



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

23. detsember 2025 nr 2001

Jüri alevik Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 30.01.2024 korraldusega nr 150 „Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ algatati Jüri alevik Jüri aleviku keskuseala detailplaneering. Planeeringuala pindala määrati ligikaudu 22 ha.

Rae Vallavalitsuse 28.10.2025 korraldusega nr 1679 „Jüri alevik Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu ala muutmine ning detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ vähendati planeeringuala ning jäeti välja osa maatulundusmaa sihtotstarbega Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistust, hõlmati sellest vaid terviseraja maa osas vajalik maa-ala.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Jüri aleviku keskuses Lehmja tammiku, Laste tänava, Võsa tänava, Spordi tänava, Rebase tänava ja 11303 Jüri-Aruküla tee vahelisel alal. Planeeringuala suurus on ligikaudu 21 ha.

Planeeringuala moodustab:

- Laste tn 2 kinnistu (suurusega 15045 m², katastritunnus 65301:003:1088, registriosa nr 13594802, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa);
- Laste tn 3 kinnistu (suurusega 74842 m², katastritunnus 65301:003:0699, registriosa nr 10887802, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa);
- Laste tn 3a kinnistu (suurusega 99 m², katastritunnus 65301:001:4024, registriosa nr 5383350, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- Võsa tn 15a kinnistu (suurusega 5168 m², katastritunnus 65301:003:1124, registriosa nr 14114302, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa);
- Rebase tn 4 kinnistu (suurusega 21245 m², katastritunnus 65301:001:6349, registriosa nr 23030850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Jürimetsa kinnistu (suurusega 38135 m², katastritunnus 65301:003:1133, registriosa nr 14163602, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa);
- Spordi tänav kinnistu (suurusega 4739 m², katastritunnus 65301:001:3430, registriosa nr 154750, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- Võsa tn 26b kinnistu (suurusega 190 m², katastritunnus 65301:001:3379, registriosa nr 14627202, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- osaliselt Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu (kogu suurusega 45649 m², katastritunnus 65301:001:6348, registriosa nr 4610402, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- osaliselt Võsa tn 26a kinnistu (kogu suurusega 40 415 m², katastritunnus 65301:003:1123, registriosa nr 14110002, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa);
- osaliselt Laste tänav L2 kinnistu (kogu suurusega 7396 m², katastritunnus 65301:003:1179, registriosa nr 14383902, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- osaliselt Võsa tänav L4 kinnistu (kogu suurusega 4262 m², katastritunnus 65301:001:3432, registriosa nr 154950, sihtotstarve 100% transpordimaa);

- lähialana on kaasatud maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud: Detailplaneering asub osaliselt Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud „Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ alal. Detailplaneering on realiseeritud, koolihoone on laiendatud ja rajatud on Jüri Pallihall. Võsa tänav L4 kinnistu ja Võsa tn 26a kinnistu osas kehtib Rae Vallavalitsuse 10.05.2016 korraldusega nr 733 kehtestatud „Võsa tn 24 kinnistu ja lähiala detailplaneering“, millega kavandati käesoleva detailplaneeringu alasse jäävasse osasse tänavalõik ja tehnovõrgud, lahendus on praeguseks realiseeritud. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutuvad Jüri alevik Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneeringud kehtetuks..

Lahendus: Detailplaneeringu lahendus on moodustada üldkasutatava maa, ühiskondlike ehitiste maa, tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused ühiskondlike ehitiste ja avaliku kasutusega rajatiste laiendamiseks ja uute ehitamiseks ning olemasolevatele tootmishoonetele. Eesmärgiks on suurendada Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust, ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Laste tn 3 kinnistust (Jüri kool) välja jagada tootmismaa krunt ja transpordimaa krunt; ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Laste tn 2 kinnistu jagada kaheks üldkasutatava maa krundiks ning määrata ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ja uute hoonete ehitamiseks ning avaliku huviga rajatiste kavandamiseks; maatulundusmaa sihtotstarbega Rebase tn 4 kinnistust välja jagada transpordimaa krunt olemasoleva sõidutee ja kõnnitee otstarbeks ning moodustada ühiskondlike ehitiste maa krunt ja määrata ehitusõigus hoonete püstitamiseks ja olulise avaliku huviga rajatiste püstitamiseks; maatulundusmaa sihtotstarbega Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistust kruntida välja üks ühiskondlike ehitiste maa krunt olemasolevale olulise huviga terviserajale, ülejäänud jääb jäägiks; määrata üldkasutatava maa sihtotstarbega Jürimetsa kinnistule ehitusõigus olulise avaliku huviga rajatiste püstitamiseks; muuta üldkasutatava maa sihtotstarbega Võsa tn 15a kinnistu sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maaks ning määrata ehitusõigus hoonete püstitamiseks; üldkasutatava maa sihtotstarbega Võsa tn 26a kinnistust kruntida välja transpordimaa.

