



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

11. mai 2022 nr 708

Peetri alevik Häälinurme tn 3 ja 5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

1. Asjaolud

1.1. Rae Vallavalitsuse 27.06.2018 korraldusega nr 824 „Peetri alevik Häälinurme tn 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ on algatatud Peetri alevik Häälinurme tn 3 ja 5 kinnistute detailplaneering ja kinnitatud lähteseisukohad (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringu koostamise lahenduseks on suurendada elamumaa sihtotstarbega kinnistu ehitusõigust, määrata hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise lahenduseks on muuta 19.03.2002 Rae Vallavolikogu otsusega nr 311 kehtestatud Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringu alusel moodustatud Häälinurme tn 3 ja 17.01.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 81 kehtestatud Häälinurme 5 kinnistu detailplaneeringu alusel moodustatud Häälinurme tn 5 kinnistute vahelist piiri, määrata elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused.

1.2. Rae Vallavalitsuse 23.04.2019 korraldusega nr 552 „Peetri alevik Häälinurme tn 3 ja 5 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele.

1.3. 20.05.2019 - 02.06.2019 Rae Vallavalitsuse ruumides toimunud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalikud vastuväited ja ettepanekuid, millele oli allkirjastanud 20 inimest.

1.4. 11.07.2019 Rae Vallavalitsuse ruumides toimunud detailplaneeringu avalikul arutelul. Avalikul arutelul J.-E. Puurand esindas vastuväiteid esitanud isikuid. Vastuväiteid esitanud isikud avalikul arutelul oma arvamustest ei loobunud.

1.5. 07.07.2020 kirjaga nr 6-1/6055 esitas Rae Vallavalitsus detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks.

1.6. 05.05.2021 Rahandusministeeriumis ruumides toimus nõupidamine detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine, kus osalesid lisaks Rahandusministeeriumi ja Rae Vallavalitsuse esindajatele ka planeeringust huvitatud isik ja kaks arvamust esitanud isikut, J.-E. Puurand ja E. Kase. Nõupidamisel arutati peamiselt planeeringujooniste alusmaterjali, detailplaneeringu menetluse ning üldplaneeringule vastavusega seotud arvamusi. Täiendavalt lepidi kokku, et Rae Vallavalitsus võimaldab J.-E. Puurannal, kes oli vastavat soovi avaldanud, tutvuda täiendavalt detailplaneeringu materjalidega.

1.7. 16.06.2021 kirjaga nr 6-1/5424 informeeris Rae Vallavalitsus 27.05.2021 toimunud kohtumisest J.-E. Puurannaga ja selle tulemustest.

Rahandusministeeriumis toimunud arutelu ning Rae Vallavalitsuse ja J.-E. Puuranna kohtumise järgselt kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikud arvamuste põhiosas siiski kokkuleppele ei jõudnud.

1.8. 16.06.2021 kirjaga nr 14-11/4648-2 andis riigihalduse ministri volitatud regionaalvaldkonna asekanstler detailplaneeringule heakskiidu ning tagastas detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks. Rahandusministeerium leidis, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud planeerimisseaduse § - s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutuste ja võrguvaldajatega.

2. Õiguslikud argumendid

2.1. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on kooskõlas kehtivate õigusaktide ja vastab Rae valla üldplaneeringule.

Eraomandis olev Häälinurme tee on juurdepääsutee ehk piirkonna sisetee, mille äärde on vastavalt üldplaneeringule lubatud ehitada ainult ühepereelamuid. Menetluses oleva detailplaneeringuga soovitakse muuta 19.03.2002 Rae Vallavolikogu otsusega nr 311 kehtestatud Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringut positsioonide 3 ja 5 osas. Vastavalt kehtivale Rae valla üldplaneeringule on nii Häälinurme tänav kui ka Kungla tee määratud kohaliku tähtsusega tänavaks. Üldplaneeringu seletuskirja lisa nr 3 järgi on Peetri alevikus rida-, paaris- ja kahepereelamud lubatud läbivate teede ääres ja ristmikel. Olemasoleva elamumaa krundi jagamisel on minimaalne ühepereelamu krundi suurus 1200 m², uue ühepereelamu krundi moodustamisel 1500 m² ning paarismaja puhul minimaalselt 2000 m². Häälinurme tn 3 ja 5 kinnistute puhul vastavad kavandatavad krundi suurused üldplaneeringule. Häälinurme tn 3 kinnistu paikneb Vana-Tartu mnt ja Häälinurme tänava ristmiku vahetus naabruses ning Häälinurme tänava ja Häälinurme tn L3 kinnistu ristmikul. Kinnistule asukohaga Häälinurme 1 on rajatud kolmekorruseline ärihoone kõrgusega 11,8 m ning ehitisealuse pinnaga 397,8 m². Rajatud hoone vastab 2002. aastal kehtestatud detailplaneeringule. Kavandatud planeeringulahendus Häälinurme tn 3 kinnistu osas on loogiliseks üleminekuks ärihoonelt ülejäänud ühepereelamutele. Häälinurme tn 3 kinnistule kavandatud paarismaja on vähem privaatsust eeldav kui seda on ühepereelamu, seega kavandatud lahendus sobitub keskkonda. Ehitusregistri andmetel on planeeringualale 2002. aastal kehtestatud detailplaneeringu alusel ka varem paarismaju ja kahe korteriga elamuid rajatud, seega detailplaneeringu lahendus ei ole oma olemuselt midagi unikaalset ning on analoogne varasemalt rajatud hoonetele.

2.2. Rae Vallavalitsus leiab, et alal varem kehtestatud detailplaneeringu lahendus ei vasta enam valla ruumilistele eesmärkidele ning seda tuleb muuta. Antud detailplaneeringu kehtestamisega määratakse planeeritavale alale uued ehitusõigused ja tingimused, mistõttu ei oma alal varasemalt kehtinud detailplaneeringus toodud põhimõtted enam liigset tähtsust.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 74 lõikele 1 on kogu valla territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine üldplaneeringu ülesanne. Üldplaneeringus sätestatud maakasutus- ja ehitustingimuste näol on tegemist ühiskondliku kokkuleppega. *PlanS* § 74 lõike 8 kohaselt korraldab üldplaneeringu koostamist kohalik omavalitsus, kelle ülesanne on ka tagada, et neist kokkulepetest kinni peetaks. *PlanS* § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus

sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks (PlanS § 140 lõige 8).

2.3. Rae Vallavalitsus on kaalunud poolte õigustatud huvisid ning leiab, et puudutatud isikute huvi ei kaalu antud juhul üles planeeritavate kinnistute omanike huve.

Rae Vallavalitsus on naabrite vaheliste suhete kindlaksmääramisel kaalunud poolte õigustatud huvisid. Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseaduse §-le 32 on omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Seaduse järgi on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Omandiõigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sh naaberkinnisasja omanike õigustega. Naaberkinnisasjade omanike vahel võib tekkida huvide konflikt, kui mõlemad hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabrusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ning naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

Ühel kinnisasjal omandiõiguse teostamisel ei tohi kahjustada piiramatult naabrite, teiste puudutatud isikute huve ja avalikke huve. Kuid ka naabri õigused ei ole piiramatud. Paratamatu on, et ühe kinnisasja arendamine võib mõjutada naaberkinnisasja kasutamist. Planeerimisel ei saa olla takistuseks igasugune naabri vara väärtuse vähenemine ja harjumuspärase elukeskkonna muutumine uue ehitise tõttu. Naaber peab taluma ehitiste rajamist, mis on lubatud planeeringuga, sobivad ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane. Naabritel ja teistel puudutatud isikutel on õigus taotleda, et planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus arvestaks nende subjektiivsete huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende huvi kaalub igal juhul üles planeeritava kinnistu omaniku huvi või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad.

Rae Vallavalitsus leiab, et detailplaneeringu kehtestamisega ei vähene kõrvalasuvate kinnistute väärtus, vaid korrastatud piirkond tõstab kogu planeeritava piirkonna kinnistute väärtust.

Rae Vallavalitsus on kaasanud puudutatud isikud detailplaneeringu menetlusse ning vastanud nende ettepanekutele kirjalikult. Rae Vallavalitsus leiab, et puudutatud isikute huvi ei kaalu antud juhul üles planeeritavate kinnistute omanike huvi.

2.4. Kokkuvõtvalt asub Rae Vallavalitsus seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid detailplaneeringu koostamise korraldaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutuste ja võrguvaldajatega.

Rae Vallavalitsus leiab, et puudub seaduslik alus jätta Peetri alevik Häälinurme tn 3 ja 5 kinnistute ja lähiala detailplaneering kehtestamata, kuna detailplaneeringuga kavandatud ruumiline lahendus vastab Rae valla üldplaneeringule ja välja kujunenud ruumilise planeerimise praktikale ning ei riku vastuväiteid esitanud isikute õigusi.

3. Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Peetri alevikus Häälinurme tänava ääres, olemasolevate ja perspektiivsete elamute alal.

Planeeringuala moodustab: Häälinurme tn 3 kinnistu (katastritunnus 65301:001:0327, pindala 1859 m², sihtotstarve 100% elamumaa) ja Häälinurme tn 5 kinnistu (katastritunnus 65301:001:1639, pindala 1503 m², sihtotstarve 100% elamumaa).

Lahendus: Detailplaneeringu koostamise lahenduseks on muuta 19.03.2002 Rae Vallavolikogu otsusega nr 311 kehtestatud Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringu alusel moodustatud Häälinurme tn 3 ja 17.01.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 81 kehtestatud Häälinurme 5 kinnistu detailplaneeringu alusel moodustatud Häälinurme tn 5 kinnistute vahelist piiri, määrata elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused. Planeeringuala suurus on 0,35 ha.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa juhtotstarve.

Teed: Juurdepääsud planeeritavale alale on Häälinurme tänavalt.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud: Rae Vallavalitsuse keskkonna järelevalvespetsialist, Rae Vallavalitsuse teehoiuspetsialist, Põhja-Eesti Päästkeskus. Detailplaneeringu lahendusega on nõustunud planeeritavate kinnistu omanik.

Arvestades eeltoodut ning lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „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 maa- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Peetri alevik Häälinurme tn 3 ja 5 kinnistute ja lähiala detailplaneering (E - Service Projekt OÜ, töö nr 196-2018D), mille lahenduseks on muuta 19.03.2002 Rae Vallavolikogu otsusega nr 311 kehtestatud Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringu alusel moodustatud Häälinurme tn 3 ja 17.01.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 81 kehtestatud Häälinurme 5 kinnistu detailplaneeringu alusel moodustatud Häälinurme tn 5 kinnistute vahelist piiri, määrata elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused. Planeeringuala suurus on 0,35 ha.
2. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil avalikustada teave punktis 1 nimetatud detailplaneeringu kehtestamise kohta ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Rae valla kodulehel.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil saata korraldus koos detailplaneeringuga Rahandusministeeriumile ja riigi maakatastri pidajale.
4. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teatada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu kehtestamisest detailplaneeringuga hõlmatud kinnistu omanikule ja puudutatud isikutele.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. 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/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär