



# RAE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jüri

14. oktoober 2025 nr 1554

### **Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

Rae Vallavalitsuse 17.05.2022 korraldusega nr 742 „Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ on algatatud Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1162).

Rae Vallavalitsuse 03.10.2023 korraldusega nr 1979 „Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“ laiendati detailplaneeringu ala ning liideti esialgsele planeeringualale Suur-Tõnikse tee 2 kinnistu (registriosa nr 12024350, katastritunnus 65301:001:4568, pindala 3039 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%) ja Suur-Tõnikse tee kinnistu (registriosa nr 12024050, katastritunnus 65301:001:4571, pindala 949 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%), et tagada planeeringualal terviklik ruumilahendus.

Detailplaneeringuala on hõlmatud Rae Vallavalitsuse 25.04.2017 korraldusega nr 549 kehtestatud Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (kovID DP0886). Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (kovID DP1162) kehtestamisega muutub varasem sama ala hõlmav detailplaneering Suur-Tõnikse, Suur-Tõnikse tee 2 ja Suur-Tõnikse tee kinnistute osas kehtetuks vastavalt planeerimiseseaduse § 140 lõikele 8.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Karla küla lõunaosas, kõrvalmaanteede 11113 Assaku-Jüri tee ja 11112 Lagedi-Jüri tee ristumiskoha vahetus läheduses. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4 ha.

Planeeringuala moodustavad: Suur-Tõnikse kinnistu (registriosa nr 5149102, katastritunnus 65301:001:4572, pindala 35 185 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Suur-Tõnikse tee 2 kinnistu (registriosa nr 12024350, katastritunnus 65301:001:4568, pindala 3039 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%), Suur-Tõnikse tee kinnistu (registriosa nr 12024050, katastritunnus 65301:001:4571, pindala 949 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja lähiala.

Lahendus: Detailplaneeringu lahenduse kohaselt moodustatakse planeeringualale 15 elumaa krunti sh 11 üksikelamu ehitusõigusega krunti ning 4 kaksikelamu ehitusõigusega krunti. Üksikelamu kruntide pindala on minimaalselt 1500 m<sup>2</sup> ning suurim lubatud ehitisealune pind krundi kohta on 225 m<sup>2</sup>. Kaksikelamu kruntide pindala on minimaalselt 2000 m<sup>2</sup> ning suurim lubatud ehitisealune pind krundi kohta on 300 m<sup>2</sup>. Lisaks on planeeringualale kavandatud 4 üldkasutatava maa krunti, mis moodustavad kokku ligikaudu 17% planeeringuala pindalast. Planeeringuala keskele, positsioon nr 18 krundile, rajatakse peremänguväljak (atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele), muus osas on üldkasutatava maa kruntidele planeeritud haljasalad. Planeeringuala teenindamiseks on alale kavandatud transpordimaa krundid, kuhu rajatakse sõiduteed ning jalgratta- ja jalgteed. Planeeringualale on ette nähtud avalikuks kasutuseks läbiv tee, mis tagab ühenduse 11112 Lagedi-Jüri tee ning 11113 Assaku-Jüri tee vahel.

Liiklusohutuse parandamiseks kavandatakse planeeringu lähialale kaks jalakäijate ülekäigukohta koos ohutussaarega: Kurve tee ja 11113 Assaku-Jüri tee ristumiskoha juurde ning 11112 Lagedi-Jüri tee ja planeeringualale kavandatud läbiva tee ristumiskoha juurde. Riikliku kõrvalmaantee nr 11113 (Assaku-Jüri tee) äärde, mõlemale poole teed, on planeeringuga kavandatud bussipeatused koos bussitaskutega. Bussipeatuste ja teeületuskohtade rajamine täpsustub projekteerimise käigus.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on valdavas enamuses määratud väikeelamu maa-ala (EV) ja osaliselt haljasmaa – parkmetsa maa-ala (HP).

