



## HARJU MAAVALITSUS

Raivo Uukkivi  
Rae Vallavalitsus  
Aruküla tee 9  
Jüri alevik  
75301 HARJUMAA

Teie 07.10.2008 nr 6-2/5193

Meie 29.10.2008 nr 2.1-13/5909

Rae vald, Järveküla küla, Inno I kinnistu maatüki 1 ja 2 detailplaneering

Vaadanud läbi Teie poolt planeerimisseaduse (PlanS) § 17 lõike 3 alusel kooskõlastuste vajaduse määramiseks esitatud Inno I kinnistu maatüki 1 ja 2 detailplaneeringu märgin järgmist:

1. Planeeringu dokumentatsioonile palun lisada väljavõtte ajalehest, mis tõendab, et planeeringu algatamisest on avalikkust teavitatud (PlanS § 12 lg 1).

Tulenevalt PlanS § 12 lõikest 1 peab kohalik omavalitsus, kes planeeringu koostamist korraldab, teatama planeeringu algatamisest, andma informatsiooni planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha ning tutvustama algatatud planeeringu eesmärke vastavas ajalehes ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist. Planeeringu materjalidest ei selgu, et Inno I kinnistu maatüki 1 ja 2 detailplaneeringu algatamisest oleks teavitatud avalikkust PlanS § 12 lõikes 1 sätestatud korras.

2. PlanS § 10 lg 6 kohaselt ei tohi eraõiguslik isik olla detailplaneeringu koostamise tellija juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga.

Planeeringu materjalidest ei selgu, kas on sõlmitud PlanS § 10 lg 6 kohane leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta. Samas märgin, et PlanS § 10 lg 6 kohaselt ei tohi eraõiguslik isik olla detailplaneeringu koostamise tellija juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga.

3. Planeeringule palun lisada väljavõtte menetluses olevast Rae valla üldplaneeringust, millel fikseerida planeeritava ala paiknemine.

4. Käesoleva planeeringu näol on tegemist kehtivat Rae üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Planeerimisseaduse § 9 lg 7 kohaselt võib detailplaneering vaid põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Käesoleva detailplaneeringu seletuskiri ei sisalda põhjendusi, miks üldplaneeringu muutmine on vajalik.

Tulenevalt eeltoodust palun täiendada planeeringu seletuskirja ja esitada põhjendused, miks seni kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek on vajalik, et nii kohalikul omavalitsusel kui ka maavanemal oleks piisavalt teavet haldusmenetluse seaduse põhimõtetele vastava kaalutusotsuse langetamiseks.

Haldusmenetluse seaduse § 4 nõuab, et haldusorgan kaaluleks oma otsuseid. Planeeringu lahendust tuleb põhjendada ka juhul, kui detailplaneering ei muuda üldplaneeringut. Planeeringu seletuskirjas ei ole esitatud sisulisi põhjendusi planeeringulahenduse proportsionaalsuse, kohasuse ja vajalikkuse kohta. Sellest tulenevalt on küsitav, kas kohalik omavalitsus on kogunud piisavalt teavet haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2 kohase kaalutusotsuse langetamiseks.

Planeerimistegevuse eesmärgiks ei ole mitte ainult kinnistu omaniku huvide teostamise võimaldamine, vaid parima võimaliku lahenduse leidmine, arvestades ka teiste huvitatud isikute, tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamise ning keskkonnakaitse vajadustega. Planeeringu seletuskirjas tuleb analüüsida planeerimisalale planeeritava elamuehituse iseloomu, sellega kaasnevat võimalikke mõjusid ümbritsevale elu- ja looduskeskkonnale, planeeringuga kavandatud hoonestuse funktsionaalseid seoseid planeeringuala kontaktvööndiga ning planeeritavate hoonete miljööväärtuslikku ja mahulist sobivust piirkonna hoonestuslaadiga

5. Detailplaneeringu dokumentatsioonist ei selgu, kas planeeringu ala kinnistu omanik Sirje Toonpere on planeeringulahendusest teadlik ja sellega nõustunud. Juhin tähelepanu sellele, et kinnisasja omanikule või temaga võrdsustatud vallasasja omanikule on vajalik teatada planeeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht tähtsaadetisena edastatud kirjaga juhul, kui detailplaneeringuga kavandatu toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või ehitusõigust vastavalt PlanS § 18 lg 5-le.

6. PlanS § 22<sup>1</sup> lõikest 2 tulenevalt planeeritakse tehnovõrgud ja –rajatised, arvestades olemasolevaid ehitisi, tehnovõrke ja –rajatisi ning muid kitsendusi. Kui kinnisasjale tehnovõrgu või –rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või –rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis peab planeeringu algataja laiendama planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust. Seega peab Inno I kinnistu maatüki 1 ja 2 planeeritav maa-ala hõlmama ka seda ala, kuhu on planeeritud need tehnovõrgud ja –rajatised (elektrivarustus), mis jäävad Inno I kinnistu maatüki 1 ja 2 detailplaneeringu praegusest planeeringualast välja. Palun arvestada PlanS § 22<sup>1</sup> lõikes 2 toodud nõudega edaspidi planeeringute koostamisel.

7. Planeeringust ei selgu planeeritavate siseteeade hilisema kasutamisega seonduvad küsimused.

Teeseaduse § 4 kohaselt on avalikult kasutatavad teed riigimaantee, kohalik tee, üldiseks või kohalikuks liikluseks ettenähtud talitee ning eratee. Teeseaduse § 5<sup>2</sup> kohaselt on eratee tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal. Erateed saab kasutada üksnes kinnisasja omaniku loal.

Teeseaduse § 4 lg 3 kohaselt toimub eratee avalikult kasutatava teena kasutamine tee omaniku nõusolekul ja tingimusel ning kohaliku omavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel. Kui kohalik omavalitsus on huvitatud eratee avalikust kasutamisest või munitsipaliseerimisest, siis tuleb planeeringu seletuskirja lisada vastavasisuline märkus ja selgitada selle elluviimise võimalusi.

8. Vastavalt PlanS § 17 lg 3 punktile 2 ei pea vajalikuks määrata Inno I kinnistu maatüki 1 ja 2 detailplaneeringule kooskõlastusi riigiasutustega.

Lugupidamisega

Värner Lootsmann  
Maavanem