



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

22. juuni 2026 nr 960

Ülejõe küla Toominga ja Rebase kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 15.10.2024 korraldusega nr 1628 „Ülejõe küla Toominga ja Rebase kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ on algatatud Ülejõe küla Toominga ja Rebase kinnistute ja lähiala detailplaneering.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Ülejõe külas, Vanapere tee lähialal.

Planeeringuala moodustab:

- Rebase katastriüksus suurusega 6706 m², katastritunnus 65301:001:4826, registriosa nr 16946750, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Toominga katastriüksus suurusega 13939 m², katastritunnus 65301:001:4827, registriosa nr 16946850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Lahendus: Detailplaneeringu lahendus on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest moodustada ärimaa, elamu-, tootmis- ja transpordimaa sihtotstarbega krundid, seadustada olemasolevad hooned ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2 ha.

Detailplaneeringuga kavandatakse kokku 5 krunti, sh üks ärimaa sihtotstarbega krunt, kaks väikeelamumaa sihtotstarbega krunti, üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ja üks tehnoehitise maa sihtotstarbega krunt.

Ärimaa krunt suurusega 6658 m², täisehitus kuni 20%, maksimaalne lubatud ehitisealune pind 1332 m², lubatud hoonete arv kuni 3, kõrgusega kuni 9 m. Krundile planeeritava haljasala suurus peab olema 20% krundi pindalast, kusjuures minimaalselt 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega. Krundi iga 600 m² kohta istutatakse 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalselt 10 m.

Väikeelamumaa krundid suurusega 4967 m² ja 6700 m². Kruntide täisehitus kuni 10%, lubatud kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega väikeelamu kõrgusega kuni 8 m ning kaks ühekorruselist kokku kuni 80 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja maksimaalselt 5 m kõrgused abihooned.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringu on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeringuala juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa. Üldplaneeringus Ülejõe külas kavandatud perspektiivsele elamumaa juhtotstarbega alale väikeses mahus ärimaa kavandamine ei ole vastuolus üldplaneeringu eesmärgiga. Ärimaa kõrvalfunktsioon aitab

tagada täisväärtuslike elamistingimuste kujunemise ning väldib monofunktsionaalsete elamualade teket.

Teed: Juurdepääs planeeritavale alale on munitsipaalomandis Vanapere teelt ja läbi Rahula katastriüksuse, kuhu on seatud juurdepääsuservituut.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Põhja päästikeskus. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, Aktsiaselts ELVESO) ning isikute ja asutustega, kes on kaasatud menetlusse.

Rae Vallavalitsuse 16.12.2025 korraldusega nr 1934 „Ülejõe küla Toominga ja Rebase kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 23.01.2026 - 05.02.2026 Rae Vallavalitsuse ruumides.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati kirjalikult arvamused, millele kirjutas alla 6 isikut. Ennem avaliku arutelu toimumist võttis üks isik esitatud arvamuse tagasi.

Esitatud arvamused puudutasid: detailplaneeringu vastavust üldplaneeringule, ebaseaduslike hoonete seadustamist läbi detailplaneeringu menetluse ning ala tasakaalustatud arengut ja keskkonnamõju strateegilise eelhindangu (KSH) läbiviimist.

Kõikidele arvamustele on vastatud: 04.02.2026 kiri nr 6-1/748, millele vastati 20.02.2026 kirjaga nr 6-1/1372. Arvamusi on selgitatud omavalitsuse seisukohti mitte muutes, täiendatud on detailplaneeringu seletuskirja ja jooniseid.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimus 18.03.2026 Jüri alevikus, Aruküla tee 9, Rae Kultuurikeskuse kohvikus.

Detailplaneeringu avalikul arutelul selgitati, et detailplaneering on üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas, arvestab üldplaneeringust ja õigusaktidest tulenevaid põhimõtteid. Omavalitsuse hinnangul ei ole tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Detailplaneeringuga kavandatud ärimaa kõrvalfunktsioon tagab täisväärtuslike elamistingimuste kujunemise ja väldib monofunktsionaalsete elamualade teket.

Detailplaneeringu eesmärk on ärimaa krundil olemasoleva töökoja ümber kavandamine ärihooneks, mis välistab mürarikkad ja häiringut tekitavad tegevused, lisaks nähakse ette leevendusmeetmed äritegevuse varjestamiseks. Seoses sellega väheneb lähialal liikluskoormus kuna autotranspordi ettevõtlust on plaanis vähendada.

Detailplaneeringuga ei kavandata mürarikkaid ja häiringuid tekitavaid tegevusi seega keskkonnamõju eelhindangut ei ole vajadus koostada. Detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine kohustuslik. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ja iseloomu (ärimaa, väikeelamumaa) ei ole vajalik koostada detailplaneeringule KSH eelhindangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia KSH menetlust.

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

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

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

Arvestades eeltoodut ning lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; Rae Vallavolikogu 02.12.2025 otsusest 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 üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Ülejõe küla Toominga ja Rebase kinnistute ja lähiala detailplaneering (Osaühing R.Valk Arhitektuuribüroo, töö nr 2271), mille lahenduseks on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest moodustada ärimaa, elamu-, tootmis- ja transpordimaa sihtotstarbega krundid, seadustada olemasolevad hooned ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2 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