



## RAE VALLAVALITSUS

Lp arvamuse esitaja

Teie 06.01.2026

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/3804-9

### **Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu arvamusest**

Rae Vallavalitsuse 18.11.2025 korraldusega nr 1798 on Pajupea küla Sillaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1171, edaspidi *detailplaneering*) vastu võetud. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 19.12.2025-08.01.2026. Esitasite avaliku väljapaneku ajal 06.01.2026 oma arvamuse.

Rae Vallavalitsus tänab Teid detailplaneeringu avalikul väljapanekul osalemast ja kirjaliku arvamuse vormis ettepaneku esitamise eest. Oleme arvamuse läbi vaadanud ning anname alljärgnevalt tagasiside esitatud ettepanekutele.

*Leiate, et Rae valla üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) pole antud põllu ja kõlviku maakasutusega kinnisasjadele elamuotstarbelist ehitusõigust. Põhilahenduses üksnes on metsa- ja põllumajandusmaa juhtotstarvetele võimaldatud elukondlikku ehitustegevust hajaasustuspiirkonnas. Harjuse kaasuses väljastatud õigusaktis omavalitsus osundab et uuseramu ehitusõiguse saamiseks oleks vajalik MP juhtotstarve. Niisamuti Sääre ja Soonepõllu kaasustes ütleb kohalik omavalitsus, et sihtotstarbeta kõlvikul üldplaneering ei võimalda ehitada. Väidate, et vald on sõnaselgelt võtnud üldplaneeringu osas seisukoha öeldes milline juhtotstarve on seatud eeltingimuseks ehitusõiguse saamisele hajaasustuspiirkonnas.*

Detailplaneering on Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas ning arvestab alale määratud maakasutuse juhtotstarvet, kõrguspiiranguid, kruntide minimaalsuursusi, detailplaneeringu koostamise kohustust ning teisi üldplaneeringust ja õigusaktidest tulenevaid põhimõtteid. Sillaotsa katastriüksus (sihtotstarve maatulundusmaa, katastritunnus 65301:001:5357) Pajupea külas on üldplaneeringuga määratud osaliselt perspektiivseks kalmistumaaks ning osaliselt on juhtotstarve määramata – tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, kus on lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel ning vastavad tingimused on lahenduses täidetud.

Viitamine hajaasustuses asuvatele maatulundusmaa sihtotstarbega Soonepõllu, Sääre ja Harjuse maaüksustele ei ole kohane, sest keeldumise põhjuseks ei olnud ainult maakasutuse sihtotstarve. Osaliselt ajaloolise asutusstruktuuri alal ja Harju maakonnaplaneeringu 2030+ järgselt väärtuslikul põllumajandusmaal asuvale Suursoo külas Soonepõllu kinnistule sooviti projekteerimistingimustega püstitada tootmishoone. Keeldumise üheks põhjuseks oli maatulundusmaa sihtotstarve vaid niivõrd, et soovitud kasutusotstarbega hoonet ei olnud võimalik maatulundusmaale kavandada. Vaidasoo küla Harjuse kinnistul jäeti detailplaneering algatama põhjusel, et ei olnud võimalik tagada üldplaneeringus nõutud kaugust 300 m olemasolevatest ja planeeritavatest elamutest.

Maatulundusmaa sihtotstarbega Salu küla Sääre kinnistule elamu rajamist ei pidanud Rae Vallavalitsus põhjendaks, sest üldplaneeringuga on määratud Salu küla kui algupärane ajastumaastik, kus on oluline traditsioonilise hajaküla säilimine koos mosaiiksete põldude ja puistute ääres paiknevate taluõuedega, mille tihendamine ei ole põhjendatud. Detailplaneeringu algatamine või mittealgatamine, samuti projekteerimistingimuste väljastamine ja väljastamisest keeldumine on kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus.

*Leiate, et Sillaotsa katastriüksus kuulub sarnaselt Soonepõllu kinnistule VMP alasse (püsirohuma). Üldjuhul maakonnaplaneeringus väärtpõllumajandusmaa bilanssi kuuluvale alale ehitusõigust ei võimaldata.*

Sillaotsa katastriüksus ei ole määratud väärtuslikuks põllumaaks ega ka üldplaneeringu järgi olemasolevaks põllumaaks, tegemist on põllu/loodusliku rohumaaga.

*Märgite, et vallavalitsus väljastas Suuresta paikkonnas 2021. aastal seisukoha, et rohevõrgustiku 500 m laiusmõõduga kaugusnöuet kohaldatakse piirialadel ka piiranguvööndist väljajäävatele naaberkinnistutele. Ehk et isegi piiranguvööndisse mittekuuluvale katastriüksusel uuseramu püstitamisel tuleb tagada ikkagi antud kaugusnöude täitmine rohevõrgustikus oleva elamuga. Leiate, et käesolevas detailplaneeringus on riivatud kolme kinnistuga antud sätet. Jääb arusaamatuks kas omavalitsus esitas 2021. aastal valeinfot rohevõrgustiku kaugusnöude teemal.*

Ilma täpsema viiteta on keeruline varasemat seisukohta kommenteerida, ilmselt on nõue seotud konkreetse asukohaga ja valla kaalutusotsusega. Üldplaneeringus on määratud rohevõrgustikus paiknevate maa-alade kasutustingimustes, et rohevõrgustiku alal peab õuealade vahekaugus olema vähemalt 500 m, tuumalas vähemalt 1000 m.

