



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

08. september 2026 nr 1241

Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 02.06.2020 korraldusega nr 756 „Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatati Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (KovID DP1101) koostamine, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Rae Vallavalitsuse 18.04.2023 korraldusega nr 831 „Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“ liideti planeeringualale Kindluse tee L3 kinnistu (katastritunnus 65301:001:3290), Kindluse tee 34 kinnistu (katastritunnus 65301:001:5972), et laiendada üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti ning Liiva tee 7 kinnistu osa (katastritunnus 65301:001:6884), Laasiniidu kinnistu osa (varasem katastritunnus 65301:001:1212. Laasiniidu kinnistu jagamise tulemusel moodustati Laasiniidu (katastritunnus 65301:001:7427) ja Uus-Laasiniidu kinnistud (katastritunnus 65301:001:7428), millest planeeringualas on Uus-Laasiniidu kinnistu osa), Vana-Järveküla tee 9 kinnistu osa (katastritunnus 65301:001:2842), et kavandada vastu võetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud ja planeeringulahenduse elluviimiseks vajalik jaotusmagistraal koos perspektiivse kergliiklusteega Tallinna väikese ringteega ühenduseks. Detailplaneeringu planeeringuala muutmisel määrati planeeritava ala pindalaks 10,35 ha.

Rae Vallavalitsuse 13.08.2024 korraldusega nr 1253 võeti Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering esimest korda vastu ning esimene avalik väljapanek toimus 30.09.2024–13.10.2024.

Kuna avaliku väljapaneku jooksul esitati detailplaneeringu kohta arvamusi, siis toimus detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste esimene avalik arutelu 26.11.2024.

Kuni esimese vastuvõtmiseni (k.a) menetleti 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 varasemalt kehtinud Rae valla üldplaneering põhjapiirkonna osas kehtetuks.

Arvestades, et valla ruumilise arengu eesmärgid on muutunud ning neid väljendab uus üldplaneering, viidi detailplaneeringu lahendus kooskõlla Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga. Tulenevalt muudatustest detailplaneeringu ruumilises lahenduses võeti detailplaneering uuesti vastu ja esitati avalikustamiseks.

Rae Vallavalitsuse 17.03.2026 korraldusega nr 403 „Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering teist korda vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu teine avalik väljapanek toimus ajavahemikul 16.04.2026 – 30.04.2026.

Kuna avaliku väljapaneku jooksul esitati detailplaneeringu kohta arvamusi, siis toimus detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste teine avalik arutelu 10.06.2026.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Järvekülas Kindluse tee, Liiva tee ja Vana-Järveküla tee vahelisel alal.

Planeeringuala moodustab:

- Andresepõllu kinnistu suurusega 89 058 m², katastritunnus 65301:001:1591, registriosa 10858402, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Kindluse tee 34 kinnistu suurusega 6118 m², katastritunnus 65301:001:5972, registriosa 20769750, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Kindluse tee L3 kinnistu suurusega 1624 m², katastritunnus 65301:001:3290, registriosa 14589702, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- osaliselt Liiva tee 7 kinnistust kogu suurusega 38 376 m², katastritunnus 65301:001:6884, registriosa 24512050, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osaliselt Uus-Laasiniidu kinnistu kogu suurusega 39 240 m², katastritunnus 65301:001:7428, registriosa 27214550, sihtotstarve maatulundusmaa;
- osaliselt Vana-Järveküla tee 9 kinnistu kogu suurusega 66 441 m², katastritunnus 65301:001:2842, registriosa 2535002, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- ja lähiala.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering: Kindluse tee 34 kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 29.01.2019 korraldusega nr 175 kehtestatud Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering (KovID DP0859), millega kavandati Kindluse tee 34 kinnistul ühiskondliku hoone krunt ja ehitusõigus. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutub Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneeringud kehtetuks.

Lahendus: Detailplaneeringu lahenduse kohaselt jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Andresepõllu kinnistu elamumaa, äri- ja elamumaa või elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, moodustatakse Liiva tee 7, Laasiniidu ja Vana-Järveküla tee 9 kinnistu osadest transpordimaa sihtotstarbega krundid jaotusmagistraali rajamiseks ning moodustatakse ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt Andresepõllu kinnistu osast ja Kindluse tee 34 kinnistust. Detailplaneeringuga on määratud kruntide ehitusõigus ja -tingimused, lahendatud planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsud, parkimiskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,35 ha.

