



RAE VALLAVALITSUS

Lp Raul Otsa
Mariküla Arenduse OÜ
raul.otsa@jungent.eu

Teie 25.03.2026

Meie kuupäev digiallkirjas nr 6-1/8341-5

**Karla küla Kasemetsa, Võssu kinnistute,
Lagedi alevik Jüri tee 4 ja Jüri tee 6 kinnistute
ja lähiala detailplaneeringust**

Pöördusite Rae Vallavalitsuse poole seoses Karla küla Kasemetsa, Võssu kinnistute, Lagedi alevik Jüri tee 4 ja Jüri tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (KovID DP1370) eskiisi menetlusega. Teile selgitati all kirjeldatud asjaolusid ka Rae Vallavalitsuses 12.05.2026 kohtumisel. Vabandame vastuse viibimise pärast.

Soovite võimaldada planeerida Kasemetsa kinnistule varasemalt nõupidamisel arutatud elamukrundid. Märkite, et Mariküla Arenduse OÜ oli kokkuleppel Rae vallaga ning vallale vastu tulles nõus lõpetama kogu piirkonda s.h. Kasemetsa kinnistut hõlmanud ja 14 aastat kestnud algse „Karla küla Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu“ (kovID DP0257) menetluse tingimusel, et uue detailplaneeringu menetluses ei seata arendajale piiranguid ja lähtutakse algsest põhilahendusest s.h. Kasemetsa kinnistule elamumaade arendamine. Detailplaneeringu DP0257 menetlus on tänaseks lõpetatud. Märkite, et hilisemalt Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (kovID DP1260) menetluse algatamise taotlemisel on Rae vald arendaja jaoks üllatusena asunud muutma algse DP0257 detailplaneeringu põhilahendust ja keeldunud Kasemetsa kinnistule täiendavate elamukruntide planeerimisest viitega, et uusi elamukrunte selles piirkonnas täna ei planeerita. Leiate, et Mariküla Arenduse OÜ-d on koheldud ebaõiglaselt ja ebavõrdselt, võrreldes teiste piirkonna arendajatega, kelle algatatud detailplaneeringutes vastavaid piiranguid ei seata.

Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1260) algatamise taotlus esitati 03.08.2023. Rae Vallavalitsus andis oma 15.12.2023 kirjas nr 6-1/8196-1 teada, et „Elamumaa krunte ei ole täna võimalik Kasemetsa kinnistule planeerida, kuivõrd Rae vallas Lagedi piirkonnas on planeeritud aastatega rohkem elamuühikuid, kui arengukava ette näeb ning avalike kvaliteetsete teenuste tagamine ei ole enam seetõttu võimalik. Selgitame, kuivõrd planeerimistegevus varasematel aastatel on olnud tasakaalustamata, ei ole täna võimalik elamuarendust juurde planeerida. Juba täna on nii Lagedi lasteaias kui ka põhikoolis ruumi puudus ning varasemalt kehtestatud detailplaneeringute elluviimisel surve sotsiaaltaristule suureneb veelgi. ... Kuivõrd Kasemetsa kinnistu on valdavas osas hooldatud põllumaa, siis käesoleva planeeringuga on otstarbekas ette näha juba äriala ja tulevikus planeeritava elamuala vaheline kõrghaljastusega puhverala. Kõrghaljastus kasvab aeglaselt ning ajaks, kui Lagedi piirkonnas on sotsiaaltaristu võimekus kasvanud ja on võimalik planeerida elamu arendust, saab seda teha juba

olemasoleva kõrghaljastatud ala kõrvale ning elamualale ei kandu äri- ja tootmisaladelt häiringuid.“.

DP1260 taotluse juurde esitati täiendatud eskiislahendus 21.12.2023. Eskiislahenduse kohaselt kavandati äri- ja tootmismaa ning maatulundusmaa sihtotstarbega krundid. Detailplaneeringu koostamine algatati eelnimetatud eskiislahenduse põhjal Rae Vallavalitsuse 07.05.2024 korraldusega nr 757 eesmärgil Kasemetsa kinnistu jagada ärimaa, tootmis- ja ärimaa, maatulundusmaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt perspektiivne tootmismaa ja osaliselt perspektiivne elamumaa. Detailplaneeringu lahenduses planeeritakse perspektiivsele tootmismaa alale Kalmari tee ääres äri- ja tootmismaa ning ärimaa krunte. Perspektiivsele elamumaa alale nähakse ette ehitusõigusega maatulundusmaa krunt. Kavandatavate ärihoonete ala ja võimaliku perspektiivse elamuala vahele on ette nähtud rajada kõrghaljastusega puhverala. Detailplaneeringu menetlust ei ole lõpetatud ja detailplaneeringu algatamisel sõlmitud kokkulepped, sh koostamise eesmärk, kehtivad.

Elamuarenduse eesmärk on kujundada elamisväärne keskkond ning tagada tasakaal looduslike, põllumajanduslike ning linnastuvate alade vahel. Võrreldes 2023. aastaga on piirkonna avalike teenuste pakkumine paranenud: Lagedi lasteaia laiendus valmis 2025. aastal, Lagedi koolis on vabu kohti. Lagedi piirkonna arengu seisukohast on siiski esmatähtis ellu viia varem algatatud elamualade detailplaneeringud, tihendada juba väljakujunenud elukeskkonda ning parandada ühendusi ja juurdepääse. Uute, keskusega halvasti ühendatud elupiirkondade kavandamine ei ole mõistlik. Ka Lagedi kandi asustuse uuring 2025 pakkus välja alade etapilist arendamist, seejuures Kasemetsa ja Jüri tee 6 kinnistud jääksid ettepaneku kohaselt 2. etappi. Siiski on asustuse uuring vaid üks üldplaneeringu lähtedokumentidest, Lagedi kandi üldplaneeringu lahendus on alles koostamisel. Jüri tee 6 kinnistu on olemasolev hoonestatud elamumaa, kus on 29.05.2018 algatatud detailplaneering (kovID DP0865) elamumaa kruntide välja jagamiseks, lähtetingimused on uuendatud 03.10.2023. Lähtuvalt varasemast menetlusest ja asustuse uuringust on elamuehituse arendamise mõttes Jüri tee 6 kinnistu eelistatud seisus, sest on elamumaa, kuid Kasemetsa kinnistu on hoonestamata maatulundusmaa.

Rae Vallavalitsus kirjutas 22.09.2025 kirjas nr 6-1/6005 vastusena DP1260 ja DP0865 menetluse osas, et Kasemetsa kinnistu ja lähiala ja Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alad tuleb liita ja koostada Karla küla Kasemetsa kinnistu ja Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering. See on mõistlik, kuna planeeringute koostamisest huvitatud isik ja planeeringu koostaja on samad ning selliselt on ka halduskoormus väiksem. Kasemetsa kinnistule praegu elamumaa krunte mitte planeerida (ka Rae Vallavalitsuse varasem seisukoht). 08.12.2025 esitatigi uus detailplaneeringu algatamise taotlus, mida vaadati Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni 18.12.2025 koosolekul. Rae Vallavalitsus nõustus uue Kasemetsa, Jüri tee 6, Jüri tee 4 ja Võssu kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (kovID DP1370) menetlemisega, kuid esitas 06.01.2026 kirjas nr 6-1/8341-1 märkused eskiislahenduse korrigeerimiseks, sh „kavandada elamumaa krundid vaid Jüri tee 6 kinnistule, Kasemetsa kinnistule elamumaa krunte mitte kavandada (vt ka Rae Vallavalitsuse varasemat kirja). Elamukrunte võib sellel alal näidata vaid perspektiivsena, eraldi väljavõttel vms viisil, et põhjendada teede struktuuri ja teede perspektiivset valla omandisse andmise vajadust“.

Detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks esitada vastavalt Rae Vallavalitsuse ettepanekutele täiendatud detailplaneeringu DP1370 eskiislahendus. Kui Te ei soovi detailplaneeringu DP1370 edasist menetlemist, siis palume taotlus tagasi

võtta. Sellisel juhul saame edasi menetleda algatatud detailplaneeringuid DP0865 ja DP1260.

Märgime, et DP0865 esitati viimati Rae Vallavalitsusele läbivaatamiseks märtsis 2024, DP1260 ei ole tänase seisuga pärast algatamist 07.05.2024 Rae Vallavalitsusele detailplaneeringuna vormistatud kujul läbivaatamiseks esitatud.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
abivallavanem

Koopia: Casa Planeeringud OÜ, sirje@casa.ee