



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

10. veebruar 2026 nr 239

Peetri alevik Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 16.05.2023 korraldusega nr 1034 „Peetri alevik Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ on algatatud Peetri alevik Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneering. Planeeringuala suurususeks määrati ligikaudu 4 ha.

Rae Vallavalitsuse 18.03.2025 korraldusega nr 392 „Peetri alevik Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“ hõlmati planeeringualasse lisaks Tammiksalu kinnistule (registriosa nr 11655102; katastritunnus 65301:001:2042; pindala 38 650 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) Küti tee 32a katastriüksus (registriosa 9031950; katastritunnus 65301:001:4551, suurus 308 m²; sihtotstarve 100% elamumaa) ja lähiala. Hõlmav ala muutis planeeringuala ulatust, kuid mitte pindala. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4 ha.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Peetri alevikus 11330 Järveküla-Jüri tee ääres. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4 ha.

Planeeringuala moodustab:

- Küti tee 32a katastriüksus suurusega 308 m², katastritunnus 65301:001:4551, registriosa nr 9031950, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Tammiksalu katastriüksus suurusega 38650 m², katastritunnus 65301:001:2042, registriosa nr 11655102, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- lähialana on kaasatud maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Lahendus: Detailplaneeringu lahendus on ehitusõiguse määramine elamuehituseks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Detailplaneeringuga kavandatakse kaheksa elamumaa, neli üldkasutatava maa ja viis transpordimaa sihtotstarbega krunti. Elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus kokku viie ridaelamu ja kolme korterelamu ehitamiseks. Igale ridaelamu krundile on lubatud ehitada üks kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega põhihoone kõrgusega kuni 9 m ja kolm 1-korruselist abihoonet kõrgusega 5 m. Igale korterelamu krundile on lubatud ehitada üks kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega põhihoone kõrgusega kuni 12 m ja kaks 1-korruselist abihoonet kõrgusega 5 m. Kruntide täisehitus on kavandatud kuni 25%. Vana-Tartu mnt (11330 Järveküla-Jüri tee) äärde kavandatud üldkasutatava maa krundile on ette nähtud rajada peremänguväljak, lisaks on krundile määratud ehitusõigus ühe kuni 60 m² suuruse ehitisealuse pinnaga 1-korruselise hoone ehitamiseks. Ülejäänud üldkasutatava maa krundid on ette nähtud jalg- ja jalgrattateede

ja haljastuse rajamiseks. Uue sisetänavaga ja Vana-Tartu mnt (11330 Järveküla-Jüri tee) äärsel jalg- ja jalgrattateel jaoks on ette nähtud moodustada transpordimaa sihtotstarbega krundid. Planeeringuala idaküljes kasvav olemasolev kõrghaljastus säilitatakse puhvrina, mh võimaldab see planeeringualaga piirnevatele olemasolevatele korterelamutele suuremat privaatsust.

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 mänguväljakute maa (Hm), osaliselt ridaelamumaa (Er) ja osaliselt korterelamumaa (Ek).

Teed: Juurdepääsud planeeritavale alale on Peetri alevikus 11330 Järveküla-Jüri teelt ja Küti teelt.

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

Rae Vallavalitsuse 28.10.2025 korraldusega nr 1680 „Peetri alevik Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 21.11.2025 - 04.12.2025 Rae Vallavalitsuse ruumides. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati üks kirjalik arvamus detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 06.01.2026 Jüri alevikus, Rae Vallavalitsuse hoones. Arvamuse avaldaja arutelul ei osalenud. Detailplaneeringu koostamise korraldaja andis avalikul arutelul ülevaate menetluse seisust ning tutvustas valla seisukohti detailplaneeringu koostamisel valitud lahenduste osas. Muuhulgas selgitati avalikul arutelul, et lähtuvalt sealhulgas esitatud arvamusel ja haljastuse hinnangu soovitusel säilitada krundil positsioon 1 olemasolev kõrghaljastus suurema grupina, tuleb vähendada põhja poolt põhihoone hoonestusala ja märkida eraldi abihoone (ka paviljon vms) hoonestusala. Detailplaneering on vastavalt täiendatud.

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

PlanS § 136 lõike 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei ole esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamusel on arvesse võetud. Planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata detailplaneeringut heakskiitmiseks, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamusel on arvesse võetud.

Arvestades eeltoodut ning lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; Rae Vallavolikogu 02.12.2025 otsus nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; planeerimisseaduse § 139 lõigetel 1, 3, 4 ja 6; Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust“ ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Peetri alevik Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 466), mille lahenduseks on ehitusõiguse määramine elamuehituseks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4 ha.

2. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 139 lõigete 3, 4 ja 6 kohaselt. Kehtestamisest teavitamisel juhinduda 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