



# RAE VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Järveküla

17. juuni 2025 nr 169

### **Rae Vallavolikogu 21.11.2006 otsusega nr 195 „Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

#### **1. Asjaolud**

Rae Vallavolikogu 21.11.2006 otsusega nr 195 „Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestati Rae vallas Rae külas Lepiku kinnistu detailplaneering (kovID DP0327, edaspidi *detailplaneering*), mis hõlmas Uue-Lepiku kinnistut registriosa numbriga 10413502.

Detailplaneeringu ala koosseisu kuulub 20.01.2025 seisuga 80 kinnisasja sh 58 riigi omandis ja 22 eraomandis kinnisasja. Detailplaneeringuga hõlmatud kinnisasjade loetelu esitatud alljärgnevas tabelis.

	Registriosa nr	Lähiaadress	Katastritunnus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Omanik
1	12583402	11113 Assaku-Jüri tee L3	65301:001:6383	2033	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
		Tallinna-Rapla raudtee 600	65301:001:6384	1219	Transpordimaa 100%	
2	12579802	Kullese tee 4	65301:001:6385	3007	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Tallinna-Rapla raudtee 63001	65301:001:6386	108	Elamumaa 100%	
		Tallinna-Rapla raudtee 630	65301:001:6387	70	Elamumaa 100%	
3	12582102	Kullese tee 2	65301:002:1364	2767	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
4	12578002	Tallinna-Rapla raudtee 65001	65301:001:6388	718	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 6	65301:001:6389	1329	Elamumaa 100%	
5	12577102	Tallinna-Rapla raudtee 651	65301:001:6390	1495	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 8	65301:001:6391	501	Elamumaa 100%	
6	12583102	Kullese tee 10	65301:002:1374	2004	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
7	12582902	Kullese tee 12	65301:002:1376	2004	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
8	12582702	Kullese tee 14	65301:002:1378	2001	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
9	12582502	Tallinna-Rapla raudtee 700	65301:001:6624	1622	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 16	65301:001:6625	379	Elamumaa 100%	
10	12582302	Tallinna-Rapla raudtee 730	65301:001:6628	1024	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 18	65301:001:6629	1037	Elamumaa 100%	
11	24399050	Tallinna-Rapla raudtee 740	65301:001:6592	337	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik

	Registriosar nr	Lähiaadress	Katastritunnus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Omanik
12	24399150	Tallinna-Rapla raudtee 750	65301:001:6590	404	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
13	12581602	Tallinna-Rapla raudtee 760	65301:001:6635	591	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 24	65301:001:6634	1425	Elamumaa 100%	
14	12581402	Tallinna-Rapla raudtee 810	65301:001:6632	871	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 26	65301:001:6633	1135	Elamumaa 100%	
15	12581202	Tallinna-Rapla raudtee 820	65301:001:6626	1393	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 28	65301:001:6627	614	Elamumaa 100%	
16	12580902	Tallinna-Rapla raudtee 840	65301:001:6640	1938	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 30	65301:001:6641	62	Elamumaa 100%	
17	12580702	Kullese tee 32	65301:002:1398	3992	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
18	12576402	Uue-Lepiku	65301:002:1351	1800	Maatulundusmaa 100%	Eesti Vabariik
19	12576302	Tallinna-Rapla raudtee 852	65301:001:6394	1842	Maatulundusmaa 100%	Eesti Vabariik
		Väike-Lepiku	65301:001:6395	7988	Maatulundusmaa 100%	
20	12580502	Kullese tee 34	65301:002:1401	3254	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
21	12580302	Kullese tee 36	65301:002:1403	1948	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
22	12578202	Kullese tee 56	65301:002:1424	2071	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
23	24626350	Kullese tee	65301:001:6404	5004	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee L1	65301:001:6636	4339	Transpordimaa 100%	
24	12578102	Kullese tee 58	65301:002:1425	1558	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
25	12577902	Kullese tee 60	65301:002:1426	1502	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
26	12577802	Kullese tee 62	65301:002:1427	1498	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
27	12577702	Kullese tee 64	65301:002:1428	1492	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
28	12577602	Kullese tee 66	65301:002:1429	1531	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
29	12577502	Kullese tee 68	65301:002:1431	1499	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
30	12577302	Kullese tee 70	65301:002:1432	1505	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
31	12577202	Kullese tee 72	65301:002:1433	1474	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
32	12576102	Laia-Lepiku	65301:002:1354	23810	Maatulundusmaa 100%	Eesti Vabariik
33	24626450	Tallinna-Rapla raudtee 690	65301:001:6403	5734	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
34	12576202	Tallinna-Rapla raudtee 831	65301:001:6398	761	Maatulundusmaa 100%	Eesti Vabariik
		Suure-Lepiku	65301:001:6399	13868	Maatulundusmaa 100%	
35	12576002	Tallinna-Rapla raudtee 61001	65301:001:6381	450	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
		Saare-Lepiku	65301:001:6382	600	Transpordimaa 100%	
36	12583302	Tallinna-Rapla raudtee 620	65301:001:6379	150	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Rae tee 60	65301:001:6380	2087	Elamumaa 100%	
37	12576502	Kullesesaba tee 7	65301:002:1362	3195	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
38	12576602	Kullesesaba tee 5	65301:002:1361	2554	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
39	12576702	Kullesesaba tee 3	65301:002:1359	2713	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
40	12576802	Kullesesaba tee 1	65301:002:1358	2724	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik

	Registriosar nr	Lähiaadress	Katastritunnus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Omanik
41	12583202	Kullese tee 1	65301:002:1363	2257	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
42	12581002	Kullese tee 3	65301:002:1365	1571	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
43	12578702	Kullese tee 5	65301:002:1367	1566	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
44	12577402	Kullese tee 7	65301:002:1369	1673	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
45	12577002	Kullese tee 9	65301:002:1372	2137	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
46	12576902	Kullese tee 9a	65301:002:1373	36	Tootmismaa 100%	Eesti Vabariik
47	12583002	Tallinna-Rapla raudtee 611	65301:001:6400	21	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 11	65301:001:6401	2397	Elamumaa 100%	
48	12582802	Tallinna-Rapla raudtee 681	65301:001:6392	763	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 13	65301:001:6393	695	Elamumaa 100%	
49	12582602	Kullese tee 15	65301:002:1379	1421	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
50	12582402	Kullese tee 17	65301:001:6396	1553	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Tallinna-Rapla raudtee 71101	65301:001:6397	44	Elamumaa 100%	
51	12581902	Kullese tee 21	65301:002:1386	1532	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
52	12582202	Tallinna-Rapla raudtee 721	65301:001:6630	469	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 19	65301:001:6631	1009	Elamumaa 100%	
53	12581702	Kullese tee 23	65301:002:1388	1423	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
54	24399250	Tallinna-Rapla raudtee 722	65301:001:6594	920	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
55	12581102	Kullese tee 29	65301:002:1395	1982	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
56	12581302	Tallinna-Rapla raudtee 790	65301:001:6638	1120	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
		Kullese tee 27	65301:001:6639	382	Elamumaa 100%	
57	12580802	Kullese tee 31	65301:002:1397	1709	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
58	12580602	Kullese tee 33	65301:002:1399	2319	Elamumaa 100%	Eesti Vabariik
59	12582002	Kullese tee 20	65301:001:6593	2049	Elamumaa 100%	Eraomand
60	12581802	Kullese tee 22	65301:001:6591	1970	Elamumaa 100%	Eraomand
61	12581502	Kullese tee 25	65301:001:6595	830	Elamumaa 100%	Eraomand
62	10413502	Kullese tee L2	65301:001:6637	4033	Transpordimaa 100%	Eraomand
63	12580102	Kullese tee 38	65301:002:1405	1953	Elamumaa 100%	Eraomand
64	12579702	Kullese tee 40	65301:002:1408	1953	Elamumaa 100%	Eraomand
65	12579502	Kullese tee 42	65301:002:1411	1973	Elamumaa 100%	Eraomand
66	12579302	Kullese tee 44	65301:002:1413	1994	Elamumaa 100%	Eraomand
67	12579102	Kullese tee 46	65301:002:1415	2010	Elamumaa 100%	Eraomand
68	12578902	Kullese tee 48	65301:002:1417	2207	Elamumaa 100%	Eraomand
69	12578602	Kullese tee 50	65301:002:1419	3600	Elamumaa 100%	Eraomand
70	12578402	Kullese tee 52	65301:002:1422	1974	Elamumaa 100%	Eraomand
71	12579602	Kullese tee 41	65301:002:1409	1531	Elamumaa 100%	Eraomand
72	12580202	Kullese tee 37	65301:002:1404	1501	Elamumaa 100%	Eraomand
73	12580402	Kullese tee 35	65301:002:1402	1500	Elamumaa 100%	Eraomand
74	12578502	Kullese tee 51	65301:002:1421	1469	Elamumaa 100%	Eraomand
75	12578802	Kullese tee 49	65301:002:1418	1503	Elamumaa 100%	Eraomand
76	12579002	Kullese tee 47	65301:002:1416	1499	Elamumaa 100%	Eraomand
77	12579202	Kullese tee 45	65301:002:1414	1500	Elamumaa 100%	Eraomand
78	12579402	Kullese tee 43	65301:002:1412	1514	Elamumaa 100%	Eraomand
79	12580002	Kullese tee 39	65301:002:1406	1759	Elamumaa 100%	Eraomand
80	12578302	Kullese tee 54	65301:002:1423	2044	Elamumaa 100%	Eraomand

