



RAE VALLAVALITSUS

Rainer Hinn
Favorte Koplipere OÜ
favorte@favorte.ee

Teie 05.03.2026

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 6-1/1670-1

Kivinuki kinnistu ja lähiala detailplaneeringust

Esitasite Rae Vallavalitsusele 05.03.2026 Rae küla Kivinuki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (KovID DP1177, edaspidi ka *detailplaneering* või *DP*) algatamiseks põhjendused ja eskiislahenduse. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks esitati 21.10.2021 ning on registreeritud dokumendiregistris numbriga 6-1/9476. Planeeringuala moodustab Kivinuki kinnistu (registriosa nr 14278502, katastritunnus 65301:002:1746, suurus 46 680 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Rae Vallavalitsuse 23.05.2023 korraldus nr 1069 „Rae küla Kivinuki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamata jätmine“ tühistati Tallinna Ringkonnakohtu 03.12.2025 otsusega nr 3-23-1471.

Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (edaspidi *üldplaneering* või *ÜP*). Taotluse esitamise ja detailplaneeringu algatamata jätmise ajal kehtis Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering. Kehtiva põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu osaliselt väikeelamumaa II etapi (Ev2) alal ja samas ulatuses tiheasustusalal ning osaliselt põllumajandusliku ja loodusliku rohumaa (MP) alal. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Rae põhjapiirkonda (täpsem tähistus P9), mis on üleminekuala linnaliselt keskkonnalt looduslikule. P9 piirkonnas on osaliselt välja ehitatud kaks elamupiirkonda, kuid ülejäänud osa, mis jääb nende alade vahele, on kavandatud II ehitusetappi. Detailplaneeringute menetlus toimub alal vastavalt II ehitusetapi tingimustele. II etapina väljaehitatavatel väärtuslikel põllumajandusmaadel tuleb ehitusõiguse planeerimisel detailplaneeringu käigus arvestada II ehitusetapi tingimustega ning kuni ehitusõiguse tekkimiseni on võimalik põllumaad kasutada sihtotstarbeliselt. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb II etapi aladel detailplaneeringute algatamisel lähtuda Rae valla arengukavas toodud kontrolljoonest, mille piires juurdekasvu korral tuleb Rae vald talle pandud ülesannetega toime. Kui II etapi tingimused ei ole täidetud ja I etapi aladel on juurdekasvu kontrolljoon saavutatud, on Vallavalitsusel õigus keelduda detailplaneeringu algatamisest või kehtestamisest kaalutusotsuse alusel.

Eskiislahenduse kohaselt on hoonestus kavandatud väärtuslikule põllumaale ja väikeelamute II etapi alale. Väärtuslik põllumajandusmaa tuleb eelkõige säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks ning elamumaa väljaehitamine on määratud II ehitusetappi. Detailplaneeringu algatamise taotlus ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Palute Rae Vallavalitsuse seisukohta Kivinuki kinnistu detailplaneeringu algatamiseks kirjale lisatud eskiislahenduse alusel. Teie hinnangul on kõik üldplaneeringu II etapis sätestatud eeltingimused kas täidetud või täidetakse need DP menetlemise käigus või arendajaga samasse gruppi kuuluva ettevõtte poolt Kiivita 1 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi DP0375) elluviimise käigus.

Üldplaneeringu kohaselt toimub detailplaneeringute menetlus alal vastavalt II etapi tingimustele:

ÜP tingimus: Piirkonna kool ja lasteaed on valmis ehitatud või valmimas või nähakse konkreetse arendusalaga ette ja ehitatakse välja.

Arendaja seisukoht: Raemõisa tee 2 kinnistule planeeritud kool on projekteerimise etapis ning ehitust on plaanitud alustada esimesel võimalusel lähiaastatel. Arvestades DP koostamiseks ja menetlemiseks vajalikku aega ning sellele järgnevat DP elluviimise etapis taristu ning hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks vajalikku aega, siis võib eeldada, et DP realiseerimise ajaks on kool valmis või valmimas. Leiate, et üsna kindlalt saab väita, et DP realiseerimise ajaks on kooli rajamine töös.

Valla vastus: üldplaneeringu kohaselt teenindab piirkonda Assaku lasteaed, perspektiivselt Rae küla lasteaed. Assaku lasteaed asub Kivinuki kinnistust ca 2,2 km kaugusel. Piirkonna kool on perspektiivselt Rae küla kool. 2026. aasta eelarves on ette nähtud Raemõisa kooli projekteerimine, kuid see ei tähenda tingimata ehitamisega alustamist lähiaastatel. Esiplaneer plaan oli kool avada 2027/2028. õppeaastaks, kuid praegust ajakava arvestades ei ole see realistlik. Kool on kavandatud eelkõige olemasoleva kohtade vajaduse ja I etapi arendusalade elluviimisel tekkiva vajaduse katmiseks. Tingimus ei ole praegu täidetud.

ÜP tingimus: Valmis või valmimisjärgus on piirkonnale vajalikud osas kõrval-/tugimaanteed- ja/või kohalikud jaotusmagistraalteed: nt. Tammi tee.

Arendaja seisukoht: DP alal moodustatavad krundid asuvad olemasoleva teedevõrgu ääres ja DP ala arendamise käigus on arendaja valmis rajama käesolevale kirjale lisatud eskiislahendusel näidatud ÜP kohase kergliiklustee ühenduse.

Valla vastus: vajalikud piirkonda teenindavad suuremad sõiduteed on olemas. Selgusetuks jääb, kuidas rajatakse eskiisil näidatud kergliiklustee ühendus väljaspool planeeritavat kinnistut, Veeru kinnistule, kui teadaolevalt vastavaid kokkuleppeid ei ole. Ka Veeru kinnistu asub II etapi arendusalas ning põllumajanduslikul ja looduslikul rohumaal, mistõttu tuleb lähtuda II etapi tingimustest. Veskimäe kinnistu asub samuti põllumajanduslikul ja looduslikul rohumaal. Seega ei ole jalakäijatele ja jalgratturitele turvaline ühendus olemasolevate teedeni valmis ega valmimisjärgus. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, kuid antud olukorras jääks planeeringuala terviklikult lahendamata, kuna planeeringuala ei ole võimalik turvaliselt ühendada olemasoleva kergliiklusteede võrgustikuga.

ÜP tingimus: Naaberkinnistul asuva ja juurdepääsuks vajaliku detailplaneeringuala tänavavõrk on ellu viidud.

Arendaja seisukoht: Arendaja on valmis rajama Kivinuki kinnistuga samal pool teed asuva Veeru kinnistuga külgnava kergliiklustee. Teisel pool riigimaanteed asuva DP0375 arendamisega tegeleb Arendajaga samasse gruppi kuuluv ettevõtte, kes tagab DP0375 järgse avalikuks kasutamiseks mõeldud teedevõrgu väljaehitamise.

Valla vastus: Raeküla tee on riigi kõrvalmaantee ning uued jalakäijate teed ei mahu olemasolevasse teekoridori. Planeeringuala kergliikluse juurdepääsu saab lahendada planeeringuala piires, kuid selle turvaline sidumine ümbritsevate aladega on raskendatud. DP0375 lahenduses on kergliiklustee kavandatud üksnes planeeringualal planeeritavate elamumaadega piirnevas osas, mitte Tammeraja teeni; viimase käesoleva detailplaneeringu eskiisi kohase tee rajamine hõlmaks ehitamist ka Uustalu ja Juhanipõllu kinnistule. Teisel pool Raeküla teed asuva jalg- ja jalgrattatee rajamine ei ole Kivinuki kinnistule juurdepääsuks otseselt vajalik juhul, kui juurdepääs on võimalik tagada Veeru ja Veskimäe kinnistutelt. Antud tingimuse täitmine ei ole planeeringu algamise üle otsustamisel vajalik.

ÜP tingimus: Lähim toimiv ja regulaarset ühendust (linnalist teenindustaset) pakkuv ühistranspordipeatus asub planeeritavast alast max 1 km kaugusel, soovitatavalt 500 m. Planeeritaval alal tuleb lisaks erilist tähelepanu pöörata ala integreerimisele olemasolevasse ühistranspordivõrgustikku, nt planeerida ühistranspordipeatused läbivate jaotusmagistraalteede äärde, arvestusega, et peatuste vahe on ca 500 m ning tagada hea jalgratta- ja jalgteede võrgustik.

Arendaja seisukoht: DP alale lähim ühistranspordipeatus asub vähem kui 1 km kaugusel ning hetkel puuduolev kergliiklustee ühendus rajatakse DP elluviimise käigus.

Valla vastus: „Ühistranspordi kättesaadavus ja teenustasemed 2023/2024“ kaardi kohaselt asuvad ühistranspordipeatused Kivinuki kinnistust 500–1000 m kaugusel ning tagatud on madal linnaline teenustase. Piki Raeküla teed arvestades asub Rae küla bussipeatus ca 570 m kaugusel ja Jaani peatus ca 1 km kaugusel. Siiski tuleb arvestada, et Kivinuki kinnistu eskiisis on kruntide juurdepääsud kavandatud sisetänavalt, mistõttu tegelik teekond bussipeatuseni pikeneb veel kuni ca 300 m. Nagu eelmistest punktidest selgub, ei ole bussipeatusteni tagatud ohutut jalakäijate juurdepääsu, sest planeeringualast bussipeatusteni puudub jalg- ja jalgrattatee. Tingimus on täidetud, kuid ei taga soovitud tulemust.

ÜP tingimus: Lähimad olemasolevad tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid ei asu kaugemal kui 500 m.

Arendaja seisukoht: Piirkonna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrgustiku väljaehitamine toimub DP0375 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamisega. ÜVK väljaehitamise korraldab AS-iga Elveso sõlmitud liitumislepingu alusel Arendajaga samasse gruppi kuuluv ettevõtte. ÜVK võrkude kohese rajamise ainsaks takistuseks hetkel on puuduvad sundvaldused. ÜVK rajamise kohustust saab vajadusel fikseerida ka Arendaja ja valla vahel sõlmitavas halduslepingus.

Valla vastus: lähim vee- ja kanalisatsioonitorustik asub ca 790 m kaugusel Indreku tee 14 // Tammeraja kinnistul. Kuni kehtestatud ja üldplaneeringu kohaselt I elamuehitusetapis asuva DP0375 tehnovõrgud ei ole valmis ehitatud, ei ole tingimus täidetud.

Põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja peatükis 7.3 on kirjas: „II etapi väljaehitatavad alad on määratud üldplaneeringuga aladele, mis jäävad pigem äärealadele ning asuvad kiiremini asustatavatest aladest, liiklussõlmedest või alevike kesksematest aladest eemal. Alade määramise eesmärk on soodustada eelkõige esimeses etapis olevatel aladel planeerimis- ja ehitustegevust, sest nendel aladel on paremad ühendusteel naaberomavalitsustega, lähemal asuvad olemasolevad liitumispunktid tehnovõrkudega ning elanikele on välja kujunenud või kujunemas täisväärtuslik elukeskkond. Etapiline

planeerimine võimaldab planeerida tiheasustusala keskkonda säästvamalt. II etapi alade planeerimisel tuleb lähtuda sellest, et eelistatud arendusalad asuvad autonoomse ühistranspordialade ääres ja keskusealadel. Kesksetel aladel, kus ümbritsev keskkond on juba välja kujunenud, tuleb eelistatult täita tühimikud.“

Elamuarenduse eesmärk on kujundada elamisväärne keskkond ning tagada tasakaal looduslike, põllumajanduslike ja linnastuvate alade vahel. Piirkonna arengu seisukohast on esmatähtis ellu viia varem kehtestatud detailplaneeringud. Uute, keskusega halvasti ühendatud monofunktsionaalsete elupiirkondade kavandamine ei ole mõistlik.

Käesoleva detailplaneeringu ala ei paikne olemasolevate elamualade vahel, seega ei täideta planeerimisel tühimikku ega tihendada olemasolevat elukeskkonda. Kavandatav lahendus oleks autokeskne, eelkõige ala kauguse tõttu keskusest, sh praegu veel välja arendamata Rae küla keskusest, bussipeatustest, paljudest igapäevastest teenustest (apteek, kauplus).

Rae küla perspektiivne keskuse ala (üldplaneeringus tähistatud A2) asub ligi 2,2 km kaugusel ning sellel suunal puudub suuresti jalg- ja jalgrattatee. Lähim mitmefunktsiooniline ala koos äri- ja ühiskondlike hoonete maaga on kavandatud Räägusilla elamukvartali detailplaneeringuga (DP0047). Selle planeeringu elluviimine võib parandada II etapi arenduste väljavaateid, sest teenused tuleksid piirkonnale lähemale.

Rae valla arengukava 2021–2030 kohaselt on Peetri kandis määratud juurdekasvuks aastas 500 elanikku (aktsepteeritav hälve +/- 15%). Peetri kandis on 05.03.2026 seisuga aastane juurdekasv 459. Rae valla keskmine leibkonnaliikmete arv on ~3 inimest. 2025. aastal Peetri kandis kehtestatud detailplaneeringutes on kokku kavandatud 28 uut elamuühikut, seega lisandub I etapi planeeringutega 84 elanikku ning koos tegeliku juurdekasvuga on juurdekasv 543 elanikku. Seega on aastane juurdekasv 500 ületatud 8,6% võrra.

Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja ehituskomisjoni 18.12.2025 koosolekul vaadati 2021. aastal esitatud eskiislahendus üle ning komisjon jäi seisukohale, et ei toeta Rae küla Kivinuki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamist.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. PlanS § 128 lõike 2 loetleb juhud, kui detailplaneeringut ei algatata. PlanS § 128 lõike 2 punkti 1 kohaselt ei algatata detailplaneeringut eelkõige juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga. Käesoleval juhul ei ole kõik II etapi tingimused täidetud ja aastane kontrolljoon on ületatud. PlanS § 128 lõike 2 punkti 2 kohaselt ei algatata detailplaneeringut eelkõige juhul, kui on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik.

Antud juhul ei ole detailplaneeringu koostamise algatamine võimalik, kuna on ilmne, et ilma ohutu jalg- ja jalgrattatee rajamiseta ei ole planeeringu elluviimine tulevikus teostatav ning üldplaneeringus määratud ala arendamise eeltingimused ei ole täidetud.

Samas on võimalik Kivinuki kinnistul detailplaneeringu algatamist kaaluda uue taotluse alusel, kui on täidetud järgmised tingimused: naaberplaneeringutega kavandatud teede

ja tehnovõrkude lahendused on ellu viidud; saavutatud on kokkulepped planeerimata alade kinnistute omanikega teede ja tehnovõrkude rajamiseks; elanikele vajalikke teenuseid pakkuvad hooned on lähialal valmis ehitatud või valmimas; II etapi tingimused on täidetud või täidetakse planeeringuga; Peetri kandi aastane kontrolljoon ei ole ületatud.

Haldusakti menetlus lõpeb kas haldusakti teatavakstegemisega või taotleja poolt taotluse tagasivõtmisega. Palume kaaluda detailplaneeringu algatamise taotluse tagasivõtmist, et Rae Vallavalitsus saaks haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 1 punkti 2 alusel algatamise taotluse menetluse lõpetada.

Palume esitada Rae Vallavalitsusele oma seisukoht hiljemalt **24.07.2026**. Kui Te selle tähtaja jooksul tagasisidet ei anna, koostab Rae Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise algatamata jätmise eelnõu.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Böckler
abivallavanem

Koopia: Optimal Projekt OÜ, meelis@opt.ee

Elo Talvoja 5847 0259
elo.talvoja@rae.ee