



## RAE VALLAVALITSUS

Lp arvamuse esitaja

Teie 02.01.2026

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/8014-5

### **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 02.01.2026 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 kavandatav detailplaneeringu lahendus tooks kaasa olukorra, kus Teie omandis oleval naaberkinnistul ei jääks enam ühtegi punkti, mis paikneks üle 300 meetri lähimast elamust ning see muudaks Teie seni hoonestamata kinnistule ehitusloa taotlemise sisuliselt võimatuks, kuigi Teie hinnangul on Teie kinnistu üldplaneeringu kohaselt ette nähtud elamuehituseks. Kavandatav lahendus piiraks naaberkinnistu arendusvõimalusi ning vähendaks kinnistu väärtust. Leiate, et see on ebaproportsionaalne, arvestades, et planeeritava hoone asukohta oleks võimalik korrigeerida ilma detailplaneeringu eesmärki kahjustamata. Seetõttu palute Rae Vallavalitsusel detailplaneering uuesti läbi vaadata, eelkõige Teie kinnistu ehitusvõimalusi piirava elamu paiknemise osas; või muuta planeeringulahendust selliselt, et Teie omandis olev naaberkinnistu vastaks jätkuvalt kehtivale hajaasustuse 300 meetri nõudele elamu rajamiseks.*

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. Nii Sillaotsa katastriüksus (sihtotstarve maatulundusmaa, katastritunnus 65301:001:5357) kui ka kõnealune naaberkinnistu on üldplaneeringuga määratud osaliselt perspektiivseks kalmistumaaks (naaberkinnistul kagunurk) ning osaliselt on juhtotstarve määramata. Tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, kus on lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel. Kõnealune naaberkinnistu ei ole üldplaneeringus määratud elamumaaks.

Rae Vallavalitsus saab täpsema hinnangu anda naaberkinnistu osas eskiislahenduse esitamisel, esialgse hinnangu põhjal ei ole naaberkinnistu hoonestamine võimalik mitte antud detailplaneeringuga kavandatavate elamukruntide, vaid teiste piirangute tõttu. Detailplaneeringuga kavandatakse Sillaotsa katastriüksusele üldplaneeringus ette nähtud üldkasutatava maa krunt kalmistu võimalikuks laienduseks. Kalmistuseaduse § 4 lõike 4 kohaselt kalmistu rajamisel ja laiendamisel nähakse planeeringuga ette vähemalt 50 meetri laiune võõnd 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 kõrghaljastusega puhverala, kuhu hoonestust ei kavandata. 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 kujud. Elamute teenindamiseks on vajalik veevõtukoht, kalmistuseaduse § 4 lõike 2 kohaselt kalmistut ei või rajada ega laiendada veevõtukohale lähemale kui 50 meetrit, kuid tingimuse kehtib ka vastupidisel juhul.

Naaberkinnistut läbib kitsendustest ka elektriõhuliini 35-110kV, mille kaitsevöönd on 25 m liinist mõlemale poole.

Üldplaneeringu kohaselt võib elamute grupis olla kuni kolm hoonet, mis asuvad kuni 100 m kaugusel üksteisest ning elamute grupp peab paiknema vähemalt 300 meetri kaugusel lähimast väljaspool gruppi asuvast elamust. Lähimad üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega alad asuvad Jõesilma katastriüksusel, Klaukse kinnistul (elamuga hoonestatud), Kaareotsa kinnistul, Lauda kinnistul ja Metsääre kinnistul. Seejuures Kaareotsa kinnistul on Rae Vallavalitsuse 03.08.2020 korraldusega nr 1021 kehtestatud „Kaareotsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (KovID DP1018)“, millega kavandati elamumaa krunt. Detailplaneeringu lahendust ei ole ellu viidud.

Kõnealuse naaberkinnistu põhjanurk, mis jääb väljapoole nii kõrgepinge õhuliini kui ka kalmistu kaitsevööndit, paikneb lähimatest Klaukse ja Kaareotsa elamumaadest esialgse hinnangu kohaselt vähem kui 300 meetri kaugusel. Samas ei ole see ka vähemalt 100 meetri kaugusel, mis oleks vajalik ühtse hoonestusgrupi moodustamiseks.

Seetõttu ei ole esialgsel hinnangul naaberkinnistu hoonestatav ka juhul, kui käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata elamumaad ning planeeritakse üksnes üldplaneeringu kohane kalmistu.

Detailplaneeringu vastuvõtmisel on arvestatud, et naaberkinnistu omanikul ei ole varasemalt olnud vastuväiteid detailplaneeringu lahendusele.

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