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine 67 elamumaa krundiks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine 30 üksikelamu, 29 kaksikelamu ja 8 ridaelamu ehitamiseks. Täiendavalt kavandati detailplaneeringuga kaks tootmismaa krunti alajaamade ehitamiseks, kolm transpordimaa krunti teede ja kommunikatsioonide rajamiseks ning neli maatulundusmaa krunti haljasaladele. Detailplaneering hõlmab ligikaudu 21 ha suurust ala.

13.11.2024 esitas Maa-amet, alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet (edaspidi MaRu), taotluse Lepiku kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks riigile omandatud kinnisasjade osas. Kinnisasjade riigivara valitsejaks on Kliimaministeerium (edaspidi KLIM). Vastavalt Keskkonnaministeeriumi, Maa-ameti ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi vahel 06.09.2016 sõlmitud koostöökokkuleppele tegeleb maade omandamisega MaRu. Alates 01.07.2023 koordineerib raudteetaristu arendamist Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi asemel KLIM.

## **2. Haldusakti kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused.**

2.1 Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Lepiku kinnistu detailplaneeringu alal asuvad kinnisasjad on riik omandanud avalikes huvides omandamise menetluse raames 2024.aastal Rail Baltic raudtee rajamiseks. Rail Baltic raudtee ehituse tõttu soovib Eesti Vabariik MaRu kaudu riigi omandis olevate kinnisasjade osas detailplaneeringu edasisest elluviimisest loobuda ning ei soovi selle detailplaneeringu alusel ehitustegevust läbi viia.

Tulenevalt eeltoodust palub Eesti Vabariik MaRu kaudu Rae Vallavolikogu 21.11.2006 otsusega nr 195 „Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu tunnistada kehtetuks eespool nimetatud 58 riigile omandatud kinnisasja osas. Täpsustavalt on taotleja välja toonud, et kuivõrd riik omandas maaomaniku soovil Kullese tee 20, Kullese tee 22 ja Kullese tee 25 kinnisasjadest üksnes raudtee rajamiseks vajalikud osad, siis on riik hüvitanud maaomanikule otseselt kaasneva varalise kahju eraomandisse jäänud Kullese tee 20 (katastritunnus 65301:001:6593), Kullese tee 22 (katastritunnus 65301:001:6591) ja Kullese tee 25 (katastritunnus 65301:001:6595) kinnisasjadel ehitusõiguse kaotamise eest.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole antud juhul mõistlik jätta detailplaneeringut kehtima eelnevalt nimetatud riigi poolt omandatud kinnisasjade osas olukorras, kus Eesti Vabariik MaRu kaudu soovib avalikes huvides omandatud kinnisasjade osas detailplaneeringu edasisest elluviimisest loobuda Rail Baltic raudtee rajamise eesmärgil.

2.2 PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Lisaks riigi poolt omandatud kinnisasjadele hõlmab Lepiku kinnistu detailplaneeringu ala 22 eraomandis kinnisasja. Seega on vajalik detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise puhul hinnata, millist rolli omab kehtetuks tunnistatav osa kogu ülejäänud planeeringu ja selle eesmärgi täitmise suhtes ning kas on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Rae Vallavolikogu on kaalunud, kas eraomandisse jäänud kinnisasjade osas on võimalik detailplaneeringu lahenduse osaline elluviimine ning hinnanud kehtetuks tunnistatava osa mõju terviklahenduse elluviimisele. Nimetatud alale kehtestatud detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks oli kavandada kogu planeeritava alal terviklik ruumilahendus. Rail Baltic raudteetaristu ehitamiseks vajaliku maa-ala planeeringualast eraldamisega ning planeeringuala läbiva raudteetrassi rajamisega muutub oluliselt alal detailplaneeringu kehtestamisel arvesse võetud ruumiline keskkond. Detailplaneeringu olulised osad (juurdepääsud, tehnovõrgud) on uue taristuprojektiga vastuolulised, mistõttu Rae Vallavolikogu hinnangul ei ole kehtestatud detailplaneeringu põhilahendus enam füüsiliselt ega juriidiliselt teostatav. Hinnates muudatustega kaasnevat tervikmõju kavandatavast raudteetrassist lõunapoole jäävale detailplaneeringu alale, on Rae Vallavolikogu seisukohal, et eelpool nimetatud eraomandis kinnisasjade osas ei ole Rae Vallavolikogu 21.11.2006 otsusega nr 195 „Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud lahenduse elluviimine tervikliku avaliku ruumi sh tehnovõrkude ja liikuvuslahenduse osas võimalik.

Võttes arvesse eelnevalt käsitletud asjaolusid, on Rae Vallavolikogu seisukohal, et Lepiku kinnistu detailplaneeringut ei ole võimalik kehtestatud kujul ka osaliselt ellu viia.

2.3 Samuti märgime, et Lepiku kinnistu detailplaneeringu alal kehtib Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering, millega on Lepiku kinnistu detailplaneeringu alale määratud kaitsehaljastuse maa juhtotstarve. Antud detailplaneeringu alal varasemalt kehtiva üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbe muutmine kaitsehaljastuse maaks oli otseses seoses Rail Baltic põhitrassi asukohaga, lisaks arvestati üldplaneeringu lahenduse koostamisel Rail Baltic projektiga projekteeritud rohesillast tulenevate nõuetega ning RB Rail AS ja Rail Baltic Estonia OÜ ettepanekutega. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbest tulenevalt ei ole Lepiku kinnistu detailplaneeringu alal eraomandisse jäänud kinnisasjade osas võimalik uue detailplaneeringu algatamine elamute kavandamise eesmärgil. Nimelt on see vastuolus antud alale riiklikes huvides kavandatavast raudteetaristust tulenevalt määratud kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on maakasutuse juhtotstarbeks rohealadel kaitsehaljastuse maa, kui selle ülesandeks on inimese tervisele või looduslikule elustikule kahjulike mõjude (müra, tolmu jmt) leevendamine või vältimine. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga kaitsehaljastuse maa planeerimisele esitatud tingimuste kohaselt ei ole kaitsehaljastuse maa hoonestamine lubatud.

Selgitavate asjaoludena märgime, et Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga on Rae külas paiknevale Tedre kinnistule (registriora nr 6143902, katastritunnus 65301:001:3990, pindala 233 819 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) osaliselt ette nähtud tootmismaa juhtotstarve, samas antud alal varasemalt kehtinud Rae valla üldplaneeringu kohaselt oli maakasutuse juhtotstarve kogu kinnistu ulatuses perspektiivne kaitsehaljastuse maa. Lisaks on Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga laiendatud elamumaa maakasutusega ala Rae külas asuval Rõõla kinnistul (registriora nr 25274950, katastritunnus 65301:001:6614, pindala 127 254 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Uue tootmismaa juhtotstarbega ala moodustamisega ning elamumaa maakasutusega ala laiendamisega Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud ulatuses on eraomanikele kompenseeritud võrreldavas asukohas see, et Lepiku kinnistu detailplaneeringu alale kavandatavast raudteetrassist lõunapoole jäävate eraomandis kinnisasjade osas ei ole Rae Vallavolikogu 21.11.2006 otsusega nr 195 „Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud lahenduse elluviimine võimalik.

Rae Vallavalitsus on 23.02.2023 kirjast (registreeritud dokumendiregistris nr 6-1/3382) selgitanud Lepiku kinnistu detailplaneeringu alale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga kavandatava lahendusega seotud asjaolusid riigi poolt kinnisasjade

avalikes huvides omandamise menetlusega seonduvalt. Ühtlasi on nimetatud kirjas rõhutatud, et Rae vald ei ole ette näinud Lepiku kinnistu detailplaneeringu alal asuvate kinnisasjade omanikele üldplaneeringu raames kulude hüvitamist ega määranud sellele alale avalikes huvides omandamise vajadust.

2.4 PlanS § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud enam kui 18 aastat. Selle aja jooksul on antud alale Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla üldplaneering ning seejärel Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering. Kohtulahendite analüüsi põhjal võib järeldada, et mida rohkem aega on möödunud detailplaneeringu kehtestamisest, seda tõenäolisem on võimalus, et detailplaneeringu asjakohasus ja realiseerimise võimalikkus aja jooksul muutuvad.

2.5 Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 66 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib haldusakti, mis andmise ajal oli õiguspärane, tunnistada isiku kahjuks edasiulatuvalt kehtetuks, kui haldusorganil oleks olnud õigus jätta haldusakt hiljem muutunud faktiliste asjaolude tõttu või hiljem muudetud õigusnormi alusel välja andmata ja avalik huvi haldusakti kehtetuks tunnistamiseks kaalub üles isiku usalduse, et haldusakt jääb kehtima. HMS § 66 lõike 2 punkti 1 kohaselt võib haldusakti, mis andmise ajal oli õiguspärane, tunnistada isiku kahjuks edasiulatuvalt kehtetuks, kui see on lubatud seadusega või kui selleks on jäetud võimalus haldusaktis. PlanS § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Samas PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Lepiku kinnistu detailplaneeringut ei ole võimalik ellu viia kuna Rail Baltic raudtee projekti ja äralõigetega seonduvalt on kaotanud detailplaneeringu alal paiknevad kinnisasjad ehitusliku potentsiaali ning puudub võimalus kehtestatud detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks. Rail Baltic raudtee taristu planeerimisel on tegemist suure riikliku huviga rahvusvahelise infrastruktuuri projektiga, millega kaasneb oluline ruumiline mõju. Riigihalduse minister on kehtestanud Harju-, Rapla- ja Pärnumaa maakonna-planeeringud, mille eesmärgiks oli leida kavandatava Rail Baltic raudtee trassikoridoridele sobivaim asukoht. Planeeringuprotsessi kaasati kõik kohalikud omavalitsused ja isikud, kelle kinnistuid trassikoridor puudutab. Rae vallas on Rail Baltic raudtee taristu projekteerimise aluseks riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus on maakonnaplaneeringust tulenevalt määratud Rail Baltic trassile 350 m laiune koridor, kus taristu rajamisest tulenev mõju on kõige suurem ning sellega on vajalik arvestada tulevase maakasutuse planeerimisel. Lepiku kinnistu detailplaneeringu ala paikneb valdavas enamuses eelnevalt kirjeldatud trassikoridoris ning sellest tulenevalt oli Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga Lepiku kinnistu detailplaneeringu alale kaitsehaljastuse maa juhtotstarbe määramise protsessi kaasatud detailplaneeringuga hõlmatud kinnisasjade omanik.

2.6 Eraomandis olevate kinnistute omanikel puudus õigustatud ootus, et detailplaneering jääb kehtima ning seda on võimalik osaliselt ellu viia. Eraomandis olevate kinnistute omanikud olid kaasatud Harju maakonnaplaneeringu menetlusse, Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu menetlusse, detailplaneeringualal asuvate kinnisasjade avalikes huvides omandamise menetlusse. Eraomandis olevate kinnistute omanikud pidid olema teadlikud, et peale riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr

1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ ei ole võimalik detailplaneeringut ellu viia sellisel kujul ning tuleb koostada uus detailplaneering (Harju maakonnaplaneeringu „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine”, seletuskirja lk 104). Hiljemalt 23.02.2023 pidid olema eraomandis olevate kinnistute omanikud teadlikud, et detailplaneeringut ei ole võimalik ka osaliselt ellu viia. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 18 aasta. Kuigi detailplaneeringu elluviimist on takistanud alates 09.04.2018 Rail Balticu raudteetrassi planeerimine ja projekteerimine, ei saa väita, et taotlejal ei olnud võimalust detailplaneeringut viia ellu kohe peale detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneering kehtestati 21.11.2006.