Kokku kavandatakse detailplaneeringuga 12 krunti: kuus ühiskondlike ehitiste maa, kaks üldkasutatava maa, kaks transpordimaa ja kaks tootmismaa krunti. Uued ühiskondlikud hooned kavandatakse 1 kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega. Kruntide liitmist ja jagamist võimaldatakse tingimusel, et ei muutu hoonete arv, kõrgus ja ehitusmahud. Laste tn 2 kinnistu kõrgepingeliini alale on võimalik ehitada pärast liini maakaablistse panekut. Detailplaneeringu lahendus näeb muuhulgas ette Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistust moodustataval krundil olemasolevale terviserajale avalikes huvides isikliku kasutusõiguse seadmise.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt olemasolev sotsiaalehitiste maa, osaliselt perspektiivne sotsiaalehitiste maa ning osaliselt olemasolev haljasmaa – parkmetsa maa-ala. Üldplaneeringu kohaselt on sotsiaalehitiste maa koolide, kõrgkoolide, lasteasutuste, tervishoiuasutuste, spordi- ja vabaaja ehitiste, sakraalehitiste, hoolekandetasutuste ehitiste, sanatooriumide ja puhkekodude maa. Keskne sotsiaalehitiste maa-ala on üldplaneeringus kavandatud piirkonda, kuhu on kujunenud ja jätkuvalt areneb Jüri aleviku sotsiaalne ja ühiskondlik keskus, kuhu saaks planeerida ka Jüri Gümnaasiumi laienduse. Haljasmaa - parkmetsa maa-ala on olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Üldkasutatavad rohealad võivad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi. Haljasmaa - parkmetsa alad säilitatakse, rekreatiivset tegevust toetavate lisarajatiste ja abihoonete planeerimisel ei halvendata alade toimimist.

Detailplaneeringuga kavandatav annab koolilastele ja kohalikele elanikele täiendavad liikumise ja vaba aja veetmise võimalused. Detailplaneeringuga nähakse haljasmaa - parkmetsa alale ette rekreatsiooni- ja spordirajatiste laiendamist ning rajatise toetava funktsiooniga abihoonete (wc, spordivahendite hoiuruum vms) ning väikeste looduslähedaste katenditega parklate rajamise. Korrastatud parkimisvõimalused hoiavad ära haljasalale parkimise ja taimestiku rikkumise. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma negatiivset mõju haljasmaa – parkmetsa alale.

Teed: Planeeritava ala juurdepääsud on Rebase, Spordi, Võsa, Laste tänavatelt ja 11303 Jüri-Aruküla teelt.

Vajalikud koostööpartnerid: Muinsuskaitseamet, Transpordiamet, Terviseamet, Keskkonnaamet, Päästeameti Põhja päästekeskus. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate (Aktsiaselts ELVESO, Elektrilevi OÜ, Enefit AS) 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 28.10.2025 korraldusega nr 1679 „Jüri alevik Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu ala muutmine ning detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 21.11.2025–04.12.2025 Rae Vallavalitsuse ruumides. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel, 28.11.2025 esitas arvamuse Transpordiamet, kes märkis, et Transpordiamet on kooskõlastanud nimetatud detailplaneeringu märkustega 09.04.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/25715-10, planeeringu elluviimisel arvestada kõnealuses kirjas toodud märkustega. Esitatud arvamus on arvesse võetud: märkused on esitatud detailplaneeringu seletuskirjas planeeringu elluviimise tegevuskavas. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel, 02.12.2025 esitas arvamuse ka Keskkonnaamet, kes märkis, et Keskkonnaametil puuduvad muudetud Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu kohta märkused.

Planeerimisseaduse § 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 Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust“ ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Jüri alevik Jüri aleviku keskuseala detailplaneering (Rae Vallavalitsus, töö nr DP2302), mille lahenduseks on suurendada Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust, moodustada üldkasutatava maa, ühiskondlike ehitiste maa, tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused ühiskondlike ehitiste ja avaliku kasutusega rajatiste laiendamiseks ja uute ehitamiseks ning olemasolevatele tootmishoonetele. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse

tingimused ning antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele Planeeringuala suurus on ligikaudu 21 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