



MAA- JA RUUMIAMET

Rae Vallavalitsus
info@rae.ee

Teie 30.10.2024 nr 6-1/7357

Meie 29.04.2025 nr 12-1/25/340-3

Heakskiit Jüri alevik, Aruküla tee 57 ja 57b kinnistute ja lähiala detailplaneeringule

Rae Vallavalitsus esitas 30.10.2024 kirjaga nr 6-1/7357 Jüri alevik Aruküla tee 57 ja 57b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM) planeerimiseaduse (PlanS) § 138 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks.

Planeeritav ala, suurusega ligikaudu 2,6 ha, asub Jüri alevikus, hõlmates Aruküla tee 57 ja 57b kinnistuid. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe tootmismaa ja ühe transpordimaa krundi planeerimine, määrata ehitus- ja hoonestustingimused ühele krundile ühe uue äri-tootmishoone ehitamiseks ning lahendada kinnistule juurdepääs, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Juurdepääs krundile on Aruküla tee L2 kaudu. Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud restruktureeritava tootmise ja ladude arenguala (A-2)

Menetluse käik

Detailplaneering algatati Rae Vallavalitsuse 09.06.2022 korraldusega nr 919. Vastav teade avaldati valla veebilehel, Ametlikes Teadaannetes ning ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid. Planeeringulahenduse on kooskõlastanud Päästeamet (19.01.2024).

Detailplaneering võeti vastu Rae Vallavalitsuse 21.05.2024 korraldusega nr 841, avalik väljapanek toimus 15.07.-28.07.2024. Vastavad teated avaldati valla veebilehel ning ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid, samuti teavitati puudutatud isikuid e-posti teel. Avaliku väljapaneku kestel esitas detailplaneeringule arvamuskirja Yahalom A OÜ (22.07.2024), kellele Rae Vallavalitsus vastas 31.07.2024 kirjaga nr 6-1/4025-2. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 01.10.2024, mille järgselt arvamuste osas kokkuleppele ei jõutud.

Rae Vallavalitsus esitas 30.10.2024 kirjaga nr 6-1/7357 detailplaneeringu ReMile heakskiitmiseks. Seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiidu andja (PlanS § 90, § 121, § 138) Maa- ja Ruumiamet (MaRu).

Tulenevalt detailplaneeringu heakskiitmiseks esitamise ajal kehtinud PlanSi redaktsiooni

(PlanS v.r) § 138 lõike 4 punktist 2 korraldas MaRu 12.02.2025 arutelu arvamusi esitanud isiku ja kohaliku omavalitsuse seisukohtade ärakuulamiseks. Arvamusi esitanud isik ega tema esindaja ärakuulamisel ei osalenud, seetõttu annab MaRu tulenevalt PlanS v.r § 138 lahendamata jäänud arvamuse kohta oma kirjaliku seisukoha.

Arvestamata jäänud arvamuse ja vallavalitsuse vastuse kokkuvõte ning MaRu seisukoht

Yahalom A OÜ leidis, et planeering ei arvesta piirkonna vee-ettevõtja tehnilisi tingimusi ega kehtivaid nõudeid. Trassid, mida kavandatakse kasutada, on vanad, amortiseerunud ja asuvad eramaadel, kus puuduvad servituudid. Liitumispunktid ei ole määratud avalikult kasutatavale maale, nagu näeb ette ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 5 lõige 2. Planeeringus on eiratud ka § 12 lõiget 2, kuna puudub juurdepääs ja tagatud ei ole trasside kasutatavus.

Planeeringus kavandatud trasside asukohad piiravad Aruküla tee 51, 51a ja 57e kinnistute ehitusõigust ning võivad tuua kaasa märkimisväärsed kulusid. Lisaks on jäetud arvestamata kehtiva detailplaneeringu DP0717 kohustused trasside eramaadelt eemaldamiseks. Samuti ei ole hinnatud kavandatud koormuse vastavust trasside tehnilisele seisukorrale.

Vaatamata varasematele seisukohtadele Aruküla tee 57 ja 57b kinnistute detailplaneeringu kohta ei ole vallavalitsus neile tagasisidet andnud ega teavitanud planeeringu vastuvõtmise kavatsusest.

Rae Vallavalitsus selgitas, et on vastanud arvamusi esitanud isikute 11.09.2023 ja 31.01.2024 kirjale pöördumises välja toodud aadressidele ning Capital Mill OÜ äriregistri kohasele meiliaadressile (registreeritud dokumendiregistris nr 6-1/110-5 all). Rae valla digitaalse dokumendihaldussüsteemi *Amphora Professional* kohaselt on kirjad kätte toimetatud ja adressaatide poolt avatud. 21.03.2024 kirja koostamise ajal olid detailplaneeringu materjalid veel koostamisel ning Rae valla vee-ettevõtte AS ELVESO poolt ülevaatamisel. AS ELVESO esitas 13.04.2024 kirjaga (registreeritud Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 6-1/110-6) arvamuse esitatud detailplaneeringu ÜVK lahendusele ning leidis, et detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel näidatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) rajatiste asukoht võimaldab põhimõtteliselt planeeritud kruntide ühendamise ÜVK-ga. Lõplik ÜVK tehniline lahendus selgub liitumisrajatiste projekteerimistööde käigus. Seega on kohalik vee-ettevõtte väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused, mille kohaselt on koostatud detailplaneeringu lahendus ning vee-ettevõtte leidis, et ÜVK-ga liitumine on planeeringu lahenduse kohaselt võimalik. Detailplaneeringu krunt pos 2 uued liitumised (naabritest sõltumatud) on planeeritud avalikult kasutatavalt Aruküla tee L2 transpordimaalt. Planeeringuala krunt pos 2 (Aruküla tee 57b) läbivaid veetorustikke ei likvideerita (naabrite vee varustamiseks) ning on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

Rae Vallavalitsus on detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlminud halduslepingu, mille kohaselt kohustub huvitatud isik sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja detailplaneeringule. Detailplaneeringu seletuskirjas on samuti välja toodud detailplaneeringu elluviimise kava. Elluviimise kava kohaselt tuleb enne hoonetele ehituslubade taotlemist rajada tehnovõrgud, rajatised ja teed ning nendele peavad olema väljastatud kasutusload.

MaRU selgitab, et tulenevalt PlanS § 124 lõikest 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus ning planeerimisalase tegevuse korraldamine on PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 10 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Tehnovõrkude kavandamine on planeeringu sisuline lahendus, mille otstarbekuse üle otsustamine ei ole heakskiitja pädevuses. Antud juhul on Rae Vallavalitsus kinnitanud, et on vastanud kõikidele pöördumistes toodud aadressidele ja dokumendid on adressaatide poolt avatud. Detailplaneeringu koostamine toimus vee-ettevõtte AS ELVESO tehniliste tingimuste alusel, kelle hinnangul on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga detailplaneeringus toodud lahendust arvestades võimalik. Planeeringu kohaselt on uued liitumispunktid kavandatud avalikult kasutatavale transpordimaale ning olemasolevaid torustikke ei likvideerita. Huvitatud isik on kohustatud sõlmima liitumislepingud ja rahastama taristu rajamise vastavalt halduslepingule. Seega on kohalik omavalitsus Yahalom A OÜ arvamusi kaalunud ning asunud seisukohale, et planeeritud lahendus on käsitletavale maa-alale sobiv ja piisaval määral reguleeritud.

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.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

Planeerimisalase tegevuse korraldamine on PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt 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 § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Maa- ja Ruumiameti pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab detailplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on alati kohustuslik. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 lõikes 2 sätestatud kohustuslikud ülesanded, samuti muud asjakohased ülesanded, lähtudes omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist. Detailplaneeringu lahenduse kaalutlused on põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele. Seega puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks heakskiidu andmise üle otsustamist lõpule viia ning takistaksid detailplaneeringule heakskiidu andmise üle otsustamist.

Kokkuvõte

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Rae Vallavalitsus, kas detailplaneering tagab alal tervikliku ruumilahenduse loomise ehk kas lahendus on antud asukohas sobivaim. 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 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 omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtuvalt PlanS § 138 lõikest 3 annab Maa- ja Ruumiamet heakskiidu Jüri alevik Aruküla tee 57 ja 57b kinnistu ja lähiala detailplaneeringule.

Juhime tähelepanu, et heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on HMS § 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

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

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Koopia: Yahalom A OÜ

Loona Kangur
5885 1413 loona.kangur@maaruum.ee

¹ RKHKo [3-3-1-39-07](#)

² RKHKo [3-3-1-37-04](#)

³ RKHKo [3-3-1-12-07](#)