Rae Vallavolikogu hinnangul ei saa isik loota detailplaneeringu kehtima jäämisele pärast seda, kui on kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+, Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering ning kohalik omavalitsus on teavitanud isikut, et ei pea võimalikuks detailplaneeringu osalist elluviimist.

### **3. Otsuse eelnõule esitatud kooskõlastused, arvamused ja vastuväited**

PlanS § 140 lõike 3 alusel edastati 12.03.2025 Rae Vallavolikogu otsuse eelnõu „Rae Vallavolikogu 21.11.2006 otsusega nr 195 „Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine“ kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

3.1 Maa- ja Ruumiamet andis 21.03.2025 kirjaga number nr 6-3/25/4489-2 (registreeritud dokumendiregistris nr 6-1/1648-1) teada, et Maa- ja Ruumiamet Kliimaministeeriumi esindajana kooskõlastab Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu riigile omandatud kinnisasjade osas.

3.2 Terviseamet andis 01.04.2025 kirjaga number nr 9.3-1/25/1867-2 (registreeritud dokumendiregistris nr 6-1/1648-2) teada, et amet on tutvunud esitatud materjalidega ja kooskõlastab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu arvestades, et olemasoleva detailplaneeringu lahendusega jätkamine planeeritaval alal ei oleks muutunud asjaolude tõttu asjakohane.

3.3 Transpordiamet andis 07.04.2025 kirjaga (registreeritud dokumendiregistris nr 6 - 1/1652-2) teada, et ametil ei ole vastuväiteid Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu kohta. Oleme esitatud materjalidega tutvunud ning teadmiseks võtnud. Täname kaasamise eest. Kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis või kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) §27 alusel, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

3.4 Kliimaministeerium andis 14.04.2025 kirjaga (registreeritud dokumendiregistris nr 6 - 1/1648-3) teada, et Maa- ja Ruumiamet Kliimaministeeriumi esindajana kooskõlastas 21.03.2025 kirjaga nr 6-3/25/4489-2 Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu, kirjas viidatud riigile omandatud kinnisasjade osas.

3.5 Raimu Tali (isikukood 37006200315) eraisikuna ja OÜ Insalko Baltic (registrikood 10761608) juhatuse liikmena (edaspidi koos *vastuväite esitaja*), esitas 11.04.2025 kirjaga (registreeritud dokumendiregistris nr 6-1/2514) vastuväite Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule.

3.5.1 Vastuväite esitaja leiab, et Rae vallal ei saa olla legitiimset huvi Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*) tervikuna kehtetuks tunnistamiseks.

Vastuväite esitaja on seiskohal, et kuna Eesti Vabariik ja kinnistute omanikud ei ole taotlenud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist täies ulatuses ning Rail Baltic raudteetrassi realiseerimiseks ei ole vaja kogu detailplaneeringu ala, siis ei saa Rae vallal olla legitiimset huvi kogu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Antud juhul on tegemist olukorraga, kus arendajast sõltumatult ja riiklike huvide tõttu ei saa detailplaneeringut realiseerida kogu ulatuses ning seega puudub objektiivne vajadus kogu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Nimelt alles jäävatele elamukinnistutele on võimalik avalikult teelt juurdepääs tagada alternatiivselt. Ühtlasi on võimalik alternatiivselt lahendada veeühendus, kanalisatsiooni- ja elektriühendused. Seetõttu ei ole õige eelnõus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ajendiks toodud asjaolu, et detailplaneeringut ei ole võimalik ellu viia, kuna Rail Baltic raudtee projekti ja äralõigetega seonduvalt on kaotanud detailplaneeringu alal paiknevad kinnisasjad ehitusliku potentsiaali ning puudub võimalus kehtestatud detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks.

