



Rakvere Vallavalitsus
vallavalitsus@rakverevald.ee

Teie 23.12.2025 nr 7-2/65-41

Meie 25.02.2026 nr 6-3/25/2919-10

Arvamus Ussimäe küla Lehtri kinnistu detailplaneeringule

Rakvere Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) arvamuse andmiseks Ussimäe küla, Lehtri kinnistu detailplaneeringu (detailplaneering).

Planeeritav ala, suurusega ca 3,25 ha, hõlmab Rakvere vallas Ussimäe külas Lehtri (66301:013:0180) katastriüksust. Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada 2 krunti, kuhu mõlemale on lubatud ehitada kuni 2 hoonet, mille lubatud kasutamise otstarbed on kaubandus- ja teenindushooned, toitlustushooned, büroohooned ning hoidlad ja laohooned. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 12 m ning korruselisus 2.

Kehtivast Sõmeru valla üldplaneeringust jääb Lehtri kinnistu välja, kuna üldplaneering koostati aastal 2006, mil kinnistu jäi Rakvere linna piiridesse ning kehtivast Rakvere linna üldplaneeringu alast jääb Lehtri kinnistu samuti välja, kuna alates 2008. aastast kuulus kinnistu Sõmeru valla koosseisu. Arvestades, et planeeritaval alal puudub kehtiv üldplaneering, kohaldatakse detailplaneeringule üldplaneeringu menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega märgib MaRu planeeringute osakond järgmist.

1. Palume seletuskirja ptk-is 3.1. „Planeeringulahenduse kooskõla strateegiliste planeerimisdokumentidega“ kajastada ka koostamisel olevat Rakvere valla üldplaneeringut.
2. Detailplaneeringu joonistele on märgitud planeeritud kergliiklustee planeeringualast väljapoole. Juhime tähelepanu, et planeeringualast väljapoole ei saa planeeringuga tingimusi seada ning sellest tulenevalt palume kergliiklustee kajastada perspektiivsena.
3. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiidu andja MaRu) juhtis oma 21.12.2024 kirjas nr 14-3/2562-4 tähelepanu asjaolule, et tulenevalt PlanS § 130 lõike 2 punktide 1 ja 2 ei või planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda planeeringu koostamist ega planeeringu koostamise tellimist, kui planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut või kui

planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. MaRu-le saadetud 23.12.2025 kirjast nr 7-2/65-41 nähtub, et detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga on sõlmitud detailplaneeringu koostamise üleandmise leping (04.12.2024, registreeritud valla dokumendiregistris nr 7-2/65-17). Palume leping esimesel võimalusel lõpetada ning vajadusel sõlmida PlanS kohane leping.

4. Vastavalt PlanS § 127 lõikele 5 avalikustatakse detailplaneeringu koostamise vältel see koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. Palume kohalikul omavalitsusel tagada, et valla kodulehel oleksid kõik planeeringumaterjalid kättesaadavad.
5. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. PlanS § 127 lõike 3 kohaselt võib detailplaneeringu koostamisse kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada. Sellest tulenevalt palume tagada, et kõik puudutatud isikud, sh planeeringuala kõik piirinaabrid, ka üle tee asuvate kinnistute omanikud (ja nendel kinnistutel isiklike kasutusõigusi omavad isikud), võimalike tehnovõrkude trasside alla jäävate kinnistute omanikud ja tehnovõrkude valdajad oleksid detailplaneeringu koostamisse kaasatud.

Palume esitada detailplaneering enne kehtestamist MaRule heakskiidu saamiseks. Detailplaneeringu materjalidele palume lisada kogu detailplaneeringu menetlust kajastav süstematiseeritud dokumentatsioon.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivika Maavere
Planeeringute osakonna juhataja

Terje Tomson
5624 8103 terje.tomson@maaruum.ee