



Rae Vallavalitsus
info@rae.ee

Teie 04.11.2025 nr 6-1/7228

Meie 04.12.2025 nr 6-3/25/16691-3

Arvamus Vaida aleviku Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringule

Rae Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) arvamuse andmiseks Vaida aleviku Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (detailplaneering).

Planeeritav ala, suurusega ca 6,4 ha, asub Vaida alevikus. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette 11202 Vaida-Urge ja Hoidla teedelt. Edastatud materjalide kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks planeeringualale kavandada elamumaa krunt, kuhu soovitakse anda ehitusõigus kuni kuuele kolmekorruselisele korterelamule. Lisaks kavandatakse üks üldkasutatava maa sihtotstarbeline krunt, kuhu planeeritakse rekreatsiooniala ning määratakse ehitusõigus ühele kuni kolmekorruselisele ühiskondlikule hoonele kõrgusega kuni 12,0 m. Rae Vallavalitsuse hinnangul on detailplaneering kehtiva üldplaneeringu kohane.

Tutvunud esitatud materjalidega märgib MaRu planeeringute osakond järgmist.

1. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu põhijoonisel toodud tabelid, mis käsitlevad andmeid kruntide moodustamise kohta ning kruntide ehitusõigust, kitsendusi ning arhitekturseid nõudeid, ei ole omavahel kooskõlas. Ühes on märgitud pos nr 1 krundi planeeritud sihtotstarbeks EK3 85% ning HM 15% ning teises on märgitud pos nr 1 osas maa sihtotstarbeks 100% elamumaa. Palume tabelid omavahel kooskõlla viia.

Samuti märgime, et detailplaneeringuga ei kavandata üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi (pos nr 2), vaid ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksust. Selgitame, et krundi kasutamise sihtotstarve määratakse PlanS-i alusel ning tulenevalt PlanS § 126 lõikest 5 määrab see ära, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel soovitame lähtuda juhendi „[Nõuanded detailplaneeringu koostamiseks](#)“ punktis 5.2.6. viidatud [maakasutuse tabelist](#), kus on loetletud detailplaneeringuga määratavad krundi kasutamise sihtotstarbed ja näidatud seosed üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetega.

2. Planeeritav ala paikneb kehtiva Rae valla üldplaneeringu (Rae Vallavolikogu 21.05.2013. otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“) kohaselt osaliselt perspektiivsel

elamumaal, osaliselt perspektiivsel keskusemaal, osaliselt perspektiivsel ühiskondlike ehitiste maal ja osaliselt perspektiivsel haljasala ja parkmetsa maal.

Märgime, et planeeritav krunt pos nr 2 paikneb Rae valla üldplaneeringu kohaselt valdavas osas perspektiivsel haljasala ja parkmetsa maal (HPP), kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine (nt mänguväljak, spordiplats vmt). Palume Rae Vallavalitsusel hinnata, kas krundile pos nr 2 kavandatu on üldplaneeringus määratud juhtotstarbe ning tingimustega kooskõlas. Samuti palume detailplaneeringu seletuskirja eeltoodu põhjal täiendada ning lisada hinnangud ja kaalutlused. Juhul, kui tegemist on siiski PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohase üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, tuleb detailplaneeringu menetlus läbi viia vastavalt PlanS § 142 sätestatud nõuetele (PlanS § 142 lõige 3).

Juhul kui kohalik omavalitsus otsustab mitte arvestada mõne eeltoodud ettepanekuga, palume saata MaRu-le põhjendatud seisukohad nendega mitteamvestamise kohta. Palume hoida MaRu kursis detailplaneeringu edasise menetlusega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tõnis Arjus
teenistuse direktor, riigiarhitekt
Strateegilise ruumiplaneerimise teenistus

Terje Tomson
56248103 terje.tomson@maaruum.ee