Eelnõust ei nähtu põhjendusi, miks alles jäävatele elamukruntidele pole võimalik elamuid ehitada ja elamurajooni vähendatud ulatuses välja arendada. Kuna on tekkinud olukord, kus detailplaneeringu ala oleks rohelisem ja vähem asustatud, siis läheks see kokku ka Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

3.5.2 Vastuväite esitaja leiab, et kogu detailplaneeringu ala kehtetuks tunnistamise tagajärjel muudetakse allesjäänud kinnistud väärtusetuks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine toob kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ning halvendab nende olukorda.

3.5.3 Vastuväite esitaja leiab, et Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine ei saa olla aluseks Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

3.5.4 Vastuväites on rõhutatud, et Maa- ja Ruumiamet, Kliimaministeeriumi esindajana, on taotlenud vaid riigile omandatud kinnisasjade osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Seega pole põhjendatud kogu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine.

Vastuväite esitaja palub jätta Rae Vallavolikogu 21.11.2006 otsusega nr 195 kehtestatud Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneering kehtetuks tunnistamata või alternatiivselt tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks, st Eesti Vabariigi omandis olevate kinnistute osas.

3.6. Teised kooskõlastamise ja arvamuse andmise eesmärgil kaasatud asutused ja puudutatud isikud ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

PlanS § 140 lõige 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

#### **4. Rae Vallavolikogu seisukohad esitatud vastuväitele**

Rae Vallavolikogu ei nõustu Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule esitatud vastuväitega alljärgnevatel põhjendustel:

4.1 PlanS § 140 lõige 1 punkt 2 on kaalutusõiguslik säte. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb arvestada seaduse ja üldplaneeringu nõuetega. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse tegemisel tuleb huvide kaalumisel arvesse võtta ka kehtetuks tunnistamise eesmärki. Eesmärk peab olema legitiimne ja kooskõlas kaalutusõigust andva volitusnormi eesmärgiga (praegusel juhul PlanS § 140 lõike 1 punktiga 2). Eesti Vabariik Maa-ameti kaudu on esitanud taotluse Lepiku kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks, eesmärgiga viia ellu Rail Baltic raudteetrass. Seega tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel hinnata, kas selleks esineb teiste omanike huvide valguses piisavalt kaalukas vajadus ning kas detailplaneeringut on võimalik ellu viia osaliselt. Planeeringu terviklikkuse säilimine on eeltingimus detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks. Seega kui planeeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei ole võimalik ilma selle terviklikkust rikkumata ning



osaline kehtetuks tunnistamine muudaks planeeringu funktsionaalselt teostamatuks, siis tuleb kaaluda, kas jätta detailplaneering kehtetuks tunnistamata või tunnistada täies ulatuses kehtetuks. Antud juhul ei ole võimalik detailplaneeringut osaliselt ellu viia otsuse punktides 2.2 – 2.5. toodud põhjustel. Rail Baltic on rahvusvaheline taristuprojekt, mille eesmärk on ühendada Balti riigid Euroopa raudteevõrguga. See on Eesti riigi ja Euroopa Liidu jaoks strateegiline prioriteet, mistõttu kaalub ülekaalukas avalik huvi rajada Rail Baltic raudteetrass üle erahuvi.

4.2 PlanS § 6 lõike 14 kohaselt on planeeringu põhilahendus planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise. Lepiku kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisel tekiks vajadus juurdepääsude või tehnovõrkude osas alternatiivsete lahenduste kavandamiseks sh detailplaneeringuga kavandatud teede ja tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste muutmiseks. Sellest tulenevalt kaasneks Lepiku kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisel vajadus muuta planeeringualale varasemalt kehtestatud detailplaneeringu põhilahendust.

Täiendavalt selgitame, et PlanS § 6 lõike 11 kohaselt on planeeringu elluviimine tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine. Seega teede ja tehnovõrkude lahenduste elluviimine kehtestatud detailplaneeringu korral tähendab, et planeeringuga kavandatud teed ja tehnovõrgud tuleb välja ehitada vastavalt planeeringus sätestatud tingimustele. Teede ja tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusprojektile, mille koostamisel lähtutakse alal kehtivast detailplaneeringust. Ehitusloa väljastamise aluseks on detailplaneeringu tingimustega kooskõlas koostatud ehitusprojekt. Seega vastuväites viidatud juurdepääsude või tehnovõrkude osas alternatiivsete lahenduste kavandamiseks, Lepiku kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt, on vajalik koostada uus projekt, arvestades raudteetrassi rajamisega muutuva ruumilise keskkonnaga. Kui ehitusprojekt ei vasta detailplaneeringule, ei saa omavalitsus ehitusluba anda.

4.3 Eraomandis kinnistute osas planeeringuga kavandatud põhilahenduse terviklik toimimine ning planeeringus sätestatu realiseerimine ei ole Rail Baltic raudteetaristu ehitamiseks vajaliku maa-ala planeeringualast eraldamisega seondult võimalik. Mistõttu eelnevat silmas pidades kaasneks Lepiku kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt, Lepiku kinnistu detailplaneeringu alal eraomandisse jäänud kinnisasjadele elamute kavandamisel, igal juhul vajadus uue detailplaneeringu koostamiseks. PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Vastavalt PlanS §124 lõikele 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus on maakonnaplaneeringust tulenevalt arvestatud maakasutuse planeerimisel Rail Baltic trassiga ning määratud Lepiku kinnistu detailplaneeringu alale kaitsehaljastuse maakasutuse juhtotstarve. Sellest tulenevalt on Lepiku kinnistu detailplaneeringu alal, uue detailplaneeringu algatamine elamute kavandamise eesmärgil, vastuolus kehtiva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu tingimustega. Rae Vallavolikogu on otsuse punktis 2.3 toonud välja kõik olulised aspektid Lepiku kinnistu detailplaneeringu alale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga maakasutuse juhtotstarbe määramise protsessis.

4.4 Selgitavate asjaoludena rõhutame, et Eesti Vabariik MaRu kaudu soovib avalikes huvides omandatud kinnisasjade osas detailplaneeringu edasisest elluviimisest loobuda Rail Baltic raudtee rajamise eesmärgil ning ei soovi Lepiku kinnistu detailplaneeringu alusel ehitustegevust läbi viia. Mistõttu Lepiku kinnistu detailplaneeringu alal eraomandis kinnistute osas planeeringuga kavandatud põhilahenduse terviklik toimimine ning planeeringus sätestatu realiseerimine ei ole võimalik olenemata sellest kas

detailplaneering tunnistatakse osaliselt kehtetuks või kogu ulatuses kehtetuks. Samuti on Rae Vallavolikogu otsuse punktis 2.5 selgitatud HMS § 66 lõike 2 punktis 2 sätestatud haldusakti kehtetuks tunnistamist detailplaneeringu kehtestamisel aluseks olnud muudetud õigusnormidest ning avalikust huvist lähtuvalt. Ühtlasi on otsuse punktis 2.5 ka selgelt välja toodud, et Lepiku kinnistu detailplaneeringu alale kaitsehaljastuse maa juhtotstarbe määramise protsessi oli kaasatud detailplaneeringuga hõlmatud kinnisasjade omanik.

4.5 Rae Vallavolikogu on seiskohal, et praegusel juhul on tegemist haldusakti kehtetuks tunnistamisega ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning täidetud on kõik detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kasuks välja toodud eesmärgid (Rail Baltic raudteetrass), mis on seotud ülekaaluka avaliku huviga.

4.6 Kõiki eelpool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates ning võttes aluseks PlanS § 140 lõike 2, mille kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist, on antud juhul põhjendatud tunnistada detailplaneering täies mahus kehtetuks.

Tuginedes eelnevale leiab Rae Vallavolikogu, et Rae Vallavolikogu 21.11.2006 otsusega nr 195 „Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ei esine avalikust huvist tulenevaid takistusi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise.

PlanS § 140 lõike 5 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest teavitatakse PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitatakse ajalehes lähtudes PlanS § 139 lõigetes 3 ja 5 sätestatud nõuetest.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktid 1 ja 2 ja lõike 6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 66 lõike 2 punktid 1 ja 2, § 68 lõike 2, § 70 lõike 1, Rae Vallavolikogu

#### **otsustab:**

1. Tunnistada kehtetuks Rae Vallavolikogu 21.11.2006 otsusega nr 195 „Rae küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae vallas Rae külas Lepiku kinnistu detailplaneering.
2. Avaldada teade detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
3. Teavitada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning vastavaid ametkondi ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. 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/*

Tanel Tammela  
vallavolikogu aseesimees