



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

08. september 2026 nr 1242

Järveküla Tohvre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

Rae Vallavalitsuse 03.10.2023 korraldusega nr 1980 „Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ algatati Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (KovID DP1091) koostamine, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks ning elamumaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimuste määramine väikeelamute ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,6 ha.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Planeeringuala moodustab:

- Tohvre kinnistu (katastritunnus 65301:001:4210, registriosa nr 6528150, sihtotstarve maatulundusmaa 100 %, pindala 25 008 m²).
- Tohvre kinnistu, (katastritunnus 65301:001:4211, registriosa nr 9049902, sihtotstarve maatulundusmaa 100 %, pindala 30 896 m²).
- ja lähiala.

Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada 19 elamumaa sihtotstarbega krunti (planeeritud kruntide suurus on vahemikus 1501 - 2010 m²), ühe üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt suurusega 6720 m² ja kuus transpordimaa sihtotstarbega krunti (kruntide suurus on vahemikus 676 – 3557 m²). Pos nr 1-4 suurim lubatud ehitistealune pind krundil on 300 m², pos nr 5-18 suurim lubatud ehitistealune pind krundil on 270 m², pos nr 19 suurim lubatud ehitistealune pind on 840 m². Lubatud on püstitada kuni kahe maapealse korrusega põhihoone kõrgusega kuni 9 m ning ühekorruselised abihooned kõrgusega kuni 5 m. Krundil pos nr 19 olemasolev üksikelamu säilitakse, kuid on võimalik asendada ka uuega. Planeeritud üldmaa krundile määratakse suurim lubatud ehitistealune pind 80 m². Juurdepääs elamumaa kruntidele on kavandatud planeeritud transpordimaa kruntide pos 21-26 kaudu ning juurdepääs on võimalik nii Tohvre teelt kui Uus-Järveküla teelt. Parkimine on ette nähtud krundisisest. Planeeritavate kruntide tehnovõrkudega varustamine on kavandatud ühisvõrkude baasil, küttesüsteem on ette nähtud lokaalsena.

Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneering võeti esimest korda vastu Rae Vallavalitsuse 03.09.2024 korraldusega nr 1345 ning avalik väljapanek toimus 11.11.2024-24.11.2024.

Kuna avaliku väljapaneku jooksul esitati detailplaneeringu kohta arvamusi, siis toimus detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu 06.01.2025.

Kuni vastuvõtmiseni menetleti Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringut Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu alusel. Detailplaneeringu menetluse ajal kehtestas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu, millega muutus samal alal varem kehtinud Rae valla üldplaneering põhjapiirkonna osas kehtetuks.

Planeerimisseaduse § 134 kohaselt teeb planeeringu koostamise korraldaja pärast detailplaneeringu kooskõlastamist detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Arvestades, et valla ruumilise arengu eesmärgid on muutunud ning neid väljendab uus üldplaneering, on kavandatud lahendus viidud kooskõlla planeeringuala põhjapiirkonna kehtiva üldplaneeringuga. Tulenevalt muudatustest detailplaneeringu ruumilises lahenduses võetakse detailplaneering uuesti vastu ja esitatakse avalikustamiseks.

Detailplaneeringu lahendus on pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikustamist viidud kooskõlla põhjapiirkonna üldplaneeringuga. Osade üksikelandute asemel on kavandatud kaksikelandud ning täpsustatud on hoonestusala tingimusi. Varasemas versioonis olnud elamisühikute arv 20 on suurenenud - planeeritud on 23 elamisühikut. Üldplaneeringuga kooskõlas on vähendatud üldkasutatava maa krundi suurst. Muudetud on reovee kanalisatsiooni lahendust.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus (edaspidi *üldplaneering*) on planeeritud ala määratud suuremas osas väikeelamumaa II etapi (Ev2) juhtotstarbega alaks. II etapp on määratud suuremate aladena ning arvestatud ei ole üksikuid kehtestatud detailplaneeringuid või hoonekomplekse nende alade sees.

Planeeringuala lõunapiiril on üldplaneeringukohane sini-rohekoridor, millele on antud lahendus naaberala detailplaneeringu koostamise käigus (Järveküla Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 29.01.2019 korraldusega nr 175).

Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala planeeringuala piirneb peamiselt II etapi aladega, põhja- ja kirdeosas piirneb planeeringuala ridaelamumaa (Er) ja väikeses osas teenindusettevõtete maa (Bt) juhtotstarbega aladega. Ridaelamumaal, teenindusettevõtete maal ja planeeringualast lõunas II etapi aladel on hoonestus vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele valmis ehitatud. Planeeringualast idas on II etapi alal kehtestatud detailplaneering, mille elluviimist on alustatud (moodustatud on planeeringukohased krundid). Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ala paikneb suures osas juba valmis ehitatud elamute vahel, seega vastab planeering üldplaneeringus toodud tingimusele, et alad, kus ümbritsev keskkond on juba välja kujunenud tuleb tühimikud täita eelistatult.

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb II etapi aladel detailplaneeringute algatamisel lähtuda Rae valla arengukavas toodud kontrolljoont, mille piires juurdekasvuga tuleb Rae vald talle pandud ülesannetega toime. Kohalik omavalitsus võib keelduda detailplaneeringu algatamisest, kui aastane juurdekasv ületab arengukavas määratud kontrolljoont ja kui esimeses etapis algatatud planeeringutega on kontrolljoon juba saavutatud. Üldplaneering ei sea aga piire juba algatatud ning vastu võetud detailplaneeringu menetluse jätkamiseks, kuivõrd piirangute eesmärk ei ole absoluutne arenduskeeld, vaid arendustegevuse suunamine.

Üldplaneering annab II etapi arendustegevuseks tingimused, millele Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneering vastab. Piirkonnas on kool (Kindluse kool) ja lasteaed (lähim lasteaed on planeeritud Andresepõllu kinnistu detailplaneeringuga Kindluse tee 34 kinnistule) on valmis ehitatud või valmimas või nähakse konkreetse arendusalaga ette ja

ehitatakse välja. Juurdepääsuks vajalik tänavavõrk (Tohvre tee lõik ja Uus-Järveküla tee Liiva teelt) on valmis ehitatud, ülejäänud osas nähakse väljaehitamine ette Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga. Lähim olemasolev linnalist teenindustaset pakkuv ühistranspordipeatus (Järveküla kool, Järveküla) asub planeeritavast alast ca 1,5 km kaugusel. Head maalist teenindustaset pakuvad Lõo ja Liiva peatused, mis asuvad planeeringuala läheduses. Detailplaneeringu alast 500 m kaugusele on kavandatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga perspektiivne autonoomne ühistranspordi koridor. Üldplaneering märgib, et eelistatud on arendusalad eelnimetatud koridorist mugava jalutuskäigu kaugusel (500 m). Üldplaneeringu kohaselt nähakse ette uued ühistranspordipeatused Liiva tee jaotusmagistraalile. Varasemalt kehtestatud ja elluviimisel detailplaneeringutega lisandub piirkonda elanikke ning suureneb ka nõudlus ühistranspordile, mis võimaldab liine ja teenindustaset ning peatuste võrgustikku tihendada. Detailplaneeringuga lahendatakse jalgratta- ja jalgteed, mis moodustavad olemasolevate teedega ühtse võrgustiku. Lähimad olemasolevad tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid asuvad planeeringuala piiril (lähemal kui üldplaneeringus nõutud min 500 m).

Kuna aastane elanike juurdekasv Peetri kandis (kehtestamisele eelneval 2025. aastal) ei ületa kontrolljoont, käesolev detailplaneering on algatatud 2023. aastal (st enne Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamist) ja vastu võetud 2024. aastal (enne Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamist), uuesti vastu võetud 2026. aastal ning kehtiva üldplaneeringu seletuskirjas välja toodud väikeelamumaa ala II etapi tingimused on täidetud, st Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneering on kooskõlas valla ruumilise arengu eesmärkidega, ei ole kohalikul omavalitsusel põhjust keelduda detailplaneeringu vastuvõtmisest.

Üldplaneeringus on planeeritud ala märgitud väärtuslikuks põllumaaks lähtuvalt 2018. aastal koostatud uuringust. Põllumajandusmaade uuringus ei ole põllumassiive tükeldatud kinnistute kaupa, mistõttu kehtib hinnang suuremale, mitut kinnistut hõlmavale alale. Praeguseks on Tohvre kinnistutega piirnevad alad suures osas hoonestatud ja põllumaad killustunud. II etapina väljaehitatavatel väärtuslikku põllumajandusmaade aladel tuleb ehitusõiguse planeerimisel detailplaneeringu käigus arvestada II ehitusetapi tingimustega ning kuni ehitusõiguse tekkimiseni on võimalik põllumaad kasutada sihtotstarbeliselt. Väärtusliku põllumaa tunnustega maadele on üldplaneeringus antud võimalus hoonestuse rajamiseks, et asulad saaksid laieneda kompaktsetl.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus, Politsei- ja piirivalveamet. Koostööd on tehtud planeeringuala omanikuga ja tehnovõrkude valdajatega (Enefit AS, Elektrilevi OÜ ning Aktsiaselts ELVESO). 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“.

Detailplaneering on läbinud vastuvõtmisele eelnevad menetlusetapid.

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 19.05.2026 määruse nr 15 „Õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, omavalitsusüksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimuste lahendamise delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavalitsuse 03.10.2023 korraldusega nr 1980 „Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 26.08.2024 sõlmitud lepingust ja selle muutmise lepingust 29.07.2026 ning tutvunud detailplaneeringu materjalidega (Optimal Projekt OÜ, töö nr 374), Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Võtta vastu Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk on planeeringualale elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntide moodustamine ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine väikeelamute ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,6 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 Tallinna Halduskohtule kaebuse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Gerli Lehe
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär