



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

12. mai 2026 nr 708

Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 14.05.2024 korraldusega nr 799 „Karla küla Kalmari kinnistu ja lähialadetailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõjustrateegilise hindamise algatamata jätmine“ on algatatud Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneering (KovID DP1265). Planeeringuala suuruseks märgiti detailplaneeringu algatamise korralduses ekslikult ligikaudu 13,3 ha. Tegelikult oli planeeringuala suurus siis 9,7 ha ning ka vastuvõtmisel oli planeeringuala suurus ligikaudu 9,7 ha.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Rae vallas Karla külas 11112 Lagedi-Jüri tee (Tehase tee) ja Kalmari tee nurgal. Planeeringuala moodustab Kalmari katastriüksus suurusega 97 194 m², katastritunnus 65301:001:6375, registriosa nr 12107150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa ja lähiala.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering: Moodustatava krundi pos 14 osas kehtib Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 kehtestatud Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla/Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneering. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutub Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Lahendus: Detailplaneeringu lahendus on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust moodustada ärimaa, tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Detailplaneeringuga kavandatakse kokku 17 krunti: 10 kuni 40% tootmis- ja vähemalt 60% ärimaa sihtotstarbega krunti, 2 ärimaa sihtotstarbega krunti ning 5 transpordimaa sihtotstarbega krunti. Igale hoonestatavale krundile on lubatud kuni kolm kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoonet kõrgusega kuni 9 m. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide suurus jäävad vahemikku 5035–7000 m², kruntide täisehitusprotsent on lubatud kuni 50%. Elamumaadega piirnevatel ärimaa sihtotstarbega kruntidel (positsioon 10 ja 12) võib hoonetesse kavandada vaid elanikke mitte häirivat äri- ja teenindust. Kavandatud on uus sisetänav juurdepääsuga Kalmari tänavalt ning 11112 Lagedi-Jüri teelt (Tehase tee) juurdepääs, mis perspektiivselt saab jätkuda Jüri tee ja Kalmari tee vahelise kvartali sisese teena. Kõikidele teedele on kavandatud jalg- ja jalgrattateed, mis võimaldavad ohutut liikumist mh bussi- ja rongipeatusesse. Väljaspool planeeringuala asuvale Nurga kinnistule on jalg- ja jalgrattatee ja tänavavalgustuse rajamiseks ning kasutamiseks planeeringus ette nähtud avaliku kasutusega ala. Haljaspuhvrid on kavandatud Tehase tee äärde, planeeritava ala lõunaküljele ning kavandavate ärimaade ja äri- ja tootmismaa vahele. Olulisi majanduslikke,

sotsiaalseid, kultuurilisi ja looduskeskkonnale kaasnevaid negatiivseid mõjusid detailplaneeringuga ei kaasne.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud „Rae valla üldplaneeringuga“, kus planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud tootmis- ja ärimaa ala (Ttp).

Teed: Juurdepääsud planeeritavale alale on Kalmari teelt ja 11112 Lagedi-Jüri teelt (Tehase tee) planeeritud tänavate kaudu.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet, Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud Keskkonnaametiga, tehnovõrkude valdajate (Aktsiaselts ELVESO, Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus, Elektrilevi OÜ) 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 üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Rae Vallavalitsuse 18.11.2025 korraldusega nr 1799 „Karla küla Kalmari 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 ajal esitati mitmeid kirjalikke arvamusi, mis puudutasid peamiselt detailplaneeringu kumulatiivsed mõjusid ja sobivust antud asukohta, kõikidele arvamustele on vastatud ja esitatud põhjendused:

- 07.01.2026 kiri nr 6-1/121, millele vastati 05.02.2026 kirjaga nr 6-1/121-1. Arvamusega on osaliselt arvestatud, täiendatud on arhitektuursed nõuded ptk 5.3 ja 5.4.;
- 07.01.2026 ühispöördumine, kiri nr 6-1/127; millele vastati 06.02.2026 kirjaga nr 6-1/127-1. Arvamusega on osaliselt arvestatud, lisatud on õigusaktidest tulenevad maksimaalne helirõhutase ja tingimused tehnoseadmete projekteerimiseks, täiendatud on arhitektuursed nõuded, ebatäpsus haljastuse ruutmeetri nõudes korrigeeriti;
- 08.01.2026 kiri nr 6-1/134; millele vastati 05.02.2026 kirjaga nr 6-1/134-1, Arvamusega on osaliselt arvestatud, lisatud on õigusaktidest tulenevad maksimaalne helirõhutase ja tingimused tehnoseadmete projekteerimiseks;
- 08.01.2026 ühispöördumine, kiri nr 6-1/139, millele vastati 05.02.2026 kirjaga nr 6-1/139-1. Arvamusega on osaliselt arvestatud, ebatäpsus haljastuse ruutmeetri nõudes korrigeeriti, täiendatud on arhitektuursed nõuded;
- 08.01.2026 ühispöördumine kiri nr 6-1/148 ja nr 6-1/148-1, millele vastati 06.02.2026 kirjaga nr 6-1/148-2. Arvamusega on osaliselt arvestatud, täiendatud on arhitektuursed nõuded;
- 08.01.2026 kiri nr 6-1/149, millele vastati 05.02.2026 kirjaga nr 6-1/149-1;
- 08.01.2026 ühispöördumine, kiri nr 6-1/169, millele vastati 06.02.2026 kirjaga nr 6-1/169-1. Arvamusega on osaliselt arvestatud, täiendatud on arhitektuursed nõuded;
- 08.01.2026 OÜ FONDE HOLDING arvamus kiri nr 6-1/7928-3, millele vastati 04.02.2026 kirjaga nr 6-1/7928-5. Arvamusega on arvestatud, kavandatud on täiendavad jalakäijate läbipääsud.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimus 19.02.2026 Jüri alevikus, Aruküla tee 9, Rae Kultuurikeskuse kohvikus.

Pärast avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu on detailplaneeringus tehtud järgmised muudatused: seletuskirjas on täiendatud nõudeid hoonete välimuse, juurdepääsude ja valgustuse osas, et luua aktiivsem tänavafraat ja välistada valgushäiringud naaberaladel; parandatud on ebatäpsus ruutmeetrite ja puude arvu suhtes; kavandatud krundile pos 7 ja pos 13 jalakäijate ühendused ning lisatud krundile pos 7 avaliku kasutusega ala, et võimaldada perspektiivselt parem ühendus naaberaladega. Täiendatud on müra ja

vibratsiooni nõudeid ning uuendatud müra nõuete määrus. Samuti on uuendatud viide pesitsusrahule. Põhijoonisele, tehnovõrkude koondplaanile ja kontaktvõõndi analüüsi joonisele on kantud pos 7 ja pos 13 jalakäijate ühendused.

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

Pärast avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu täiendatud detailplaneering esitati 30.03.2026 kirjaga nr 6-1/2047 arvamuse avaldajatele tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks 14 päeva jooksul. Kirjalikke arvamusi esitanud isikud oma arvamustest ei loobunud.

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 Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 484), mille lahenduseks on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust moodustada ärimaa, tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on 9,7 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