

## Rae Vallavalitsuse Planeerimis-ja maakorralduskomisjoni protokoll 20.10.2011

Patika küla Väljapere, Väljapõllu, Kevade, Karja ja Kevade-Põllu kinnistute ja lähiala detailplaneering

Huvitatud isik

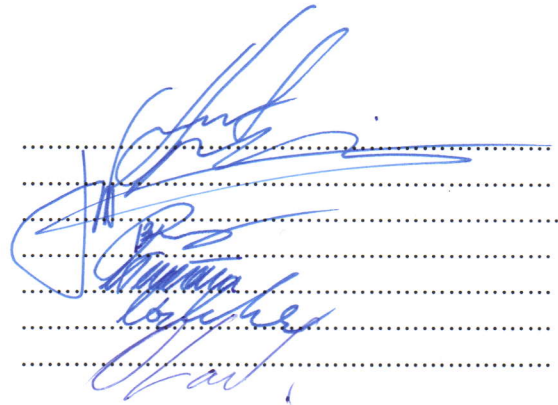
OÜ Roheline Arendus  
Monica Meldo  
monica@rime.ee

Planeerija

K-Projekt AS  
Heigo Jänes  
Heigo.Janes@kprojekt.ee

### Komisjonis osalesid:

Tarmo Toomet	abivallavanem
Meelis Kasemaa	abivallavanem
Stina Metsis	arhitekt
Birgit Parmas	keskkonnaspetsialist
Lea Teeääre	planeeringute noorempetsialist
Mart Võrklaev	maakorraldaja
Einar Ohov	ehitusspetsialist



### Läbivaatamisel tehtud märkused:

Rae valla menetluses on Patika küla Väljapere, Väljapõllu, Kevade, Karja ja Kevade-Põllu kinnistute ja lähiala detailplaneering. Planeeringu menetlemisel on tekkinud erimeelsused Roheline Arendus OÜ-ga, kes on antud detailplaneeringu koostajaks ja koostamise rahastajaks. Rae vald ja Roheline Arendus OÜ on eriarvamusel detailplaneeringu edasise menetlemise ning detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule esitamise küsimuses. Käesoleval juhul tuleb otsustada detailplaneeringu edasise menetlemise küsimus.

Rae valla planeerimis- ja maakorralduskomisjon, vaadanud läbi detailplaneeringu dokumendid koos asjakohase kirjavahetusega, kehtiva Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 (edaspidi ÜVK arengukava), ÜVK arengukava raames koostatud tegevuskavaga, ÜVK arengukava 2013-2024 koostamise lähteülesande projekti ning tutvunud AS ELVESO esindaja edastatud teabega Rae valla ÜVK arengukava muutmise ajagraafiku kohta ning

arvestades järgmiste asjaoludega:

Roheline Arendus OÜ (edaspidi huvitatud isik) on huvitatud Patika küla Väljapere, Väljapõllu, Kevade, Karja ja Kevade-Põllu kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule saatmisest. Rae vald on vastavatele taotlustele seni vastanud keelduvalt, kuivõrd ei ole selge, millal tekkib võimalus ühendada planeeringuala ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga (ÜVK). Huvitatud isik on taotlenud ka detailplaneeringu tingimuslikku vastuvõtmist, kuid Rae Vallavalitsus ei ole sellise lahendusega nõustunud. Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) ei näe ette detailplaneeringu tingimusliku vastu võtmise võimalust. Planeerimis- ja maakorralduskomisjon ei pea detailplaneeringu tingimuslikku vastuvõtmist ka sisuliselt õigeks.

Rae vald on korduvalt informeerinud huvitatud isikut omavalitsuse seisukohtadest detailplaneeringu edasise menetlemise osas ning sellest, et kaalub vaidlusaluse detailplaneeringu menetluse peatamise võimalust. Lähtuvalt eeltoodust on palutud huvitatud isikul teatada võimalikust kahjust, mida detailplaneeringu menetlemise peatamise otsus võiks huvitatud isikule kaasa tuua. Huvitatud isik ei ole teatanud, et tal võiks sellisest otsusest kahju tekkida. Antud olukorras ei ole Rae vald saanud kaaluda huvitatud isikul võimalikku kahju tekkimist seoses detailplaneeringu peatamisega ning on teinud järelduse, et sellist kahju ei tekki. Sarnaselt eelnevale on Rae vald pärinud huvitatud isikult tema huvi kohta, mis on suunatud detailplaneeringu tingimusliku vastuvõtmisele. Ka selles osas ei ole huvitatud isik suutnud selgesõnaliselt oma huvi väljendada. Planeerimis- ja maakorralduskomisjon ei pea õigeks teadmata realiseerimisvõimalusega detailplaneeringu nõ „igaks juhuks“ vastu võtmist.