*Leiate, et kalmistumaa kaitsevöönd pole üldplaneeringus toodud krundikasutusele tagatud.*

Kalmistuseaduse § 4 lõike 4 kohaselt kalmistu rajamisel ja laiendamisel nähakse planeeringuga ette vähemalt 50 meetri laiune vöönd kalmistu välispiirist. Sinna on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis. Detailplaneeringus on näidatud Aruküla kalmistu kaitsevöönd 50 m ning lisaks on metsaga kaetud alale ette nähtud moodustada üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 9 ning maatuludusmaa sihtotstarbega krunt pos 8. Elamud paiknevad olemasolevast kalmistust vähemalt 150 m kaugusel ning võimalikust kalmistu laiendamiseks ette nähtud krundist pos 9 vähemalt 50 m kaugusel. Seega tagatud on seaduses ette nähtud kujad. Perspektiivse kalmistumaa krundi pos 9 ning elamumaa kruntide pos 2 ja 3 vahele on kavandatud kõrghaljastusega puhervöönd.

*Viitate planeerimispraktikale, mille kohaselt esmalt tagatakse tiheasustuse piirialadel orgaaniline edasikasv. Naaberomavalitsuse Kose üldplaneeringus on toodud pindalapiirangu riive eeltingimused ehk et tiheasustusega külgnemine, ühisvõrkudega liitumisvõimalus ja talukoha taastamine. Antud asukohta ehitamine pole kahjuks sotsiaalmajanduslikult ja keskkonnakaitseliselt otstarbekas maakasutus. Tekib sõidukitega sundliikumine ja ülemäärane süsinikujalajälg. Uuringutes sedastatakse, et sõidu kasv mõjutab inimeste töövõimet. Viitate, et Vaida paikkonnas esineb lausaliselt hoonestamata kinnistuid, millelt jalgsi käija saab kogukonnateenuseid kasutada, kuid vallavalitsus pole võimaldanud sellist põhilahenduse eiramist justnagu antud detailplaneeringuga.*

Nõustume, et olemasoleva asutuse tihendamine ja orgaaniline kasv on üldiselt mõistlik ja levinud planeerimispraktika. Samas ei ole see siduv ega välista hajaasustuspiirkonnas üksikute elamute kavandamist, kui see on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega. Kose üldplaneeringus sätestatud eeltingimused on kohaliku omavalitsuse

enda ruumilise arengu valikud ega ole automaatselt ülekantavad teise omavalitsuse planeeringuliste otsuste põhjenduseks. Kolme üksikelamu rajamine ei ole võrreldav ulatusliku arendusega ning sellest tulenev liiklus- ja keskkonnamõju vajab juhtumipõhist põhjendamist.

*Märgite, et kui planeeritavat katastriüksust kinnisvaraportaalis reklaamiti, siis ei olnud võimalik seda kinnistut osta, kuna kohalik omavalitsus oli seisukohal, et elukondliku ehitusõiguse saamiseks vajalik on metsa- ja põllumajandusmaa juhtotstarvete eeltingimusena täitmine. Riigikohus ütleb et ehitusõiguse väljastamine ei saa isikupõhiselt toimuda vaid tuginedes üldplaneeringuga kinnistu osas seatud sätetele.*

Detailplaneering on üldplaneeringu ja teiste arengudokumentidega kooskõlas. Ei ole teada, kas arvamuse andja kirjeldus vastab vallavalitsuse varasemale ametlikule seisukohale.

*Arvate, et juhul kui Sillaotsa kinnistule antakse ehitusõigus, siis on omavalitsuse kodulehele vaja panna õigusselguseks informatsioon, et hajaasustusalal ei kasutata üldplaneeringu juhtotstarvet (elamu segmendis). Harku Vallavalitsus pani enda kodulehele informatsiooni lisaselgitusi vajanud üldplaneeringu tõlgendusküsimuses.*

Üldplaneeringu tõlgendamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses ja toimub iga kinnistu puhul juhtumipõhise kaalumise tulemusena lähtuvalt üldplaneeringust ja teistest asjakohastest arengudokumentidest. Vallavalitsuse poole on oma küsimustega alati võimalik pöörduda ja saada konkreetse kinnistu kohta informatsiooni. Teise omavalitsuse kodulehele lisatud selgitused kajastavad sealset planeeringulist olukorda ega anna alust järeldada, et analoogne vajadus esineks Rae vallas, kus kehtiv üldplaneering on piisavalt selge ning ei tekita tõlgendamisvajadust.

Arutame Teie ettepanekuid detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul, mis toimub 17.02.2026 kell 15.30 Aruküla tee 9, Jüri alevikus, Rae vallas, Rae Kultuurikeskuse kohviku ruumis. Palume oma osavõtt avalikust arutelust registreerida e-posti aadressil [info@rae.ee](mailto:info@rae.ee).

Vastavalt planeerimisseaduse § 136 lõikele 5 on avaliku väljapaneku käigus kirjaliku arvamuse esitanud isikul võimalus loobuda oma arvamusest, teatades sellest Rae Vallavalitsust kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ain Böckler  
abivallavanem

Kristel Rataspepp 5672 3899  
[kristel.ratassepp@rae.ee](mailto:kristel.ratassepp@rae.ee)