



# RAE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jüri

17. märts 2026 nr 403

### **Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine**

Rae Vallavalitsuse 02.06.2020 korraldusega nr 756 „Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähialadetailplaneeringu 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. Planeeringuala suurus algatamisel oli ligikaudu 9,0 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Andresepõllu kinnistu elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, moodustada Liiva tee 7, 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. Detailplaneeringuga on määratud kruntide ehitusõigus ja -tingimused, lahendatud planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsud, parkimiskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,4 ha.

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 krundi ning Liiva tee 7 kinnistu osa (katastritunnus 65301:001:6884), Laasiniidu kinnistu osa (katastritunnus 65301:001:1212), 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.

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

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

Kuni vastuvõtmiseni menetleti detailplaneeringut Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu alusel, kuid 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.

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.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus (edaspidi *üldplaneering*) on planeeritud ala määratud osaliselt ühiskondliku hoone maa (AA) ja suuremas osas väikeelamumaa II etapi (Ev2) juhtotstarbega alaks. II etapi ala piirneb siin ridaelamumaa (Er) ja väikeelamumaa (Ev) juhtotstarbega aladega, kus ka hoonestus on vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele valmis ehitatud. 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 tühimikud. II etapp on määratud suuremate aladena ning arvestatud ei ole üksikuid kehtestatud detailplaneeringuid või hoonekompleksse 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 lasteaed; 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 tee ja Kindluse tee, 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 suure osas juba valmis ehitatud elamute vahel, seega täidetakse tühimik.

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 või keelduda detailplaneeringu algatamisest, kui aastane juurdekasv ületab arengukavas määratud kontrolljoont ja kui esimeses etapis algatatud planeeringutega on kontrolljoon juba saavutatud. Kuigi aastane juurdekasv Peetri kandis ületab kontrolljoont, siis kuna käesolev detailplaneering on algatatud 2020. aastal ja vastu võetud 2024. aastal ning ka II etapi tingimused on täidetud, ei ole kohalikul omavalitsusel põhjust keelduda detailplaneeringu vastuvõtmisest.

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 suure 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 kompaktselt.

Detailplaneeringu põhilahendus on muutunud pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikustamist järgmiselt: lahendus on viidud kooskõlla 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, 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, kuhu saab võimalusel tegutseda elanikke teenindav äri-, teenindus- või kaubandusettevõtte.

Lähtuvalt üldplaneeringus määratud tingimustest on ühepereelamu kruntide minimaalseks suuruseks kavandatud 1500 m<sup>2</sup> ja kahepereelamu kruntidel 2000 m<sup>2</sup>. 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 sotsiaalhoolekande 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 liiklusrüüa leevendamiseks.

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 DP1101).

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus, 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 vastuvõtmist ja lahenduse muutmist uuendati Päästeameti Põhja päästekeskuse, Terviseameti, Muinsuskaitseameti, Politsei- ja Piirivalveameti, Transpordiameti kooskõlastust ning tehnovõrkude osas arvamusi. 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 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

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 otsusest nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavalitsuse 02.06.2020 korraldusega nr 756 „Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähialadetailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, Rae Vallavalitsuse 18.04.2023 korraldusega nr 831 „Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmise“, Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 05.08.2024 sõlmitud lepingust ja selle 28.10.2025 lisast ning tutvunud detailplaneeringu materjalidega (Optimal Projekt OÜ, töö nr 292), Rae Vallavalitsus annab

## **korralduse:**

1. Võtta vastu Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Andresepõllu kinnistu elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, moodustada Liiva tee 7, Laasiniidu, 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. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,4 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 esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Gerli Lehe  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär