



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

09. mai 2023 nr 970

Projekteerimistingimuste andmisest keeldumine Jüri veetorni tootmispiirkonna detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

COMBICON OÜ esitas 30.03.2023 taotluse Jüri alevikus Aleviku tee 6 kinnistul asuva olemasoleva tootmishoone (EHR kood 116018894) lammutamiseks ning selle asemele uue äri- ja tootmishoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ja kinnistu osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud:

- krundi kasutamise otstarbe, sealhulgas büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu täpsustamist, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud;
- maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimaliku asukoha täpsustamist;
- haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete täpsustamist.

Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 2311002/03025 (menetlus nr 358491) all.

Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus asuva Aleviku tee 6 kinnistul (registriora 10112002; katastritunnus 65301:001:4096; pindala 14708 m²; sihtotstarve tootmismaa 100%; omanik Aleviku tee OÜ) kehtib Rae Vallavolikogu 04.12.2001 otsusega nr 284 kehtestatud Jüri Veetorni tootmispiirkonna detailplaneering (Entec AS, töö nr 313; edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu planeerimisjoonisel tähistab Aleviku tee 6 kinnistut krundipositsioon „Aleviku tee 6“.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõikest 1 tulenevalt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta (punkt 1); detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia (punkt 2), või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist (punkt 3).

Taotluses esitatud kavandatavat tegevust ja taotlusega seonduvat arutati 06.04.2023 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjonis. Komisjon kaalus taotleja esitatud soove täpsustada projekteerimistingimustega detailplaneeringut. Komisjon ei toetanud detailplaneeringu täpsustamist projekteerimistingimustega. Antud juhul on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud enam kui 22 aastat. Kui detailplaneeringu koostamisest on möödunud nii kaua aega, ning vastavat detailplaneeringut asutakse projekteerimistingimustega täpsustama, võivad saada kannatada avalikud huvid või

isikute subjektiivsed õigused. Komisjon kaalus taotleja soove ja leidis, et taotluses soovitu muudab detailplaneeringu olemuslikku lahendust.

Taotluses soovitakse eelpool nimetatud kinnistu osas täpsustada ja muuta krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, sest üldplaneeringu maakasutuse skeemi kohaselt on Aleviku tee 6 kinnistu maa-ala juhtotstarbeks nähtud ette „*Arenguala – Aleviku keskuse ja ärifunktsiooniga arenguala*“. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on Aleviku keskuse ja ärifunktsiooniga arengualale lubatud muuhulgas kavandada teenindus- ja kaubandusettevõtteid. Taotleja on eskiisis (taotluses esitatud materjalides) ette näinud maakasutuse sihtotstarbeks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa. Taotleja leiab, et kuna üldplaneering on kehtestatud pärast Aleviku tee 6 kinnistut hõlmavat detailplaneeringut, tuleb tõlgendada detailplaneeringut kooskõlas üldplaneeringuga. EhS § 27 lõike 4 punktist 1 tulenevalt võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

Maakasutuse kehtiv sihtotstarve Aleviku tee 6 kinnistul on tootmismaa 100%. Detailplaneeringu planeerimisjoonise krundipositsioonil „*Aleviku tee 6*“ ehitustingimuste tabelis ning joonisel on määratud sihtotstarbeks tootmismaa (tähis T, värvus sinine). Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 2.2 kohaselt on krundile määratud sihtotstarbeks tootmismaa. Rae Vallavalitsus selgitab, et ühestki õigusaktist ei tulene, et detailplaneeringuga määratud sihtotstarvet saab muuta hilisema üldplaneeringuga. Rae Vallavalitsus leiab, et projekteerimistingimustega ei ole võimalik muuta detailplaneeringus toodud planeerimisjoonise krundipositsioonil „*Aleviku tee 6*“ toodud krundi kasutamise sihtotstarvet, sest ärimaa sihtotstarvet ei ole eelnevalt detailplaneeringus ette nähtud. Seega, kehtivat maakasutust saab detailplaneeringuga kehtestatud sihtotstarbe korral muuta üksnes uue detailplaneeringuga. Samasisulise nõude kehtestab ka maakatastriseaduse § 18 lõike 1 punkt 2, mille kohaselt määratakse katastriüksuse sihtotstarve detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneeringu alusel. Kuivõrd kinnistul juba kehtib detailplaneering, saab sihtotstarvet muuta samuti ainult uue detailplaneeringu kehtestamisega.

Taotluses soovitakse täpsustada projekteerimistingimustega maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise (tuletõrjeev ehidla) võimalikku asukohta. Taotleja on taotluses välja toonud, et tuletõrjeev ehidla on aastaid tagasi kinnistult lammutatud, mistõttu tuleb selles osas detailplaneeringut täpsustada. Rae Vallavalitsus selgitab, et projekteerimistingimustega on võimalik täiendada maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste võimalikku asukohta. Taotleja ei soovi taotluses rajatise võimalikku asukohta täpsustada, vaid soovib täpsustada projekteerimistingimustega tuletõrjeev ehidla likvideerimist. Rae Vallavalitsuse seisukoha järgselt mõjutaks tuletõrjeev ehidla olemasolu kaotamine projekteerimistingimustega detailplaneeringu põhilahendust.

Lisaks soovib taotleja täpsustada taotluses projekteerimistingimustega liikluskorralduse põhimõtet. Detailplaneeringut soovitakse täpsustada Aleviku tee 6 kinnistu osas täiendava kahe mahasõidu võrra, mis on kavandatud Teriku tänav L1 (katastritunnus 65301:001:4112) kinnistult. Seega soovitakse liikluskorralduse põhimõtet täpsustada nii, et kokku oleks Aleviku tee 6 kinnistul kolm juurdepääsu – üks Teriku tänavalt (detailplaneeringu kohane; katastritunnus 65301:001:3913) ning kaks Uus-Ringi tee L2-lt (katastritunnus 65301:001:4287) läbi Teriku tänav L1 kinnistu. Mahasõitude väljaehitamise võimaldamiseks on Aleviku tee 6 kinnistu omanik nõus välja ehitama detailplaneeringus ette nähtud Teriku tänav L1 kinnistu kõigile nõuetele vastava tänavana. Detailplaneeringu liikluskorralduse plaani joonisel on Aleviku tee 6 kinnistule nähtud ette üks juurdepääs Teriku tänava kinnistult.

Rae Vallavalitsus selgitab, et liikluskorralduse põhimõtete muudatus ei tähenda juurdepääsuteede ümberkorraldamist. See tähendab liiklussuundade, kinnisasjalt

väljasõidu reeglite ja muude selliste tingimuste muutmist, mis ei muuda olemuslikult planeeringulahendust. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et taotleja poolt soovitud muudatusi st liikluskorralduse muutmist, võimaldades kahte uut juurdepääsu, mida ei ole detailplaneering ette näinud, on võimalik teha ainult läbi uue detailplaneeringu menetluse.

Rae Vallavalitsuse hinnangul ei ole taotleja soov detailplaneeringut teistmoodi realiseerida uueks asjaoluks, mis takistaks detailplaneeringu elluviimist vastavalt selles toodud tingimustele. Ka ei ole viidatud detailplaneeringu kehtestamise järgselt oluliselt muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringuid, mis takistaksid detailplaneeringu realiseerimist vastavalt kavandatule.

EhS § 27 lõige 3 sätestab muuhulgas, et EhS § 27 lõike 1 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. Detailplaneeringu olemuslik muutmine tähendab, et sekkutakse varasemalt kokku lepitud lahendusse ning varasema lahenduse põhimõtteline elluviimine ei ole enam võimalik. Seega ei ole põhjendatud projekteerimistingimuste väljastamine EhS § 27 lõike 1 punktide 2 ja 3 alusel.

Korralduse eelnõu saadeti taotluse taotlejale ning kinnisasja omanikule (haldusmenetluse seaduse § 40) tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Tagasiside andmise tähtpäevaks 21.04.2023 esitas taotleja ja kinnistu omaniku poolt volitatud esindaja OÜ Laesson ja Partnerid seisukohad eelnõule.

Taotleja on oma vastuses leidnud, et EhS § 27 lõike 1 punkti 1 mõte on olukorras, kus detailplaneering on vanem kui 5 aastat, anda ressursimahuka detailplaneeringu menetluse läbiviimise asemel välja projekteerimistingimused teatud detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks. Rae Vallavalitsus nõustub, et antud juhul on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud enam kui 22 aastat, kuid EhS § 27 lõike 1 punkt 1 ei näe ette, et pädeval asutusel on kohustus viie aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest projekteerimistingimustega tingimusi täpsustada, mis ei sisaldu EhS § 27 lõikes 4.

Taotleja on oma arvamuses selgitanud, et Rae Vallavalitsus on väärt aru saanud, et taotleja eesmärk on muuta maakasutuse sihtotstarbeks ärimaaks 50% ja tootmismaaks 50%. Taotlusega on kavandatud tootmismaaks sihtotstarbeks üle 50% ning ärimaaks sihtotstarbeks selgelt alla 50%. Taotleja on arvamuses välja toonud, et kohtupraktikas on planeeringutega seondult selgitatud, et planeeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid planeeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Rae Vallavalitsus selgitab veelkord, et tegemist ei ole ehitusteatis/ehitusloa taotlusega vaid projekteerimistingimustega, mis võimaldavad täpsustada detailplaneeringus toodud tingimusi, mitte aga neid sisuliselt muuta. Taotluses toodu muudaks aga oluliselt planeeringu põhilahendust, sest katastriüksuse ühe sihtotstarbe asemel soovitakse kahte. EhS § 27 lõike 4 punkti 1 saab kohaldada siis, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud. Kehtiv detailplaneering ei ole ärimaaks sihtotstarvet Aleviku tee 6 kinnistule eelnevalt detailplaneeringus ette näinud, isegi mitte 40% või 5% ulatuses. Seega ei ole võimalik EhS § 27 lõikes 4 punktis 1 lubatud komponenti täpsustada, kehtivat maakasutust saab detailplaneeringuga kehtestatud sihtotstarbe korral muuta siiski üksnes uue detailplaneeringuga. Planeeringu terviklikkus väljendub asjakohastes maakasutus- ja ehitustingimustes, millega luuakse tasakaalustatud ja elluviidav kujutluspilt planeeringualast ning millega suunatakse ala ehitustegevust parima võimaliku tulemuse saamiseks. Planeeringulahenduse osad (eelkõige ehitusõigus) on allutatud ruumilise terviklahenduse moodustamisele ja selle toimivuse tagamisele ning selle realiseerimine toimub planeeringu elluviimise kaudu.

Aruküla tee 20 kinnistu sihtotstarvetele viitamine oma arvamuses ei ole antud juhul asjakohane, sest detailplaneering nägi antud kinnistule ette kahte sihtotstarvet. Taotleja

soov lisada Aaviku tee 6 kinnistule projekteerimistingimustega juurde ärimaa sihtotstarve läheb vastuollu eelpool viidatud õigusaktiga.

Lisaks leiab taotleja oma vastuses, et tuletõrjeveehoidla olemasolu kaotamine ei oleks detailplaneeringu põhilahenduse muutmine ja see ei mõjutaks detailplaneeringu põhilahendust. Antud kinnistul on tuletõrjeveehoidla (tiik) likvideeritud juba enam kui 10 aastat tagasi. Taotleja leiab, et enam kui 22 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu lahenduses ettenähtud tuletõrjeveehoidla sellisel kujul tänasel päeval ei toimiks, sest veehoidla ei oleks piisav, et tagada nõuetele vastavat tuletõrjeveekogust. Rae Vallavalitsus ei nõustu taotleja arvamusega, et veehoidla ei ole vajalik. Jüri piirkonna hüdrandid ei suuda tagada suurte hoonete (tootmishoonete) nõuetekohast, tuletõrjeks vajalikku vooluhulka, mistõttu on tavapärane, et kinnistutele rajatakse lisaks tuletõrjee mahutid, et oleks tagatud nõuetekohane tulekustutusvesi. EhS § 27 lõikes 4 on toodud ammendav loetelu, mida detailplaneeringu olemasolul antavate projekteerimistingimustega täpsustada saab. Rae Vallavalitsus selgitab, et EhS § 27 lõike 4 punktis 5 on märgitud, et projekteerimistingimuste andmisel saab maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta täpsustada. Taotleja ei soovi tuletõrjeveehoidla asukoha täpsustamist vaid ehitise olemasolu kaotamist. Selline soov läheb vastuollu EhS § 27 lõikes 4 toodud ammendava loeteluga ja saab pidada planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

Taotleja ei nõustu Rae Vallavalituse arvamusega, et projekteerimistingimuste andmisel ei saa lisada täiendavaid juurdepääsuteid. Taotleja leiab, et Rae Vallavalitsus on jätnud arvestamata, et projekteerimistingimuste taotlusega on kavandatud detailplaneeringujärgse transpordimaa (detailplaneeringuala sisese juurdepääsutee) väljaehitamine (Teriku tänav L1 kinnistu). Sellelt teelt on detailplaneeringu järgi ettenähtud ka juurdepääsud Uus-Ringi tee 2a kinnistule. Nimelt on välja ehitatud Uus-Ringi tee, mida Jüri veetorni tootmispiirkonna detailplaneering ette ei näinud. Selle tulemusena on piirkonna liikluslahenduse mõttes loogiline välja ehitada ka detailplaneeringujärgne Teriku tänav ning näha Aleviku tee 6 kinnistule ette täiendavad juurdepääsud sujuva liiklusvoo ja liiklusohutuse tagamiseks. Taotleja hinnangul ei muudaks kaks täiendavat juurdepääsu detailplaneeringu põhilahendust, kuna kinnistule juurdepääsude arv ning asukohad ei ole asjakohase detailplaneeringu põhilahenduse osaks. Samuti ei nähtu detailplaneeringust, et täiendavate juurdepääsude kavandamine Aleviku tee 6 kinnistule oleks vastuolus mõne naaberkinnistu omaniku huvidega või avalike huvidega.

Rae Vallavalitsus selgitab, et projekteerimistingimustega ei saa kavandada munitsipaalomandis oleva transpordimaa (Teriku tänav L1 kinnistu) väljaehitamist, sest selline taotleja soov ei reguleeri projekteerimistingimuste põhilist eset. Lisaks jääb Rae Vallavalitsusele arusaamatuks taotleja arvamus, et detailplaneeringuga ei ole välistatud Teriku tänav L1 kinnistult täiendava kahe juurdepääsu loomine Aleviku tee 6 kinnistule, eriti arvestades asjaolu, et faktiliselt on detailplaneeringuga kavandatud Teriku tänava liikluslahendust juba oluliselt muudetud. Rae Vallavalitsus juhib tähelepanu asjaolule, et ehitusõigus on lahutamatult seotud PlanS § 126 lõikes 1 toodud detailplaneeringu ülesannetega nagu ka juurdepääsude ja liikluskorralduse tingimustega. Seega, võimaldades kahte uut juurdepääsu Teriku tänav L1 kinnistult (65301:001:4112) ja läbipääsu läbi kõrvaloleva detailplaneeringu ala (Jüri aleviku Uus-Ringi tee kinnistute detailplaneering; DP 0915) Uus-Ringi tee L2 teelt, mida ei ole kehtiv detailplaneering ette näinud, oleks planeeringuala olemuslik muutmine. Rae Vallavalitsus ei nõustu taotleja arvamusega, et faktiliselt on detailplaneeringuga kavandatud Teriku tänava (65301:001:3913) liikluslahendust juba oluliselt muudetud. Rae Vallavalitsusele jääb selgusetuks, millistele faktidele tuginedes taotleja seda väidab. Detailplaneeringu liikluskorralduse plaani joonisel on Aleviku tee 6 kinnistule nähtud ette üks juurdepääs Teriku tänava kinnistult (olemasolev väljakujunenud juurdepääsu asukoht), mitte Teriku tänav L1 kinnistult. Samuti ei nõustu Rae Vallavalitsus taotleja arvamusega, et täiendavate juurdepääsude kavandamine Aleviku tee 6 kinnistule ei oleks vastuolus

mõne naaberkinnistu omaniku huvidega või avalike huvidega. Jääb selgusetuks, millisele naaberkinnistu omaniku arvamusele tuginedes taotleja seda väidab. Rae Vallavalitsus selgitab, et planeerimisalase tegevuse korraldajaks on kohalik omavalitsus, mitte huvitatud isik. Kohalik omavalitsus peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Planeeringutele iseloomulike põhimõtete sätestamine aitab piiritleda planeeringutega seonduvat laia diskretsiooniruumi ning annab selgemad võimalused ka erinevate õiguste või huvide kaalumiseks.

Lisaks esitas vastuväited Aleviku tee 6 OÜ lepinguline esindaja OÜ Laesson ja Partnerid jurist (edaspidi *volitatud esindaja*), kes on välja toonud samad argumendid, mis taotleja. Lühidalt leiab volitatud esindaja, et Rae Vallavalitsuse arvamus, et tingimuste täpsustamisel saavad kannatada avalikud huvid või isikute subjektiivsed õigused, on oletuslik ja põhjendamata väide. Lisaks on volitatud esindaja oma vastuväidetes leidnud, et kui Rae Vallavalitsuse hinnangul ei ole detailplaneeringut projekteerimistingimustega võimalik täpsustada, tuleb Rae Vallavalitsusel kaaluda detailplaneeringu (osalist) kehtetuks tunnistamist. Lisaks leiab volitatud esindaja, et vaidlus ei ole selles, et ärimaa sihtotstarvet kehtestatud detailplaneering Aleviku tee 6 kinnistule ette ei näe. Sellest aga ei järeldu, et ärimaa sihtotstarve (sh osaline sihtotstarve) oleks detailplaneeringu alusel Aleviku tee 6 kinnistu suhtes üleüldse välistatud. Volitatud esindaja leiab, et detailplaneeringus mainitud tuletõrjeeve hoidla vajaduse kustutamine ei ole detailplaneeringu põhilahenduse muutmise ning projekteerimistingimuste andmisel tuleb pädeval asutusel hinnata ala suhtes kehtivat üldplaneeringut ning ärimaa kõrvalotstarbe ettenägemine alla 50% ei ole ka detailplaneeringu põhilahenduse muutmise. Vastuväites on toodud, et omaniku hinnangul ei ole põhjendatud väita, et kokku kolme mahasõidu kavandamine Aleviku tee 6 kinnistule oleks kuidagi detailplaneeringuga vastuolus, sest detailplaneering ei ole mahasõitude arvu Aleviku tee 6 kinnistu osas kindlaks üleüldse määranud. Volitatud esindaja on asunud seisukohale, et kui vallavalitsus leiab, et projekteerimistingimusi oleks võimalik anda kas kõrvaltingimustega või teatud tingimustel taotletust erinevalt, siis palub omanik vallavalitsusel ka seda kaaluda ning vajadusel pöörduda omaniku ja/või taotleja poole täiendavate seisukohtade saamiseks.

Rae Vallavalitsus nõustub, et olemasolev elukeskkond on Jüri alevikus 20 aasta jooksul oluliselt muutunud ja Aleviku tee 6 kinnistule sihtotstarbe muutmise osaliselt ärimaaks ei ole välistatud. Maakatastriseaduse § 18 lõike 1 punkt 2 näeb ette selge aluse sihtotstarbe määramisel. Antud juhul on sihtotstarve määratud detailplaneeringuga ning ühestki õigusaktist ei tulene, et detailplaneeringuga määratud sihtotstarvet saab muuta hilisema üldplaneeringuga. Seega, kehtivat maakasutust saab detailplaneeringuga kehtestatud sihtotstarbe korral muuta siiski üksnes uue detailplaneeringuga.

Rae Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringu elluviimisest loobumisel võib detailplaneeringu tervikuna või osaliselt kehtetuks tunnistada vastavalt PlanS § 140 lõigetele 1 kuni 3. Kehtetuks tunnistamise üldiseid aluseid on kaks: esiteks, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima; ja teiseks, et planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu osalisel kehtetuks tunnistamisel peab olema tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Esimest alust ei ole võimalik realiseerida, sest detailplaneeringut on ellu viima asutud ja taotleja ei ole ei oma algses taotluses ega hilisemates seisukohtades seda ka ümber lükanud. Teise aluse puhul tuleb asuda seisukohale, et planeeringualased otsused on kohaliku omavalitsuse pädevuses, seega otsustab Rae Vallavalitsus igal üksikul juhul diskretsiooniõigust kasutades, kas viidatud aluse kasutamiseks on küllaldaselt alust ja kas see on ka võimalik. Samas ei ole see käesolevate projekteerimistingimuste esemeks.

EhS § 27 lõikes 4 lubatud komponentide täpsustamisel on projekteerimistingimuste väljaandja kaalunud, kas ühe või mitme komponendi muutmisel on oht riivata detailplaneeringu olemust. Komisjon ja Rae Vallavalitsus on kaalutusotsuse tegemisel arvesse võtnud ka muid ehitusõigusega seotud, PlanS § 126 lõike 1 alusel seatud tingimusi ja tingimuste koos toimimist ning leidnud, et esmajärjekorras tuleb lähtuda detailplaneeringus toodud tingimustest. Rae Vallavalitsus ei nõustu esitatud arvamusega, et taotluses soovitud tingimuste täpsustamine taotletud kujul ei ole detailplaneeringu olemuslik muutmine, sest taotletavate tingimuste muutmisel sekkutakse varasemalt kokku lepitud lahendusse. Detailplaneering on oma olemuselt osa kohaliku omavalitsuse territooriumi puudutav planeering, mis on koostatud eelkõige ehitusõiguse andmiseks. Seega seisneb detailplaneeringu olemus ehitusõiguses. Kui muuta ehitusõigust ja sellega seonduvaid tingimusi, siis tuleb seda pidada detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks. EhS § 27 lõige 3 ei luba selliselt projekteerimistingimuste välja andmist, et planeeringulahenduse terviklahenduse elluviimine pole enam võimalik.

Rae Vallavalitsus ei nõustu omaniku väitega, et detailplaneering ei ole mahasõitude arvu Aleviku tee 6 kinnistu osas üleüldse määranud. Kinnistu omanik ja volitatud esindaja on jättnud tähelepanuta korralduses toodud lause „Detailplaneeringu liikluskorralduse plaani joonisel on Aleviku tee 6 kinnistule nähtud ette üks juurdepääs Teriku tänava kinnistult“. Selguse huvides on korraldust täiendatud detailplaneeringu joonise väljavõttega Aleviku tee 6 kinnistu osas, mis on leitav lisas 1.

Rae Vallavalitsus ei nõustu volitatud isiku seisukohaga, et projekteerimistingimusi oleks võimalik anda kõrvaltingimustega või teatud tingimustel taotletust erinevalt. Selline taotleja soov oleks vastuolus seadusega ning seega avaliku huviga. Haldusmenetluse seaduse § 53 lõige 2 määratleb, millal on võimalik haldusaktile kehtestada kõrvaltingimust. Ükski viidatud sättes loetletud alustest ei sisaldu EhS projekteerimistingimuste andmist reguleerivates sätetes (vt võrdluseks EhS § 42 lõige 3), mis tähendab, et kõrvaltingimuste seadmine antud juhul oleks õigusvastane.

Rae Vallavalitsuse hinnangul oleks detailplaneeringus ettenähtud Aleviku tee 6 kinnistu detailplaneeringu tingimuste täpsustamine taotletud kujul vastuolus avaliku huviga, kuna avalikkuse jaoks on oluline, et detailplaneeringu lahenduses varem avalikus menetluses kokku lepitud tingimused jäävad kehtima ning neid ei muudeta vaid seetõttu, et detailplaneeringualal kinnistut omavale isikule need tingimused ühel või teisel põhjusel enam ei sobi.

Rae Vallavalitsus peab vajalikuks märkida, et Aleviku tee 6 kinnistu osas on Rae Vallavalitsus edastanud taotlejale selgitused kinnistu sihtotstarbe muutmise küsimusega. Selgitame, et Rae Vallavalitsus jääb oma eelnevalt väljendatud seisukoha juurde.

Eeltoodust tulenevalt tuleb Rae Vallavalitsusel taotlus rahuldamata jätta ja taotletud projekteerimistingimuste andmisest keelduda eelkõige EhS § 32 punkti 3 ja 4 alusel.

Lähtudes eeltoodust ja tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4, haldusmenetluse seaduse § 43 lõikest 2, § 55 lõigetest 1, 2 ja 4, ehitusseadustiku § 28, § 32 lõikest 3 ja 4, Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust, Rae Vallavolikogu 04.12.2001 otsusega nr 284 kehtestatud Jüri Veetorni tootmispiirkonna detailplaneeringust, Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja taotleja taotlusest, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Jätta taotleja taotlus rahuldamata ja keelduda projekteerimistingimuste andmisest Rae Vallavolikogu 04.12.2001 otsusega nr 284 kehtestatud Jüri Veetorni tootmispiirkonna detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Detailplaneeringu liikluskorralduse plaani joonise väljavõte Aleviku tee 6 kinnistu osas