Detailplaneeringu põhilahendus muutus pärast detailplaneeringu esimest vastuvõtmist ja avalikustamist. Lahendus viidi kooskõlla Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, sh ridaelamute ja osade ühepereelamute asemel on kavandatud kahepereelamud, täpsustatud on ehitusõigust ja -tingimusi, kavandatud sini-rohekoridor, krundil pos 2 on ärimaa sihtotstarbele lisatud elamumaa sihtotstarve. Eelmises versioonis olnud elamisühikute arv 64 on vähenenud ning planeeritud on 51 elamisühikut. Kavandatud on täiendav üldkasutatava maa krunt ja suurendatud ühiskondliku hoone krunti. Koostatud on uus mürahinnang ja liiklushinnang ning detailplaneeringut on uuringute tulemustele vastavalt täiendatud.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette 32 elamumaa sihtotstarbega krunti, mis hoonestatakse ühepere- ja kahepereelamutega (sh üks äri kõrvalotstarbega krunt), ühe ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundi, kolm üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti haljasalaks ja kümme transpordimaa sihtotstarbega krunti. Üldkasutatava maa osakaal planeeritavast alast moodustub 10% ja ühiskondlike ehitiste maa osakaal 9%.

Planeeringulahendus näeb ette kruntidele juurdepääsuks kagu-loode suunalise kvartalisese tee, mis jagab planeeringuala tinglikult kaheks kvartaliks. Liiva tee poolses osas on planeeritud kahepereelamud ja Maidu tee poolses osas ühepereelamud. See

arvestab Maidu tee äärde juba ehitatud ühepereelamute ja Liiva tee ridaelamutega ning tagab sujuva ülemineku. Planeeringuala põhjaossa on planeeritud läbiv jaotusmagistraal, mis on ette nähtud ühendama Liiva teed projekteeritava Tallinna väikese ringteega. Selle tee äärde on planeeringuga kavandatud kahepereelamud. Kindluse tee äärde on ette nähtud ühiskondlike ehitiste maa krunt ja üks kuni 50% äri- ja vähemalt 50% elamumaa krunt, kus saab võimaluse korral tegutseda elanikke teenindav äri-, teenindus- või kaubandusettevõtte.

Lähtuvalt üldplaneeringus määratud tingimustest on ühepereelamu kruntide minimaalseks suuruseks kavandatud 1500 m² ja kahepereelamu kruntidel 2000 m². Elamutel on lubatud 2 maapealset ja 1 maa-alune korrus, elamute kõrgus on lubatud kuni 9 m. Elamukruntidel on lubatud kuni kolm abihoonet 1 maapealse korrusega, kõrgusega kuni 5 m. Kahepereelamu kruntidel on täisehitus keskmiselt 15% ja ühepereelamu kruntidel 18%. Planeeritavale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile on lubatud rajada üks teadus-, haridus- ja lasteasutuse ning tervishoiu- ja sotsiaaltoetuste sihtotstarbega hoone ja kuus abihoonet, põhihoone kõrgus võib olla kuni 12 m ja korruselisus 3 maapealset ja 1 maa-alune korrus, abihoonetel on lubatud 1 maapealne korrus, abihooone kõrgus on lubatud kuni 5 m. Üldkasutatava maa kruntidele rajatakse elamuala teenindavad haljasalad. Kindluse tee ja jaotusmagistraali äärde on ette nähtud puhverhaljastus perspektiivse liiklusrõnga leevendamiseks.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ (edaspidi *üldplaneering*) kehtestatud üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt ühiskondliku hoone maa (AA) ja suuremas osas väikeelamumaa ala II etapp (Ev2).

