



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

22. september 2026 nr 1299

Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 11.10.2022 korraldusega nr 1579 „Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ on algatatud Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (KovID DP1171) koostamine ja kinnitati lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu elamumaa, maatulundusmaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 12 ha.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Pajupea külas 11303 Jüri-Aruküla tee ääres.

- Sillaotsa katastriüksus suurusega 119 721 m², katastritunnus 65301:001:5357, registriosa nr 16606850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa
- ja lähiala.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Lahendus: Detailplaneeringuga kavandatakse hajaasustuses paiknevast maatulundusmaa kinnistust välja jagada 3 elamumaa krunti, kuhu on kavandatud ühepere elamud. Lisaks moodustatakse viis maatulundusmaa, üks üldkasutatava maa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on hajaasustuses lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m; elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus peab olema vähemalt 300 m. Planeeringus on selle tingimusega arvestatud ning kolme elamu vahekaugused on planeeritud väiksemad kui 100 m ning lähim olemas olev elamu jääb kavandatud elamuteks vähemalt 300 m kaugusele. Samuti on detailplaneeringu käigus detailplaneeringu kooskõlastanud lähim naaber, kelle elamurajamise võimalusi detailplaneeringuga kitsendatakse. Detailplaneeringuga kavandatud elamute maksimaalne kõrgus on 8 m ja korruselisus 2 korrust. Krundile on lubatud kaks 1-korruselist abihoonet kõrgusega kuni 5 m, ehitisealuse pinnaga kuni 60 m²/hoone. Katusekalle on määratud 15°–40° ning abihooneid on krundile lubatud kuni 2. Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd. Kogu planeeritaval alal tuleb elamumaa kruntidel järgida ühtset arhitektuurset vormikeelt, et tagada ühtne visuaalne identiteet.

Kalmistuseaduse § 4 lõike 4 kohaselt kalmistu rajamisel ja laiendamisel nähakse planeeringuga ette vähemalt 50 meetri laiune vöönd kalmistu välispiirist. Sinna on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis. Detailplaneeringus on näidatud Aruküla kalmistu

kaitsevöönd 50 m ning lisaks on metsaga kaetud alale ette nähtud moodustada üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 9 ning maatulundusmaa sihtotstarbega krunt pos 8. Elamud paiknevad olemasolevast kalmistust vähemalt 150 m kaugusel ning võimalikust kalmistu laiendamiseks ette nähtud krundist pos 9 vähemalt 50 m kaugusel. Seega tagatud on seaduses ette nähtud kujad. Perspektiivse kalmistumaa krundi pos 9 ning elamumaa kruntide pos 2 ja 3 vahele, krundile pos 8 on kavandatud kõrghaljastusega puhervöönd. See nõue on detailplaneeringu seletuskirjas välja toodud peatükis 4.6 „Planeeritud krundi pos nr 8 alale on kavandatud kõrghaljastuse puhervöönd (vt joonised AS-04 ja AS-05) kruntide pos nr 9 (perspektiivne kalmistumaa) ja elamumaa kruntide pos nr 2 ja 3 vahele leevendamaks tulevikus rajatava kalmistu võimaliku mõju elamumaa kruntidele“ ning joonisel märgitud „planeeritud mitmerindeline kõrghaljastusega puhverala“. Üldplaneering määrab samuti, et kalmistute lähedusse elamualade planeerimisel tuleb jätta kruntide ja kalmistu piiri vahele kõrghaljastusega puhverala, seega nii üldplaneeringus kui ka detailplaneeringus kavandatud võimalik kalmistu laienduse ei saa olla tulevastele elanikele uudiseks.

Juurdepääs elamumaa kruntidele on ette nähtud 11303 Jüri-Aruküla teelt, Kaare tee kaudu, maatulundusmaa sihtotstarbega krundile positsioon (edaspidi pos) 8 on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega ala elamumaa sihtotstarbega kruntide pos 2 ja 3 kasuks. Maatulundusmaa sihtotstarbega kruntide pos 5, pos 6, pos 7 juurdepääsuks on kruntidele pos 4, pos 5 ja pos 6 määratud servituudi vajadusega ala. Samuti on detailplaneeringuga ette nähtud 11303 Jüri-Aruküla tee äärde transpordimaa krunt perspektiivse jalgratta- ja jalgteelise ruumivajaduseks ning üldkasutatava maa sihtotstarbeline krunt perspektiivselt Aruküla kalmistu laiendamiseks.

Avalik huvi. Detailplaneeringu koostamisel on kaalutud nii erahuve kui ka avalikku huvi ning planeeringulahendus ei piirdu üksnes elamukruntide moodustamisega. Planeeringuga kavandatakse Rae valla üldplaneeringuga ette nähtud üldkasutatava maa krunt ja avaliku kasutusega transpordimaa krundi perspektiivsele 11303 Jüri-Aruküla tee kergliiklusteele, krunt antakse üle vallale. Samuti kavandatakse planeeringuga busside ümberpööramisplats ja jalgteelise Kaare tee äärde, mida saavad kasutada piirkonna elanikud ja surnuaia külastajad. Seeläbi parandatakse piirkonna liikumisvõimalusi ja ligipääsetavust ning luuakse avalik taristu, mis teenib laiemat kasutajaskonda kui üksnes uued elanikud. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on endale võtnud kohustuse planeeringuala juurdepääsutee (Kaare tee) ehitamise, sh riigiteelise ristmiku rekonstrueerimise Transpordiametiga kooskõlastatud rekonstrueerimise projekti kohaselt ning tänavavalgustuse rajamise.

Antud detailplaneeringuga kavandatakse üks (ehitusõiguseta) üldkasutatava maa krunt ning kolm elamumaa sihtotstarbega krundi (majapidamist) lokaalsete vee- ja kanalisatsioonilahendustega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju hinnatud väga väikeseks arvestades majapidamiste vähest arvu, reovee koguseid ning kehtivaid ja õiguslikke piiranguid. Eelvoolusüsteemide veebilanssi mõjutatakse antud detailplaneeringuga minimaalselt. Planeeritu väljaehitamisel on soovitatav kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal. Sademevee minimeerimise aluseks on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükk 9.3 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused, lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Olulisi majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ja looduskeskkonnale kaasnevaid negatiivseid mõjusid detailplaneeringuga ei kaasne. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte ega elupaikasid.

Keskkonnamõjude strateegilise hindamise käigus on toodud välja kalmistute laiendamise tingimused: kalmistute sanitaarkaitsevööndiks on määratud elu- ja ühiskondlike hooneteni tsentraalse veevarustuse korral 100 m ning salvkaevude korral 300 m. Objektide projekteerimine ja ehitamine kaitsevööndisse tuleb kooskõlastada Terviseametiga (endine Tervisekaitsetalitus).

Rae valla üldplaneeringu (ptk 4.12) kohaselt, tuleb kalmistumaal „planeerimisel ja projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 28.12.2001. aasta määrusega nr 156 Tervisekaitsenõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele kehtestatud nõudeid ning muude asjakohaste õigusaktide tingimustega. Tulenevalt eelnimetatud määrusest on Rae valla üldplaneeringus määratletud Jüri kalmistu sanitaarkaitse vööndi ulatuseks 100 m ning Aruküla kalmistu sanitaarkaitse vööndi ulatuseks 300 m (vastavalt veevarustussüsteemile – tsentraalse veevarustuse puhul 100 m, lokaalse veevarustuse puhul 300 m). Sanitaarkaitse vööndi piir tähistab soovitatavat elamute kaugust kalmistust“ ning „Kalmistute lähedusse elamualade planeerimisel tuleb jätta kruntide ja kalmistu piiri vahele kõrghaljastusega puhverala“. Eelnimetatud määrus on praegu kehtetu (kehtis kuni 31.12.2011), kuid viidatud määruses ja üldplaneeringu sanitaarkaitsevööndi määramisel on silmas peetud eelkõige vajadust sanitaarkaitsealaga kaitsta põhjaveehaardeid, mis on elamute veevarustuseks vajalikud. Praegu kehtib kalmistuseadus, mille § 4 lõike 2 kohaselt ei või kalmistut rajada ega laiendada veehaarde sanitaarkaitsealale. Kui sanitaarkaitseala ei ole moodustatud või sanitaarkaitseala on vähendatud, ei või kalmistut rajada ega laiendada veevõtukohale lähemale kui 50 meetrit. Vajalik kuja on detailplaneeringus tagatud ja planeeritud puurkaev paikneb olemasoleva kalmistu piirist vähemalt 300 m kaugusel ja planeeritud krundist positsioon (edaspidi pos) 9, kuhu on kalmistut lubatud laiendada, vähemalt 200 m kaugusel. Puurkaev on paigutatud reljeefi kõrgemasse osasse. Detailplaneeringu lahenduses on kavandatud üks puurkaev-pumpla teenindama kolme elamukrunti.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt planeeritav kalmistumaa ning osaliselt põllumajandusmaa/looduslik rohumaa. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on hajaasustuses lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m; elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus peab olema vähemalt 300 m.