PlanS § 9 lg 1 kohaselt on detailplaneering maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Kohaliku omavalitsuse aktsepteeritav (vastuvõetav) detailplaneering peab olema lähiaastatel realiseeritav. Planeeringu realiseeritavus saab ilmned näiteks detailplaneeringu lisaks olevast tegevuskavast. Huvitatud isik ei ole hoolimata Rae Vallavalitsuse ettepanekust soovinud vastavat tegevuskava esitada. Seda hoolimata ka asjaolust, et detailplaneeringu tegevuskava nõue tuleneb muuhulgas Rae vallas kehtivast „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhendist“. Samuti ei ole huvitatud isik avaldanud soovi ise finantseerida ÜVK trasside rajamist planeeringualani. Rae vald on ka ise hinnanud planeeringu realiseeritavust ning leidnud, et selge ei ole asjaolu, millal osutub võimalikuks luua võimalus planeeringuala ühendamiseks ÜVK-ga. Ilma ÜVK ühenduse võimaluseta ei ole ilmselgelt detailplaneering realiseeritav. Rae valla poolt tellitud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang leidis, et keskkonnaohutu on vaid tehnovõrkude lahendus ühisvee ja –kanalisatsiooni baasil, lokaalsed lahendused (puurkaev, kogumismahutid) seda ei taga. Täna kehtiv Rae valla ÜVK arengukava ega seda konkretiseeriv tegevuskava vastavat ajamäärangut ei sätesta, mistõttu ei ole selge, millal osutub vaidlusalune detailplaneering realiseeritavaks. Selge on vaid asjaolu, et kuna ÜVK arengukava realiseerimist täpsustav arengukava tegevuskava ühiskanaliseerimise rajamist vaidlusaluse planeeringualani hetkel ei sisalda, ei saa olla kindlust detailplaneeringu realiseeritavuse suhtes lähiaastatel.

Nimetatud asjaolule on samuti viidanud Harju Maavanem oma kirjaga ning esitanud märkuse kohalikele omavalitsusele detailplaneeringu seletuskirjas märkida, kuidas on planeeringualal tehnovõrgud lahendatud ning kas ja millistel tingimustel on planeeringulahendust võimalik ellu viia lähiaastatel.

AS ELVESO (piirkonna vee-ettevõtja) on juhindudes veeseaduse nõuetest asunud ÜVK arengukava üle vaatama ning on koostanud selleks lähteülesande projekti. ÜVK arengukava muutmise käigus koostatakse ka uus tegevuskava järgneviks neljaks aastaks. Vee-ettevõtjalt saadud teabe kohaselt võib hetkeperspektiivi kohaselt arengukava uuendamine aega võtta hinnanguliselt üks aasta. Planeerimis- ja maakorralduskomisjon on seisukohal, et enne muudetud ÜVK arengukavaga ning selle alusel koostatava tegevuskavaga tutvumist ei ole võimalik hinnata vaidlusaluse detailplaneeringu realiseeritavust ning sellega seoses detailplaneeringut edasi menetleda.

Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni hinnangul eksisteerivad käesoleval juhul eelkirjeldatud objektiivsed asjaolud, mis tingivad planeeringumenetluse peatamise vajaduse. Planeerimismenetluse jätkamine olukorras, kus planeeringu eesmärkide saavutamise võimalikkus ei ole selge, võib oluliselt kahjustada nii avalikke huve kui ka kaasa tuua planeeringuga hõlmatud isikute õiguste ja huvide ülemäärase riive. Planeeringu vastuvõtmata jätmise on õigustatud olukorras, kus planeeringu elluviimiseks eksisteerivad objektiivsed takistused või eksisteerib selline suur tõenäosus. Komisjoni hinnangul ei ole detailplaneeringu elluviimine olukorras, kus ÜVK trasside rajamine planeeringualani ei ole selge ega ajalisel määratletav, objektiivselt võimalik.

## OTSUS LÄBIVAATAMISEST :

1. Peatada Patika küla Väljapere, Väljapõllu, Kevade, Karja ja Kevade-Põllu kinnistute ja lähiala detailplaneering kuni ÜVK arengukava 2013-2024 ja selle raames ÜVK tegevuskava vastuvõtmiseni või lepingu sõlmimiseni, millega huvitatud isik korraldab ja rahastab ÜVK trasside ehitamise planeeringualani.
2. Otsustada Patika küla Väljapere, Väljapõllu, Kevade, Karja ja Kevade-Põllu kinnistute ja lähiala detailplaneeringu menetluse jätkumine või edasine peatamine eelnevas punktis märgitud tingimuste saabumisel ning seoses sellega teatavaks saanud ÜVK arenguperspektiivist eelnimetatud planeeringuala kontekstis.

Stina Metsis ..... 21.10.2011  
Arhitekt