6 kohaselt. Kehtestamisest teavitamisel juhendada planeerimisseaduse § 139 lõikest 5.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil esitada kehtestatud detailplaneering planeeringute andmekogusse planeerimisseaduse § 139 lõike 4¹ kohaselt.
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