Teed: Juurdepääsud planeeritavale alale on ette nähtud 11303 Jüri-Aruküla teelt, Kaare tee kaudu.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästekeskus (09.05.2023 kiri nr 6-1/4739-5), Transpordiamet (06.06.2023 kiri nr 6-1/4739-7), Põllumajandus- ja Toiduamet (16.05.2023 kiri nr 6-1/4739-6), Terviseamet (05.05.2023 kiri nr 6-1/4739-4), Maa-amet (praegu Maa- ja Ruumiamet, 14.04.2023 kiri nr 6-1/4739-3), Muinsuskaitseamet (12.04.2023 kiri nr 6-1/4739-2), Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (06.11.2024 kiri nr 14-3/4623-1). Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate (Aktsiaselts ELVESO ja Elektrilevi OÜ) ning isikute ja asutustega, kes on kaasatud menetlusse.

Rae Vallavalitsuse 18.11.2025 korraldusega nr 1798 „Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 19.12.2025 - 08.01.2026 Rae Vallavalitsuse ruumides.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati mitmeid kirjalikke arvamusi. Esitatud arvamused puudutasid järgnevaid teemasid: biopuhastite kavandamine, planeeringuala sademe- ja pinnasevee mõjud Leivajõe, sh üleujutuse risk, ehitamine liigniiskel alal, Peningi turbamaardla käsitlemine planeeringus, ettepanek KSH eelhinnangu koostamiseks, kalmistu puhvervööndi ala ja ulatus, avaliku ja erahuvi tasakaal, kõrgepingeliinide kaitsevööndi käsitlemine, lähipiirkonnas olevate katastriüksuste ehitusvõimaluste piiramine ja planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule.

Kõikidele arvamustele on vastatud ja esitatud põhjendused:

- 1) 27.12.2025 kiri nr 6-1/8899, vastatud kirjaga nr 6-1/8899-1
- 2) 07.01.2026 kiri nr 6-1/122, vastatud kirjaga nr 6-1/122-1
- 3) 08.01.2026 kiri nr 6-1/170, vastatud kirjaga nr 6-1/170-1
- 4) 08.01.2026 kiri nr 6-1/168, vastatud kirjaga nr 6-1/168-1 (vastus täiendavale arvamusele).
- 5) 02.01.2026 kiri nr 6-1/8014-1, vastatud kirjaga nr 6-1/8014-5
- 6) 06.01.2026 kiri nr 6-1/3804-8, vastatud kirjaga nr 6-1/3804-9
- 7) 06.01.2026 kiri nr 6-1/8420-2 vastatud kirjaga nr 6-1/8420-3

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimus 17.02.2026 Jüri alevikus, Aruküla tee 9, Rae Kultuurikeskuse kohvikus.

Pärast avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu on detailplaneeringut täiendatud. Seletuskirja on lisatud täiendav tingimus ehitusprojekti koostamiseks - teostada geotehniline uuring. Seletuskirja on lisatud uus alapeatükk 5.8. „Insolatsioon”. Seletuskirja on täiendatud selgitusega kavandatava tegevusega kaasneva võimaliku keskkonnamõju osas Leivajõe. Ajakohastatud on jooniseid nii Sillaotsa kui naaberkatastriüksuse nimetuse ja katastritunnuse osas (muutused detailplaneeringu menetluse ajal), kalmistu kaitsevööndi ja elamute omavaheliste kauguste osas. Seletuskirja on lisatud terviseameti nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Detailplaneeringus arvamuste põhjal tehtud täiendused ei ole põhilahenduse muudatus ning seetõttu ei ole vajadust detailplaneeringu uuesti vastuvõtmiseks ja avalikustamiseks.

Pärast avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu täiendatud detailplaneering esitati 30.04.2026 kirjaga nr 6-1/5367 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 määrus nr 15 „Õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, omavalitsusüksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimuste lahendamise delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punkt 1; planeerimisseaduse § 139 lõigetest 1, 3, 4 ja 6; Rae valla üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 458), millega moodustatakse kolm elamumaa- ja viis maatulundusmaa krunti, üks üldkasutatava maa- ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määratakse elamumaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused üksikelamute

püstitamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 12 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 saada, 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