



Rae Vallavalitsus
info@rae.ee

Teie 27.11.2024 nr 6-1/8192

Meie 09.04.2025 nr 12-1/25/358-5

Kopli küla Toomla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu heakskiitmine

Rae Vallavalitsus esitas 27.11.2024 kirjaga nr 6-1/8192 Rae vallas Kopli külas Toomla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (detailplaneering) Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile planeerimisseaduse (PlanS) § 138 alusel heakskiidu saamiseks.

Seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiidu andja (PlanS § 90, § 121, § 138) Maa- ja Ruumiamet (MaRu). Kuivõrd antud detailplaneering esitati heakskiitmiseks enne PlanS uue redaktsiooni kehtima hakkamist, viib MaRu üldplaneeringu heakskiidu menetluse lõpuni selle esitamise ajal kehtinud redaktsiooni (PlanS v.r) kohaselt.

PlanS v.r § 138 lõike 4 kohaselt on heakskiitja pädevuses planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine, samuti avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine arvamuste kohta, kui neid planeeringu koostamisel ei arvestatud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Toomla kinnistu (katastritunnus 65301:013:0372) senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks üldkasutatavaks maaks ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 7 ha.

Detailplaneeringut menetletakse Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohasena.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Rae Vallavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud LOOV Arhitektid OÜ (töö nr 21TOO-DP). Planeeringu koostaja vastab PlanS § 6 punktis 10 esitatud nõuetele.

1. Menetluskäik

Rae Vallavolikogu 02.09.2020 otsusega nr 1122 algatati Kopli küla Toomla kinnistu ja lähiala detailplaneering ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkuse kohta küsiti enne otsuse tegemist seisukohta

asjaomastelt asutustelt. Asjaomased asutused ei esitanud KSH algatamata jätmise osas vastuväiteid. Detailplaneeringu algatamise teade avaldati Rae valla kodulehel, Ametlikes Teadaannetes, ajalehtedes Rae Sõnumid ja Harju Elu. Kaasatuid isikuid ja koostöö tegijaid teavitati kirja teel. Detailplaneeringu lahendus esitati naabritele arvamuse avaldamiseks 22.05.2023 kirjaga nr 6-1/5904.

Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet ja Muinsuskaitseamet. Detailplaneering võeti vastu Rae Vallavalitsuse korraldusega 04.06.2024 nr 919. Avalik väljapanek toimus 12.08.-28.08.2024. Teated detailplaneeringu avalikust väljapanekust ilmusid ajalehtedes Rae Sõnumid ja Harju Elu ning Rae valla veebilehel. Planeeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust on teavitatud kaasatuid asutusi ja isikuid 20.06.2024 kirjadega nr 6-1/4266 ja nr 6-1/4267.

Enne avalikku väljapanekut 15.07.2024 esitas MTÜ Rahula Küla arvamuse, mille Rae Vallavalitsus luges avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuseks ning vastas pöördumisele 04.09.2024 kirjaga nr 6-1/4267-2. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldati 14.10.2024.

Tulenevalt PlanS v.r § 138 lõike 4 punktist 2 korraldas Maa- ja Ruumiamet 19.02.2025 detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvamuse ärakuulamise. Ärakuulamisel osalesid Rae Vallavalitsuse esindajad. Kuna arvamuse esitaja Maa- ja Ruumiameti korraldatud ärakuulamisel ei osalenud ning hilisemalt oma arvamusest loobumisest ei teatanud, käsitles Amet esitatud arvamust lahenduseta jäänud arvamuseks.

2. Arvestamata jäänud arvamused

Rahula Küla MTÜ liikmed ja juhatuse ei nõustunud, et kogu ehitus ja liiklemine hakkab toimuma Meelespea tee kaudu, antud tee ei ole mõeldud raskesõidukitele ja samuti ei ole mõistlik panna antud teele juurde igapäevaselt ligikaudu 60 auto koormust. See tee ei ole hetkel mõeldud nii suure liikluskooormuse jaoks. Arvamuse esitajad palusid antud detailplaneeringu liiklemisel kasutada Meelespea tee asemel Kasemäe teed.

Rae Vallavalitsus selgitas, et Meelespea tee on munitsipaalomandis ning määratud avalikku kasutusse. Toomla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetluse käigus on kaalutud erinevaid lahendusi ning juurdepääs planeeringu alale on kavandatud Meelespea teelt. Täna sel päeval on Meelespea tee teemaa laiuseks 12 m. Toomla kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga laiendatakse teemaa ala 4 m võrra, mis teeb teemaa laiuseks 16 m. Meelespea tee on kohalik, piirkonda läbiv tee ning teemaa laius 16 m on piisav teenindamiseks Kopli küla põhjaosa liikluskooormust. Meelespea tee äärde planeeritav kergliiklustee tõstab piirkonnas liiklusohutust ning suunab kergliiklejad sõiduteelt turvalisele jalg- ja jalgrattateele. Ristumised sõiduteega ning juurdepääsud kinnistule on võimalik liikluskorralduslike meetmetega ohutult lahendada. Samuti on Meelespea tee ja 11302 Lagedi-Kostivere tee (Linna tee) ristmikule, Meelespea teele sissesõidule paigaldatud massipiirangu liiklusmärk, mis tähendab, et raskema kui märgil lubatud sõidukiga Meelespea teele sõitmiseks on vaja teevaldaja luba. Meelespea tee on munitsipaalomandis, seega tuleb luba taotleda Rae Vallavalitsuselt ning ühe garantii tingimusega taastada tee olukord, juhul kui raskeveokitega on ehitustööde käigus seda rikutud. Ehitusperioodil võib ajutiselt esineda müra, vibratsiooni ja jäätmeteket, kuid need mõjud on ajutise iseloomuga ning planeeringu lahenduse elluviimisel on tulemuseks korrastatud ja hooldatav elamuala.

Kasemäe tee (Rae valla territooriumil)/ Mäeotsa tee (Jõelähtme valla territooriumil) on täna sel päeval kruusakattega tee. Jõelähtme Vallavalitsus on planeeringu koostamise käigus selgitanud, et Mäeotsa tee olemasolevas seisukorras ei ole võimeline vastu võtma täiendavat liikluskooormust Rae vallast, seega ei ole planeeringualalt ette nähtud ühendust Mäeotsa/Kasemäe teele. Planeeringus on kvartalisine tänav kavandatud tupikteena, mis on perspektiivis võimalik muuta

lähivaks teeks ja juhul kui Mäeotsa tee/Kasemäe tee rekonstrueeritakse, siis on võimalik see ühendada planeeringualale kavandatud teega.

14.06.2024 teavitas Jõelähtme Vallavalitsus Rae Vallavalitsust Mäeotsa tee 6 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteülesande kinnitamisest. Detailplaneeringu eesmärgiks on Mäeotsa tee 6 maaüksusest elamumaa kruntide moodustamine, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringualasse on haaratud ka Mäeotsa tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:1051) maaüksus. Juurdepääs planeeringualale on tagatud mahasõiduga riigiteelt (11302, Lagedi-Kostivere tee L1) munitsipaalomandis oleva Mäeotsa tee ja Mäeotsa tee lõik 1 kaudu. Samuti on Jõelähtme Vallavalitsus sõlminud Mäeotsa tee 6 kinnistu detailplaneeringust huvitatud isikuga Mäeotsa tee 6 algatamise eelse lepingu, milles lepitati kokku, et huvitatud isik ehitab välja Mäeotsa tee ning rajab tänavavalgustuse alates riigiteelt mahasõidust kuni Mäeotsa tee 6 arendusalani ja arendusala siseselt ulatuses, mis antakse planeeringulahenduse kohaselt vallale üle.

Rae Vallavalitsus on teavitanud Jõelähtme Vallavalitsust, et planeeringu koostamisse tuleb sidusa teedevõrgustiku tagamiseks kaasata ka Rae Vallavalitsuse teede spetsialist ning arvestada Rae vallas planeeritava Toomla kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandatuga.

Maa ja Ruumiameti korraldatud arvamuste ärakuulamisel selgitas Rae Vallavalitsus, et Mäeotsa tee 6 maaüksuse ja lähiala detailplaneering on kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 12.12.2024 korraldusega nr 929. Mäeotsa tee 6 planeeringus on arvestatud, et kui lisaks Mäeotsa tee projekti kohasele välja ehitamisele realiseerub ka Rae valla Kasemäe tee L 1 rekonstrueerimise plaan, on võimalik kahe omavalitsuse territooriumil kulgevad teed omavahel ühendada ja liiklus kahe valla vahel sujuvamaks muuta.

Mõlema detailplaneeringu realiseerimisel saab ühendus olema tagatud Toomla detailplaneeringu alale Lagedi teelt (11302 Lagedi-Kostivere tee L1, katastritunnus 24504:003:0967). Lisaks on ette nähtud parendada kohalikku Meelespea teed.

Maa- ja Ruumiamet märgib, et detailplaneeringu koostamise üks ülesannetest on liikluskorralduse põhimõtete määramine (PlanS § 126 lõike 1 punkt 7). Liiklussõlme, jalakäijate liikumissuundade määramine ja parkimisega seotud küsimuste lahendamine on osa liikluskorraldusest. Liikluskorraldusega seonduv on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükkides 3.4 „Olemasolevad teed ja juurdepääsud“ ning 4.4. „Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus“. Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud põhimõtted, millest on lähtutud liikluskorralduse koostamisel.

Juhime tähelepanu, et detailplaneeringuga planeeritav juurdepääs ja jalakäijate liikumisega seonduv on detailplaneeringu sisuline lahendus, mille üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Seega kui planeeringulahendus kehtivaid seadusi ja teisi õigusakte ei riku, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Antud juhul on kohalik omavalitsus liikluskorraldusega seonduvat selgitanud ning kaalutusotsuse tulemusel leidnud, et planeeritud lahendus on piirkonda sobiv.

Rae Vallavalitsus on esitatud arvamusele vastanud ja selgitanud, et Meelespea tee on avalikus kasutuses ning teemaad laiendatakse. Ohutuse parandamiseks rajatakse kergliiklustee ning raskete sõidukite liikumiseks on vaja taotleda vallavalitsuse luba. Samuti on planeeringuga ette nähtud juurdepääsu võimalus Kasemäe/Mäeotsa teelt pärast tee välja ehitamist.

Maa- ja Ruumiameti hinnangul ei ole Rae Vallavalitsus antud küsimuses oma diskretsiooni valesti kohaldanud ning seejuures oma pädevuse piire ületanud, vaid on täitnud talle seadusega antud

kaalutlus- ja selgitamiskohustust, täites haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõikes 1 toodud kaalutlemise kohustust ning arvestanud PlanS-is toodud põhimõtteid. Antud selgitused ja põhjendused on asjakohased.

3. Planeeringu õigusaktidele vastavus

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandataivate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Maa- ja Ruumiameti pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

Materjalidest nähtuvalt on kohalik omavalitsus detailplaneeringu lahendust kaalunud ning taganud avalike huvide ja väärtuste ning erahuvid e tasakaalustatud arvestamise. Esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuse esitajad olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuste esitamine. Arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamuse esitajad saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud.

Maa- ja Ruumiamet asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Maa- ja Ruumiameti hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused põhjendatud, selle koostamine on üldjoontes läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

4. Kokkuvõte

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Rae Vallavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. HMS § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine

tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.¹ Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus². Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtuvalt PlanS v.r § 138 lõikest 3 annab Maa- ja Ruumiamet heakskiidu Rae valla Kopli küla Toomla kinnistu ja lähiala detailplaneeringule.

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4¹ esitab planeeringu koostamise korraldaja kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Juhime tähelepanu, et Maa- ja Ruumiameti heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on haldusmenetluse seaduse § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga.³

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on arvamusi esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Teadmiseks: Rahula Küla MTÜ

Tuuli Saar
56831592 tuuli.saar@maaruum.ee

¹ [RKHKo 3-3-1-39-07](#)

² [RKHKo 3-3-1-37-04](#)

³ [RKHKo 3-3-1-12-07](#)