Teed: Juurdepääs planeeringualale on 11112 Lagedi-Jüri teelt ning 11113 Assaku-Jüri teelt Kurve tee kaudu. Planeeringuga nähakse ette avalikuks kasutuseks planeeringuala läbiv tee, mis tagab ühenduse Lagedi-Jüri tee ja Assaku-Jüri tee vahel.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästikeskus, Terviseameti Põhja regionaalosakond ning Transpordiamet. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, Elering AS, Aktsiaselts ELVESO, Telia Eesti AS) ning isikute ja asutusega, kes on kaasatud menetlusse.

Rae Vallavalitsuse 10.06.2025 korraldusega nr 849 „Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 04.07.2025 - 17.07.2025 Rae Vallavalitsuse ruumides. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul esitati detailplaneeringu kohta kolm kirjalikku arvamust.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamustes tehtud ettepanekutega seondult on peale detailplaneeringu avalikustamist uuendatud planeeritava ala kohta koostatud mürahinnangut. Uues hinnangus esitatud müratasemed ei ületa kehtivaid müranorme ning võrreldes varasema, 21.12.2022 koostatud mürahinnanguga, on müratasemete muutused marginaalsed (vaid mõne detsibelli ulatuses). Seetõttu ei too uuendatud hinnang kaasa olulisi muudatusi varasemates järeldustes ega tingimustes. Mürahinnangu uuendamise seotud teave on kajastatud detailplaneeringu seletuskirjas. Lisaks on avalikul väljapanekul esitatud arvamustes tehtud ettepanekutest tulenevalt täiendatud detailplaneeringu seletuskirjas punkti 6.11.3. järgnevalt: Suur-Tõnikse tee kinnistul paikneva olemasoleva elektritrassi osas on uute liitumiste rajamisel kohustuslik eelistada kinnist paigaldusmeetodit, et vältida sissesõitude, haljastuse ning muude olemasolevate rajatiste kahjustamist kaevetööde käigus. Kui kinnise meetodi rakendamine ei ole tehnilistel põhjustel võimalik tuleb tagada töödega mõjutatud alade taastamine olemasolevas seisundis ning elanike ligipääs kinnistutele kogu tööde kestel.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 27.08.2025 Jüri alevikus, Rae Kultuurikeskuse kohvikus. Avalikul arutelul tutvustas detailplaneeringu koostamise korraldaja planeeringulahendust, andis ülevaate menetluse hetkeseisust ning esitas kokkuvõtte avaliku väljapaneku jooksul laekunud kirjalikest arvamustest. Arutelul käsitleti järgmisi ettepanekuid: ülekäiguraja kavandamine Assaku-Jüri teele lisaks bussipeatustele ja ohutussaarega teeületuskohale, liikluskiiruse piiramine Assaku-Jüri teel ning Karla küla staatuse muutmine alevikuks. Kohaliku omavalitsuse esindajad selgitasid, et nimetatud ettepanekud hõlmavad piirkonna laiemat ruumilist arengut ja liiklusohutuse küsimusi, mis jäävad konkreetse detailplaneeringu raamidest väljapoole. Seetõttu ei ole nende lahendamine võimalik käesoleva planeeringumenetluse kaudu. Arutelul käsitletud teemad vajavad eraldi menetlust ning koostööd vastavate riiklike asutustega, sealhulgas Transpordiametiga. Arutelul vastati osalejate küsimustele ning selgitati valla seisukohti esitatud arvamuste osas. Avalikul arutelul ei loobunud avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamustest. Arutelul esitatud seisukohtade põhjal ei tehtud muudatusi detailplaneeringu põhilahenduses.

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 § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata detailplaneeringut heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga.

Arvestades eeltoodut ning lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; planeerimisseaduse § 139 lõigetest 1, 3, 4 ja 6; Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Kehtestada Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 443), mille lahenduseks on planeeringualale moodustada elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa krundid. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus ning antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. 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 4<sup>1</sup> 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/*

Tarmo Gutmann  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär