



RAE VALLAVALITSUS

Lp Meelis Kähri
Optimal Projekt OÜ
meelis@opt.ee

Teie 10.02.2023

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/3167-1

Vastuskiri ettepanekutele (Sauki kinnistu ja lähiala detailplaneering)

Esitasite 10.02.2023 kirja (registreeritud dokumendiregistris 13.02.2023 nr 6-1/3167), milles annate ülevaate Sauki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (kovID DP1060, edaspidi detailplaneering) planeeringulahendusest ning palute Rae Vallavalitsusel kaaluda erisuse rakendamise võimalust.

Detailplaneering on algatatud 27.08.2019 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1036. Detailplaneering on algatatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohasena ehk detailplaneering ei tee ettepanekut Rae valla üldplaneeringu muutmiseks. Algamise korralduse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks jagada olemasolevast maatulundusmaast välja ärimaa sihtotstarbelised kinnistud, millele on lubatud määrata osaline tootmismaa kaassihtotstarve. Moodustada Tallinna väikese ringtee ning kavandavate ärimaa kruntide tarbeks transpordimaa krundid, määrata ehitusõigust ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,2 ha.

Rae Vallavalitsus esitas 21.10.2022 märkused planeeringulahendusele, kus juhiti tähelepanu, et koostatud planeeringulahendus on vastuolus üldplaneeringu tingimustega ning planeeringulahendust tuleb muuta. Pöördumise osas soovisite enne Rae Vallavalitsuse esindajatega kohtuda, kui Rae Vallavalitsus saadab Teile vastuskirja. 18.04.2023 toimus Teie pöördumise osas kohtumine Teie ja huvitatud isiku esindaja Kaupo Jõgi'ga, kus arutati võimalikke lahendusi.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et riigitee kavandamine, sh vajaliku ruumivajaduse, määrab Transpordiamet. Antud juhul on Transpordiametiga detailplaneeringu kooskõlastamine kohustuslik. See, et riigiteeks on vajalik suurem maa-ala, kui esialgses planeeringulahenduses kavandati, ei oma tähtsust ja mõju, et kõrvale kalduda üldplaneeringust. Ajakohane planeeringulahendus peab kooskõlas olema kõikide kehtivate õigusaktidega, sh üldplaneeringuga. Ka detailplaneeringule väljastatud lähteseisukohad on koostatud sellisena, et vastuolu üldplaneeringuga puudub.

Rae Vallavalitsus peab detailplaneeringust huvitatud isikuid kohtlema võrdset ning seetõttu ei näe Rae Vallavalitsus võimalust üldplaneeringus sätestatud tingimuste eiramist. Üldplaneeringu lisa 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused“ kohaselt on Peetri alevikus lubatud äri- ja tootmismaa juhtotstarbega maa-aladel: krundi täisehituse protsent maksimaalselt 40%, 20% krundi pinnast peab olema halasala ning krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Kui haljastuse osas on Rae Vallavalitsus lubanud erandkorras erisust mõnel detailplaneeringu lahenduses, siis antud juhul

soovitakse eirata kahte üldplaneeringu kohast tingimust, millega Rae Vallavalitsus ei nõustu.

Palun viia planeeringulahendus kooskõlla üldplaneeringus sätestatud tingimustega. Rae Vallavalitsus on nõus kaaluma haljastuse protsendi vähendamist ja seeläbi asendusistutuse kasutamise võimalust, kuid krundi maksimaalselt täisehituse protsenti ei ole võimalik ületada. Kui haljastuse osas soovitakse erisuse tegemist, tuleb seda planeeringulahenduses põhjendada.

Juhime Teie tähelepanu asjaolule, et koostamisel on Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering, mille menetlus on heakskiitmise etapis. Koostamisel olevat üldplaneeringut ei tule detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi ka HMS) § 60 lõige 1 kohaselt loob õiguslikke tagajärgi ja on täitmiseks kohustuslik ainult kehtiv haldusakt. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule aga arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (HMS § 4 lõige 2). Planeerimises kannab sama mõtet planeerimisseaduse §-s 11 sätestatud teabe piisavuse põhimõte, mille lõige 1 ei piiritle ruumilist arengut mõjutavate dokumentide (ja neis sisalduva teabe) arvestamise vajadust vaid sellega, kas tegemist on kehtiva haldusaktiga – oluline on nende asjakohasus kaalutluse teostamisel konkreetses planeerimismenetluses. Ka Riigikohtu otsuses [3-3-1-87-13](#) (p 12-13) on tõdetud, et kohalikul omavalitsusel ei ole keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva üldisema planeeringu eesmärgi. Seega on koostamisel oleva üldplaneeringuga arvestamine, juhul kui selles sisalduv teave on asjakohane, detailplaneeringu menetlemisel lubatav ja õiguspärase kaalutlusotsuse tegemiseks vajalik. Seega on mõistlik planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada vastu võetud põhjapiirkonna üldplaneeringus seatud kasutamise- ja ehitustingimusi, et ei tekiks olukorda, kus põhjapiirkonna üldplaneering kehtestatakse ning koostamisel olev lahendus oleks seejärel vastuolus kehtestatud uue üldplaneeringuga.

Selgitame, et planeerimisseaduse § 139 lõike 2 kohaselt detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Käesolevaks ajaks on detailplaneeringu algatamisest möödunud rohkem kui 3,5 aastat ning esitatud planeeringulahendus on vastuolus üldplaneeringu tingimustega. Rae Vallavalitsusel ei ole seega olnud võimalik detailplaneeringut vastu võtta ega korraldada avalikku väljapanekut. Loodame, et viite planeeringulahenduse üldplaneeringu tingimustega kooskõlla.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Anna Õuekallas
abivallavanem

Lisaadressaat: KJK Invest OÜ (Aldo Vaino), aldovaino@gmail.com

Enelin Alter 5847 0259
enelin.alter@rae.ee