II etapi ala piirneb siin ridaelamumaa (Er) ja väikeelamumaa (Ev) juhtotstarbega aladega, kus ka hoonestus on vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele valmis ehitatud. Väikeelamumaa ala II etapi alade planeerimisel tuleb lähtuda, et eelistatud arendusalad asuvad autonoomse ühistranspordialade ääres ja keskusealades. Kesksetel aladel, kus ümbritsev keskkond on juba välja kujunenud, tuleb täita eelistatult tühikud. II etapp on määratud suuremate aladena ning arvestatud ei ole üksikuid kehtestatud detailplaneeringuid või hoonekomplekse nende alade sees. Ala tihendamist ei ole lubatud planeerida enne II ehitusetapi tingimuste täitmist. Käesoleva detailplaneeringu ala arendamiseks on tingimused täidetud: planeeringuga on kavandatud ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krunt, kuhu on võimalik ehitada üldplaneeringus ette nähtud lasteaiad; piirkonna kool on Kindluse kool, mis asub ca 1 km kaugusel; kavandatud on ala läbiv uus jaotusmagistraal koos jalgratta- ja jalgteega, mille rajamiseks vajalikud krundid on arendaja nõustunud omal kulul moodustama, omandama ja pärast teede valmis ehitamist vallale üle andma; kavandatud on uued ühistranspordipeatused Liiva teele ja Kindluse teele, lähim toimiv ja regulaarset ühendust pakkuv linnalist teenindustaset pakkuv ühistranspordipeatus on planeeringualast ca 1 km kaugusel 11330 Järveküla-Jüri teel ning perspektiivse autonoomse ühistranspordi peatus ca 500 m kaugusel; lähimad olemasolevad tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid asuvad planeeringuala vahetus läheduses Liiva teel. Detailplaneeringu ala paikneb suures osas juba valmis ehitatud elamute vahel, seega täidetakse tühikud. Seetõttu on ala arendamine kehtiva Rae valla põhjaosa üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtetega kooskõlas. Detailplaneeringu jätkamine võimaldab suunata piirkonna arengut terviklikult ja kontrollitult.

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb II etapi aladel detailplaneeringute algatamisel lähtuda Rae valla arengukavas toodud kontrolljoonest, 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 I etapis algatatud planeeringutega on kontrolljoon juba saavutatud. Praegusel hetkel ei ole Peetri kandi aastane kontrolljoon saavutatud, sest juurdekasv jääb alla 500 inimese (võrreldud on rahvaarvu Peetri kandi asulates 01.01.2025 ja

01.01.2026 seisuga). Elanikke on lisandunud vähem, kui kokkulepitud kontrolljoon ette nägi. Kaardiandmete põhjal saab öelda, et detailplaneeringu lähiala I etapi elamualad on suures osas valmis ehitatud/ehitamisel või planeerimisel (detailplaneeringud on algatatud). Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt võib kohalik omavalitsus keelduda detailplaneeringu algatamisest, kui aastane juurdekasv ületab arengukavas määratud kontrolljoont ja kui I etapis algatatud planeeringutega on kontrolljoon juba saavutatud, kuid see üldplaneeringus antud tingimus ei ole piisavaks aluseks juba algatatud detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks (ilma detailplaneeringut kehtestamata). Kuna aastane elanike juurdekasv Peetri kandis (kehtestamisele eelneval 2025. aastal) ei ületa kontrolljoont, käesolev detailplaneering on algatatud 2020. aastal (st enne Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamist) ja vastu võetud 2024. aastal, uuesti vastu võetud 2026. aastal ning kehtiva üldplaneeringu seletuskirjas välja toodud väikeelamumaa ala II etapi tingimused on täidetud, st Andresepõllu kinnistu detailplaneering on kooskõlas valla ruumilise arengu eesmärkidega, ei ole kohalikul omavalitsusel põhjust keelduda detailplaneeringu kehtestamisest.

Põhjapiirkonna 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 Andresepõllu kinnistuga piirnevad alad suures osas hoonestatud ja põllumaad killustunud. Väikeelamumaa ala II etapina väljaehitatavatel väärtuslike 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 kompaktselt.

Teed: Juurdepääsuteed planeeringualale on planeeritud nii Vana-Järveküla teelt, Liiva teelt kui Kindluse teelt. Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud kagu-loode suunalise kvartalisese tee kaudu, mis jagab planeeringuala tinglikult kaheks.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästkeskus, Terviseamet, Muinsuskaitseamet, Transpordiamet. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate (Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ ja Aktsiaselts ELVESO) ning isikute ja asutustega, kes on kaasatud menetlusse. Pärast detailplaneeringu esimest vastuvõtmist ja lahenduse muutmist uuendati Päästeameti Põhja päästkeskuse, Terviseameti, Muinsuskaitseameti, Politsei- ja Piirivalveameti, Transpordiameti kooskõlastusi ning tehnovõrkude osas arvamusi.

Rae Vallavalitsuse 17.03.2026 korraldusega nr 403 „Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 16.04.2026 - 30.04.2026 Rae Vallavalitsuse ruumides.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati neli kirjalikku arvamust, mis puudutasid peamiselt vastavust Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule, kavandatavat jaotusmagistraali, müratingimusi, samuti veevarustuse ja sajuvee juhtimise küsimust ning lahenduse elluviimist. Kõikidele arvamustele on vastatud ja esitatud kirjalikud põhjendused:

- 1) 30.04.2026 kiri nr 6-1/2288-2, millele vastati 29.05.2026 kirjaga nr 6-1/2288-2;
- 2) 30.04.2026 kiri nr 6-1/2288-1, millele vastati 29.05.2026 kirjaga nr 6-1/2288-4;
- 3) 28.04.2026 kiri nr 6-1/7656-12, millele vastati 29.05.2026 kirjaga nr 6-1/7656-14;
- 4) 30.04.2026 kiri nr 6-1/5379, millele vastati 29.05.2026 kirjaga nr 6-1/5379-1.

Detailplaneering vastab Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule, kavandatav piirkonda teenindav ja olemasolevat sisetänavate liikluskkoormust leevendav jaotusmagistraal on kehtivas üldplaneeringus (sh varasemas) ette nähtud ning selle tee valmis ehitamine on planeeringulahenduse elluviimise eelduseks.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 10.06.2026 Järvekülas Kindluse koolis.

Pärast teist avalikku väljapanekut ja teist avalikku arutelu on detailplaneeringut täiendatud järgmiselt:

- täiendatud on põhjapiirkonna üldplaneeringule vastavuse osa (II etapp, sini-rohekoridor, arhitektuurikonkurss, väärtuslik põllumajandusmaa ja I etapi analüüs);
- täpsustatud on arhitektuurseid tingimusi;
- täpsustatud on ohutute ühenduste, sh ülekäiguradade rajamise tingimust;
- lisatud on pesitsusrahu tingimus;
- täiendatud on vertikaalplaneerimise tingimusi;
- täiendatud on mürakaitse rakendamise meetmeid ja lisatud tingimus analüüsida jaotusmagistraali ehitusprojekti koostamisel vajadust projekteerida müraleevendusmeetmed (nt kaitsehaljastus, müratõkkeseinad) olemasolevate elamute kaitseks ja planeeringualaga piirnevatele Liiva tee 7, Laasiniidu (ja Uus-Laasiniidu) ning Vana-Järveküla tee 9 katastriüksustele, sh arvestades asjakohases ulatuses Tallinna väikese ringtee eelprojektiga ning lähtudes kinnistustele kohalduvatest normtasemetest;
- kuna endine Laasiniidu kinnistu on Rae Vallavalitsuse 27.01.2026 korraldusega nr 139 jagatud Laasiniidu ja Uus-Laasiniidu kinnistuks, siis on planeeringus parandatud, et planeeringualale jääb nüüd Uus-Laasiniidu kinnistu.

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

Pärast avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu täiendatud detailplaneering esitati 09.07.2026 kirjaga nr 6-1/7498 arvamuse avaldajatele tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks 14 päeva jooksul. Kirjalikke arvamusi esitanud isikud oma arvamustest ei loobunud.

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

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

Arvestades eeltoodut ning lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; Rae Vallavolikogu 19.05.2026 otsusest nr 15 „Õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, omavalitsusüksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimuste lahendamise delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; planeerimisseaduse § 139 lõigetest 1, 3, 4 ja 6; Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 292), mille lahenduseks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Andresepõllu kinnistu elamumaa, äri- ja elamumaa või elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, moodustada Liiva tee 7, Uus-Laasiniidu ja Vana-Järveküla tee 9 kinnistu osadest transpordimaa sihtotstarbega krundid jaotusmagistraali rajamiseks ning moodustada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt Andresepõllu kinnistu osast ja Kindluse tee 34 kinnistust ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,4 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 Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Gerli Lehe
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär