



RAE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Järveküla

17. märts 2026 nr 30

Koplimetsa küla (endise nimega Veneküla) Kopli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamata jätmine

1. Asjaolud

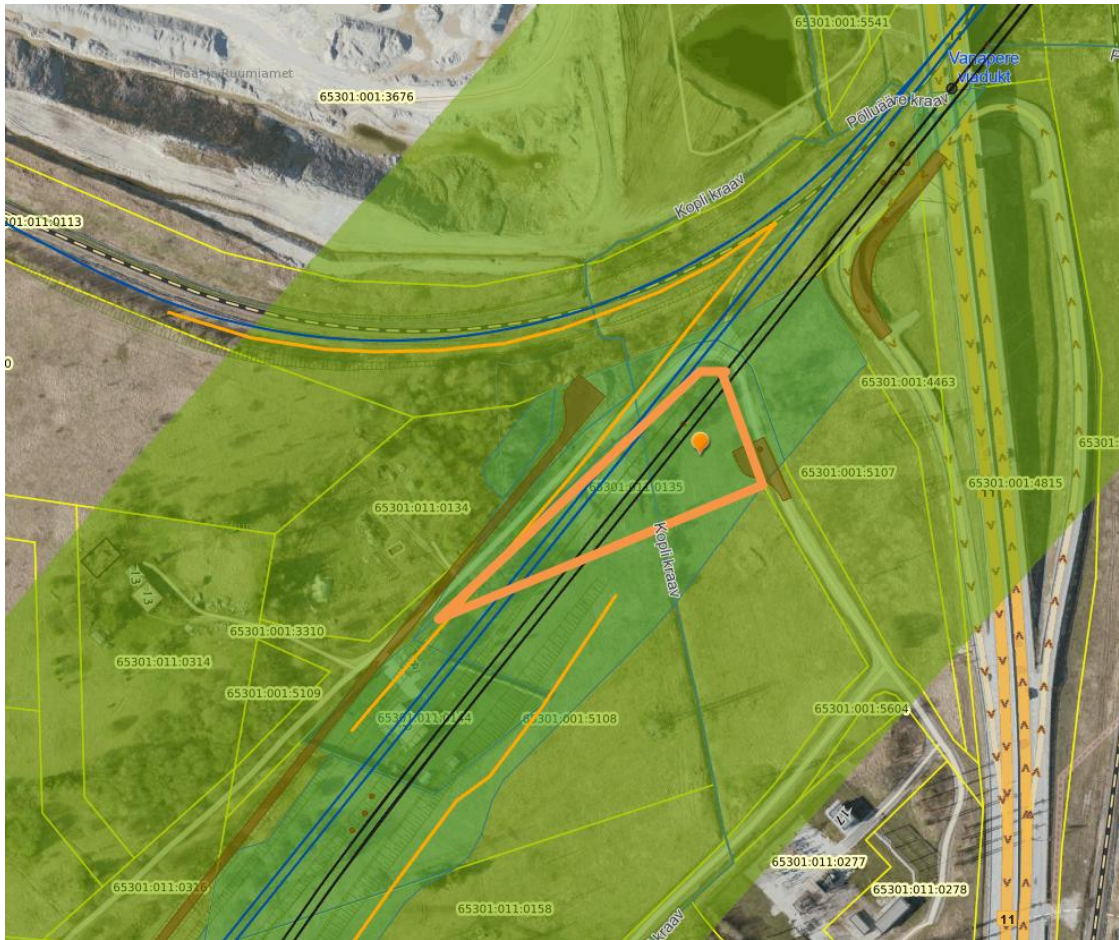
1.1. Huvitatud isik esitas Rae Vallavalitsusele Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse (registreeritud dokumendiregistris 20.05.2025 nr 6-1/3259). Planeeringuala moodustab: Kopli katastriüksus suurusega 5533 m², katastritunnus 65301:011:0135, registriosa nr 12264902, sihtotstarve 100% elamumaa. Planeeringu pindala on 0,5 ha. Detailplaneeringu eskiisi seletuskirja kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kahe väikeelamu kavandamine, maatüki arendamine ning ehitus- ja hoonestustingimuste, juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse määramine.

1.2. Kinnistu omanik on osaühing Upakkterminal EV (registrikood 10885985). Osaühing Upakkterminal EV on Kopli kinnistu omandanud 26.06.2007.

1.3. Kinnistu ei ole hõlmatud detailplaneeringuga.

1.4. Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt on ala maakasutuse juhtotstarbeks planeeritav tootmis- ja ärimaa ala (TTp), mis on peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond, kuhu uusi elamukrunte ei saa planeerida. Planeeringuala kaugus Vao karjäärast ja selle kinnistu piirist on 73,41 m. Hoonestustingimuste täitmiseks peab planeeritava ala suurus olema minimaalselt 0,7 ha. Vao karjääri ja Suur-Sõjamäe tee vahel minimaalselt 1,5 ha. Riigihalduse minister kehtestas 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41 Harju maakonnaplaneeringu „Rail Baltica raudtee trassi koridori asukoha määramine“, Rahandusministeerium andis 13.02.2018 välja käskkirja nr 1.1-4/41 kus on välja toodud: „*Kõigile kavandatava raudtee trassikoridori jäävate kinnisasjade omanikele saadeti tähtitud kirjaga teade planeeringu vastuvõtmisest ning avalikustamisest.*“, millest lähtuvalt peab huvitatud isik olema teadlik, et detailplaneeringu elluviimine ei ole võimalik. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole kooskõlas üldplaneeringuga.

1.5 Rail Baltica kaardirakenduse väljavõttel on väljatoodud planeeringuala (oranži värviga) asukoht Rail Baltica trassikoridoris, helesinise värviga on märgistatud hinnanguline maavajadus ning kollase värviga trassikoridori asukoht.



Pilt: Väljavõte Rail Baltica kaardirakendusest (Rail Baltica GIS Portal)

1.6. Rae Vallavalitsus tegi 13.06.2025 kirjaga (registreeritud dokumendiregistris nr 6-1/3259-3) huvitatud isikule teatavaks 22.05.2025 toimunud planeerimis- ja ehituskomisjoni seisukoha (registreeritud dokumendiregistris nr 2-5.1/19) „Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjoni liikmed ei toeta Veneküla Kopli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamist, sest see ei ole kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga ning kinnistu asub Rail Baltica trassikoridoris. Detailplaneeringu edasine menetlus on komisjoni hinnangul detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumise eelnõu koostamine või taotleja poolt taotluse tagasivõtmine.“ Rae Vallavalitsus teavitas huvitatud isikut Koplimesa Kopli kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamata jätmise korralduse eelnõu vormistamisest, mis edastatakse huvitatud isikule tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks.

2. Detailplaneeringu algatamata jätmise õiguslikud alused ja põhjendused.

2.1. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 128 lõige 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. Taotleja on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse üldplaneeringu muutmiseks.

2.2. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on muuta Rae valla kehtivat üldplaneeringut Kopli tee kinnistu osas ning kavandada kinnistule üksikelamud.

2.3. Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.1 kohaselt on üldplaneeringu põhiülesanne määratleda omavalitsuse ruumilise arengu suunad, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi. Selleks kavandatakse maa-alad mingiks kindlaks kasutusotstarbeks üldisel tasemel. Arendustegevusel tuleb üldjuhul arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi.

2.3. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Seega tuleb iga detailplaneeringu koostamisel lähtuda planeeringualal kehtivast üldplaneeringust ning detailplaneering peab aitama kaasa üldplaneeringuga kavandatud elluviimisele. Eriti põhjalik peab olema analüüs üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise etapis. Käesoleval juhul ei toeta üldplaneeringu elamu ehitusõiguse planeerimist katastriüksusele.

2.5. Tulenevalt PlanS § 128 lõike 2 punktist 1 ei algatata detailplaneeringut eelkõige juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga. Antud juhul ei ole detailplaneeringuga üksikelanute planeerimine kooskõlas üldplaneeringus määratuga ning Rae Vallavolikogu on seisukohal, et ärihuvid ei ole piisavaks põhjenduseks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks ning taotlejal puudub õigustatud ootus, et planeeritav tootmis- ja ärimaa juhtotstarbega ala muudetakse elamumaa alaks ning detailplaneering algatatakse igal juhul. Otsus detailplaneeringu algatamisest keeldumise kohta ei ole oma olemuselt isiku õigusi kehtvalt piirav haldusakt. Detailplaneeringuta ei saa omanik küll enda omandiõigust soovitud määral kasutada, ent see piirang ei tulene antud juhul detailplaneeringu mitte algatamise otsusest. Omaniku võimalused oma kinnistu kasutamiseks olid enne detailplaneeringu algatamisest keeldumise otsuse tegemist ja pärast seda täpselt samasugused. Teatud õiguse andmisest keeldumine ei ole olemuselt isiku õigusi kehtvalt piirav haldusakt. Rae Vallavolikogu on seisukohal, et antud juhul puudub avalik huvi, mis võimaldaks detailplaneeringut käsitleda üldiste huvidega põhjendatud erijuhtumina.

2.6. Riigikohus on lahendis 3-3-1-79-09 märkinud: „Üld- ja detailplaneeringute kaudu kujundab kohalik omavalitsus valla ruumilise arengu põhimõtted ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele. Selles tegevuses on kohalikul omavalitsusel ulatuslik kaalutusruum.“ Seega kogu kohaliku omavalitsuse territooriumi või selle osa mõjutava ruumilise arengu ettepaneku saamisel, on vald kohustatud hindama selle ettepaneku realiseerimisega kaasnevat majanduslikku, sotsiaalset, keskkonnaalast ja kultuurilist mõju planeeritavale alale ja kogu valla territooriumile. Riigikohus on otsuses nr 3-3-1-12-07 märkinud: „*Kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.*“ Seega on Riigikohus rõhutanud, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise on vaid erandlikult võimalik näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase huvi korral. Detailplaneeringu algatamise taotlusest ei nähtu selliseid erandlikke asjaolusid ja ülekaalukat avalikku huvi, mis tingiks detailplaneeringu avalduse alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise.

2.7. Detailplaneeringu algatamisega taotletakse üldplaneeringu muutmist ehitusõiguse osas. Üldplaneeringus kehtestatud tingimused väljendavad vaieldamatult avalikku huvi. Rae Vallavolikogu on seisukohal, et isiku ärihuvid ei ole piisavaks põhjenduseks üldplaneeringu muutmiseks läbi detailplaneeringu koostamise ning taotlejatel puudub õigustatud ootus, et detailplaneering algatatakse pärast algatamise taotluse esitamist.

2.8. Riigikohus on otsuses nr 3-3-1-62-02 selgitanud, et isikul puudub subjektiivne õigus nõuda tema planeeringu algatamise taotluse rahuldamist, kuid isik on õigustatud nõudma oma subjektiivsete õiguste kaitsmiseks õiguslike hüvede õiglast kaalumist haldusorgani poolt. Kaalunud detailplaneeringu taotluses märgitud detailplaneeringu koostamise eesmärki ning üldplaneeringu lahendusi ja põhimõtteid ning lähtudes ülaltoodud põhjendustest, leiab Rae Vallavolikogu, et PlanS § 128 lõike 2 punkti 1 alusel tuleb detailplaneeringu taotlus jätta rahuldamata ning detailplaneering algatamata.

2.9. Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt ei kuulu ehitusõiguse seadmine Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 kohase õiguse hulka enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada vaid on sama paragrahvi alusel („Kitsendused sätestab seadus“) seadustega sätestatud kohaliku omavalitsuse igakordseks kaalutusotsuseks. Ehitusõigus ei kuulu põhiõiguste hulka ning lähtuvalt planeeringutes (maakonnaplaneeringud, üldplaneeringud ja detailplaneeringud) kajastatud avalikust huvist ja tuginedes kehtivatele õigusaktidele ja seadustele on ehitusõiguse andmise otsustamine maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus.

3. Eelnõule esitatud arvamused ja seiskohad

3.1. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. HMS § 40 lõike 1 kohaselt peab haldusorgan andma enne haldusakti andmist menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited. Rae Vallavalitsus edastas 19.12.2025 kirjaga nr 6-1/3259-5 otsuse eelnõu „Koplimetsa küla Kopli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamata jätmise“ arvamuste ja vastuväidete esitamiseks taotlejale ja kinnistu omanikele tähtajaga 15.01.2026. Tänapäevase seisuga ei ole eelnõule arvamusi ega vastuväiteid esitatud.

4. Rae Vallavolikogu seisukohad esitatud arvamustele ja vastuväitele

Rae Vallavolikogu jääb eelnevalt väljatoodud seisukohtade juurde.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 31, planeerimisseaduse § 124 lõiked 2 ja 10, § 128 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2, § 55 lõiked 1 – 4, § 56 lõiked 1 – 3; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsuse nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“; Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määruse nr 58 „Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine“ ning Rae Vallavalitsuse ettepanekut, Rae Vallavolikogu annab

otsuse

1. Jätta algatamata Koplimetsa küla Kopli kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1349).
2. Otsus edastada huvitatud isikutele ja puudutatud isikutele.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsuse peale võib esitada Rae Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrus Kaarelson
vallavolikogu esimees