



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

19. mai 2026 nr 744

Järveküla Sepajüri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 19.12.2024 korraldusega nr 1984 „Järveküla Sepajüri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ on algatatud Järveküla Sepajüri kinnistu ja lähiala detailplaneering (KovID DP1298).

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Järvekülas Vana-Järveküla tee, Andrese tee ja Liiva tee vahelisel alal. Planeeringuala moodustab Sepajüri katastriüksus suurusega 7254 m², katastritunnus 65301:001:2415, registriosa nr 24512150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa ja lähiala.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

Lahendus: Detailplaneeringu lahendus on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks ning elamumaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimuste määramine kaksik-, üksikelamute, abihoonete püstitamiseks ning määrata juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on 0,7 ha.

Detailplaneeringuga kavandatakse kokku 5 krunti: 3 väikeelamu (2 kaksikelamu, 1 üksikelamu) ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti. Suurim lubatud ehitistealune pind krundil on 300 m². Lubatud on püstitada kuni kahe maapealse korrusega põhihoone kõrgusega kuni 8 m ning 2 ühekorruselist abihoonet kõrgusega kuni 5 m. Juurdepääs elamumaa kruntidele on kavandatud planeeritava transpordimaa kaudu, mis saab alguse munitsipaalomandis olevalt Liiva teelt. Planeeritavate kruntide tehnovõrkudega varustamine on kavandatud ühisvõrkude baasil, küttesüsteem on ette nähtud lokaalsena. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Olulisi majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ja looduskeskkonnale kaasnevaid negatiivseid mõjusid detailplaneeringuga ei kaasne.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringu on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeritav ala asub tiheasustusalal ja ala juhtotstarbeks on määratud ridaelamumaa. Üldplaneeringu tingimuste kohaselt on alale lubatud väiksema koormusindeksiga hoonestuse rajamine (üksikelamu, kaksikelamu), kui see on piirkonda sobilik. Planeeringuala puhul on tegemist üleminekualaga, mis eraldab ridaelamuid üksikelamutest ning ruumialüüsi seisukohalt on planeeringualale kaksik- ja üksikelamute kavandamine sobilik.

Teed: Juurdepääs planeeritavale alale on munitsipaalomandis oleva Liiva tee kaudu.

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

Rae Vallavalitsuse 10.02.2026 korraldusega nr 241 „Järveküla Sepajüri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 06.03.2026 - 19.03.2026 Rae Vallavalitsuse ruumides.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati kaks kirjalikku arvamust, mis puudutasid sadevee äravoolu teemat naaberkinnistutelt. Arvamustele on vastatud ja põhjendatud, et sadevee äravool kinnistutelt ei halvene, pigem paraneb seoses Liiva tee rekonstrueerimisega.

- 10.03.2026 kiri nr 6-1/1773, millele vastati 01.04.2026 kirjaga nr 6-1/2344. Arvamuse esitaja võttis oma arvamuse tagasi 09.04.2026 kirjaga nr 6-1/2344-1.

- 10.03.2026 kiri nr 6-1/1777, millele vastati 01.04.2026 kirjaga nr 6-1/2342. Arvamuse esitaja võttis oma arvamuse tagasi peale ette antud tähtaega 15.04.2026 kirjaga nr 6-1/2342-1.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 29.04.2026 Jüri alevikus, Aruküla tee 9, Rae Vallavalitsuse ruumides.

Pärast avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu ei täiendatud detailplaneeringut.

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 Järveküla Sepajüri kinnistu ja lähiala detailplaneering (Optimal Projekt OÜ, töö nr 591), mille lahenduseks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on 0,7 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