



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

09. detsember 2025 nr 1904

Lehmja küla Rail Baltica Assaku peatuse detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 30.05.2023 korraldusega nr 1150 „Rail Baltica Assaku peatuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ algatati Lehmja küla Rail Baltica Assaku peatuse detailplaneeringu (KovID DP1195) koostamine, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Rae Vallavalitsuse 28.01.2025 korraldusega nr 142 „Lehmja küla Rail Baltica Assaku peatuse detailplaneeringu planeeringuala muutmine“ vähendati planeeringuala Tallinna-Rapla raudtee 1150 kinnistul ja suurendati hõlmates osa Kungla kinnistust.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Lehmja külas riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee ääres.

- Põrguvälja tee 29a kinnistu suurusega 19 872 m², katastritunnus 65301:001:5956, registriosa nr 9005702, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta_maa;
- Põrguvälja tee L8 kinnistu suurusega 699 m², katastritunnus 65301:001:5795, registriosa nr 13407602, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- 11330 Järveküla-Jüri tee L20 katastriüksus suurusega 877 m², katastritunnus 65301:001:5786, registriosa nr 3348350, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- osaliselt Tallinna-Rapla raudtee 1150 kinnistu kogu suurusega 16 525 m², katastritunnus 65301:001:5957, registriosa nr 26402550, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa;
- osaliselt Kungla kinnistu kogu suurusega 40 292 m²; katastritunnus 65301:002:0770; registriosa nr 19227950, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- lähialana on kaasatud maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala suurus on 2,7 ha.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Lahendus: Detailplaneeringuga kavandatakse maaüksuste jagamise ja sihtotstarvete muutmise teel moodustada äri- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, mis on vajalikud Rail Baltica Assaku peatuse ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada üks 20% ärimaa ja 80% transpordimaa sihtotstarbega krunt ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega kuni 12 m kõrguse reisijaid teenindava transpordihoone ehitamiseks. Hoonesse on lubatud ka kaubandus-, toitlustus- ja teeninduspinnad. Lisaks on lubatud üks abihoone kõrgusega kuni 5 m,

hoonete ehitisealune pind on lubatud kuni 1500 m², see moodustab 20% krundi pinnast. Hoone teenindamiseks moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt jalg- ja jalgrattateede, sõiduteede, parkimise ja haljastuse lahendamiseks. Lisaks kavandatakse moodustada neli transpordimaa sihtotstarbega krunti 11330 Järveküla-Jüri tee (Põrguvälja tee) ringristmiku ning jalg- ja jalgrattateede ehitamiseks.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud peamiselt transpordimaa, osaliselt teenindusettevõtete maa-ala ja kaitsehaljastuse maa-ala, lisaks on alale ette nähtud Rail Baltic trassikoridor koos perspektiivsete peatustega.

Teed: Juurdepääsud planeeritavale alale on olemasolevalt riigiteelt 11330 Järveküla-Jüri tee.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Tarbijakaitse- ja Tehnilise Järelevalve Amet, Kliimaministeerium, Transpordiamet, Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud Rail Baltic Estonia OÜga, tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, Aktsiaselts ELVESO) ning isikute ja asutustega, kes on kaasatud menetlusse.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud, vastab Rae valla arengueesmärkidele ja on õigusaktidega kooskõlas. Detailplaneering ei sisalda Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Rae Vallavalitsuse 14.10.2025 korraldusega nr 1556 „Lehmja küla Rail Baltica Assaku peatuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 07.11.2025 - 20.11.2025 Rae Vallavalitsuse ruumides. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel, 19.11.2025 esitas arvamuse Transpordiamet, kes märkis, et „Planeeringu lahendus tuleb siduda koostamisel oleva põhiprojektiga „Riigitee 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 7,3-20,0 Peetri–Vaida lõigu ehitusprojekt. Töö nr P24012“ (koostaja Selektor Projekt OÜ). Põhiprojekti koostamise aluseks on Transpordiameti 14.12.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/536 kinnitatud projekteerimistingimused“. Esitatud arvamus on arvesse võetud.

PlanS § 136 lõike 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei ole esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. Planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata detailplaneeringut heakskiitmiseks, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud.

Arvestades eeltoodut ning lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; Rae Vallavolikogu 02.12.2025 otsus nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse 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 Lehmja küla Rail Baltica Assaku peatuse detailplaneering (Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2022_0007_02), millega kavandatakse on maaüksuste jagamise ja sihtotstarvete muutmise teel moodustada äri- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, mis on vajalikud Rail Baltica Assaku peatuse ehitamiseks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Detailplaneeringu

koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,7 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 Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Gerli Lehe
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär