



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

06. august 2024 nr 1221

Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine

1. Asjaolud

1.1. Rae Vallavolikogu 08.06.2004 otsusega nr 260 „Pajupea külas asuva Estna kinnistu detailplaneeringu algatamine“ algatati Pajupea külas asuva Estna kinnistu detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Algatamise otsuse juurde koostatud seletuskirja kohaselt on planeeringuala suurus ligikaudu 12 ha ning detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta senist maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast elamumaaks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse seadmine ja nende kruntide varustamine tehnovõrkudega.

1.2. Detailplaneeringut algatades kehtis planeeringualal Rae Vallavolikogu 16.06.1993 otsusega „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla üldplaneering, mille kohaselt asus planeeringuala sihtotstarbeliselt määratlemata alal, seega tegemist oli üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

1.3. Rae Vallavalitsuse 07.09.2004 korraldusega nr 1248 „Pajupea küla Estna kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine“ kinnitati detailplaneeringu lähtetingimused. Lähtetingimuste kohaselt moodustab planeeritava ala Estna kinnistu, mis koosneb kolmest eraldiseisvast maatükist: maatükk I suurusega 3,07 ha, katastritunnusega 65301:007:0179; maatükk II suurusega 0,98 ha ja katastritunnusega 65301:007:0181; maatükk III suurusega 5,32 ha, kõigi maatükkide maakasutuse sihtotstarve oli maatulundusmaa. Estna kinnistu maatükkide vahele jäid Uuetoa kinnistu maatükid. Kinnistu oli eraomandis. Planeeritava ala suurus oli ligikaudu 9,5 ha.

1.4. 07.09.2004 korraldusega nr 1248 „Pajupea küla Estna kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine“ kinnitatud lähtetingimuste punkti 4.5 kohaselt Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava ei näinud ette ühisveevärgi väljaehitamist Pajupea külas. Sellel ajal oli koostamisel detailplaneering kõrval asuvale Leiva kinnistule, kuhu planeeriti uue puurkaevu ehitamist. Veevarustus tuli lahendada uue planeeritava puurkaevu baasil. Hoonete kanaliseerimine tuli lahendada reovee plastikkogumismahutitesse juhtimise teel või keskkonnatingimustele vastava immutussüsteemi rajamise teel. Lähtetingimused kehtisid kuni 01.10.2006.

1.5. Detailplaneeringust huvitatud isik on Tiiu Estna ja detailplaneeringu eskiisi koostaja OSAÜHING HARRIVAL (registrikood 10331206, kustutatud 06.10.2015).

1.6. Rae Vallavalitsuse 14.03.2006 korraldusega nr 311 „Pajupea küla Estna kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitasid piirkonna elanikud ja planeeringuala kinnistu kaasomanik vastuväiteid.

1.7. 20.06.2006 sõlmisid Rae vald ja Tiiu Estna ehitusseaduse (tunnistatud kehtetuks 01.07.2015) §-st 13 tulenevate kohustuste üleandmise lepingu (registreeritud 20.06.2006 nr 6-14/45).

1.8. Rae Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 126 „Pajupea küla Estna kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestati detailplaneering 4,05 ha suurusele maa-alale (osaline detailplaneeringu kehtestamine), millega kavandati 11 elamumaa sihtotstarbega krunti üksikelamute ehitamiseks ja 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti liikluse korraldamiseks.

1.9. 12.07.2006 esitati Rae Vallavalitsusele avaldus (registreeritud dokumendiregistris nr 12.07.2006 nr 11-4/06/2257) Estna kinnistu maatükkide I ja II jagamiseks. Rae Vallavalitsuse 11.07.2006 korraldusega nr 954 „Pajupea küla Estna katastriüksuse maatükk I ja maatükk II jagamine“ Estna katastriüksuse maatükk I ja maatükk II jagamiseks viieteistkümneks katastriüksuseks (Leivajõe tee L6, Leivajõe tee 1a, 1b, 1c, 1d, Leivajõe tee 2a, 2b, 2c, 2c, Leivajõe tee 3a, 3b, 3c, Uuetoa tee L3, L4 ja L5).

1.10. Tiiu Estna esindaja Veikko Puolakainen esitas 29.09.2006 avalduse lähtetingimuste kehtivuse tähtaja pikendamiseks seoses asjaoluga, et soov on planeeritav ala jagada etappideks ja detailplaneeringust huvitatud isiku soovil võib III maatüki hoonestamise kohta detailplaneeringu koostada II etapis. Detailplaneeringust huvitatud isik on peale I etapi läbimist (maatükkide I ja II osas planeeringu kehtestamist) asunud koostama III maatüki detailplaneeringut, mille kooskõlastamiseks erinevates instantsides nende suure töökoormuse tõttu on vajalik täiendav lisaaeg.

1.11. 30.08.2006 esitas OSAÜHING HARRIVAL detailplaneeringu eskiisi seisukoha võtmiseks ning 04.10.2006 esitas täiendatud detailplaneeringu eskiisi seisukoha võtmiseks. Detailplaneeringu eskiis oli koostatud kehtestamata Estna maatüki III kohta.

1.12. Rae Vallavalitsuse 06.03.2007 korraldusega nr 392 „Pajupea küla Estna kinnistu (maatükk III) detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine“ kinnitati detailplaneeringu uued lähtetingimused. Planeeringuala pindala on 5,32 hektarit. Lähtetingimuste kohaselt on detailplaneeringu eesmärk maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning kinnistule üksikelamute (pereelamute) kruntide planeerimine ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ning hoonestustingimuste seadmine ja moodustatavate kruntide varustamine tehnovõrkudega. Lähtetingimuste punkti 4.5 kohaselt tehnovõrgud vee, kanalisatsiooni ja sadeveekanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil lähtudes kehtestatud Leiva kinnistu detailplaneeringu (kovID DP0175) tehnovõrkude lahendusest. Lähtetingimused kehtisid kuni 10.04.2009.

1.13. 25.05.2011 esitas Tiiu Estna avalduse (registreeritud dokumendiregistris 15.06.2011 nr 6-2/11/4750) 2007. aastal kinnitatud lähtetingimuste uuendamiseks, kuigi lähtetingimused olid selleks ajaks juba kehtetud. Rae Vallavalitsus vastas 29.06.2011 kirjaga nr 6-2/4750, milles andis teada, et enne detailplaneeringule uute lähteseisukohtade väljastamist peab vald vajalikuks lepingu sõlmimist detailplaneeringu rahastamiseks, detailplaneeringukohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide toetamiseks. Oma kirjas andis Rae Vallavalitsus teada, et Rae valla arengukavas ei ole ette nähtud puudutatud piirkonna infrastruktuurivõrgu täiendavate arendamist, seega kõik kulutused, mis on seotud kõnealuse detailplaneeringuga, peab kandma arendaja. Koos kirjaga saadeti haldusleping, et fikseerida detailplaneeringu rahastamise ja taristu väljaehitamise tingimused.

1.14. Punktis 1.14. nimetatud halduslepingut Tiiu Estna ei allkirjastanud. Samuti ei ole Tiiu Estna täitnud 20.06.2006 lepinguga nr 6-14/45 võetud kohustusi taristu väljaehitamiseks Leiva kinnistu detailplaneeringu (kovID DP0175) alal, mistõttu Rae Vallavalitsus ei saa väljastada ehituslubasid hoonete püstitamiseks.

1.15. 06.02.2013 esitas Tiiu Estna avalduse (registreeritud dokumendiregistris 06.02.2013 nr 6-1/879) detailplaneeringu menetluse peatamiseks kuni 2015. aastani.

1.16. Rae Vallavolikogu 16.06.1993 otsusega „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae valla üldplaneering tunnistati Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtetuks.

1.17. TLN Kodu OÜ omandas 24. septembril 2021. a. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 8718302 all sisse kantud Rae vallas Pajupea külas asuva Estna kinnistu (suurus 5.32 ha, katastritunnus 65301:007:0182, maatulundusmaa 100%).

1.18. 22.12.2021 esitas TLN Kodu OÜ Rae Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Pajupea külas Estna kinnistul. Planeeringuala moodustab: Estna katastriüksus suurusega 53200 m², katastritunnus 65301:007:0182, registriosa nr 8718302, sihtotstarve maatulundusmaa 100% (registreeritud dokumendiregistris 22.12.2021 nr 6-1/11722).

1.19. Rae Vallavalitsus vastas 12.05.2022 esitatud taotlusele (registreeritud dokumendiregistris 11.05.2022 nr 6-1/11722-1) ning tõi välja, et *Planeeringualale on algatatud Rae Vallavolikogu 08.06.2004 otsusega nr 260 Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III. Tulenevalt 2015 aasta 1. juulil kehtima hakanud planeerimisseadusest ning ehituseseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest tuleb enne 1. juulit 2015 algatatud detailplaneeringud lõpuni menetleda hiljemalt 1 juuli 2018-ks. Kuna Estna kinnistu maatükk III detailplaneering on algatatud enne 1. juulit 2015 ning möödunud on ka tähtaeg detailplaneeringu lõpuni menetlemiseks, tuleb menetlus lõpetada. Võimaluse korral peaks eelmine kinnistu omanik esitama kirjaliku avalduse detailplaneeringu lõpetamiseks.*

Samuti toodi välja esitatud eskiislahenduse kohta järgnevad märkused:

- *Detailplaneeringuga kavandatud paariselamud ei ole piirkonnale iseloomulikud, seega saab antud alale kavandada ainult ühepere elamuid;*
- *Detailplaneeringuga kavandavate elamisühikutega kaasneb ka lisanduv liikluskooormus olemasolevale Uuetoa teele. Kuivõrd tänane Uuetoa tee seisukord ei võimalda lisanduvat liikluskooormust, peab arvestama, et detailplaneeringu elluviimiseks, tuleb rajada Uuetoa tee, koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklusteede koos haljastusega väljaehitamise;*
- *Planeeringu ala vee- ja kanalisatsioonilahendus lahendada tsentraalsete tehnovõrkude baasil.*

1.20. 02.11.2022 edastas Rae Vallavalitsus korralduse eelnõu „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ kinnistu omanikule TLN Kodu OÜ ning palus esitada eelnõu kohta oma arvamuse ja vastuväited 14 päeva jooksul (registreeritud dokumendiregistris 18.10.2022 nr 6-1/9892).

1.21. 02.11.2022 vastas TLN Kodu OÜ esindaja (registreeritud dokumendiregistris 02.11.2022 nr 6-1/9892-1), kus andis teada, et on nõus 2004. aastal algatatud detailplaneeringu koostamise lõpetamisega, tingimusel, et samaaegselt algatatakse kinnistul uue detailplaneeringu menetlus vastavalt 22.12.2021 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele ning peale algatamise ettepanekut planeerimiskomisjoni märkuste järgi parandatud põhijoonise eskiisile.

1.22. Rae Vallavalitsuse 22.11.2022 korraldusega nr 1902 „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ lõpetas Rae Vallavalitsus detailplaneeringu koostamise.

1.23. 22.12.2022 esitas TLN Kodu OÜ vaide Rae Vallavalitsuse 22. novembri 2022. a. korralduse nr 1902 „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise

lõpetamine“ kehtetuks tunnistamiseks (registreeritud dokumendiregistris 27.12.2022 nr 6-1/12428).

1.24. Rae Vallavalitsuse 31.01.2023 korraldusega nr 233 rahuldab Rae Vallavalitsus esitatud vaide ning tunnistab kehtetuks Rae Vallavalitsuse 22.11.2022 korraldus nr 1902 „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine“, kuivõrd korralduse andmisel ei järgitud HMS § 40 lõikes 1 sätestatud ärakuulamisõigust.

1.25. 11.05.2023 edastas Rae Vallavalitsus korralduse eelnõu „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ kinnistu omanikule TLN Kodu OÜ ning palus esitada eelnõu kohta oma arvamuse ja vastuväited tähtajaga 05.06.2023 (registreeritud dokumendiregistris 10.05.2023 nr 6-1/ 5784).

1.26. 11.05.2023 edastas Rae Vallavalitsus korralduse eelnõu „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ detailplaneeringust huvitatud isikule tähtitud kirjaga isiku rahvastikuregistri järgsele elukoha aadressile ning palus esitada eelnõu kohta oma arvamuse ja vastuväited tähtajaga 05.06.2023 (registreeritud dokumendiregistris 10.05.2023 nr 6-1/ 5802).

1.27. 17.05.2023 esitas kinnistu omanik TLN Kodu OÜ vastuväited korralduse eelnõule (registreeritud dokumendiregistris 17.05.2023 nr 6-1/ 5784-1).

1.28. Rae Vallavalitsus esitas 21.05.2024 kirjaga nr 6-1/5784-2 täiendatud korralduse eelnõu „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ arvamuse ja vastuväidete esitamiseks detailplaneeringust huvitatud isikule tähtitud kirjaga isiku rahvastikuregistri järgsele elukoha aadressile tähtajaga 30.06.2024.

1.29. Rae Vallavalitsus esitas 24.05.2024 kirjaga nr 6-1/5784-3 täiendatud korralduse eelnõu „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ arvamuse ja vastuväidete esitamiseks kinnistute omanikule tähtajaga 30.06.2024.

1.30. 21.05.2024 kirjaga nr 6-1/5784-2 saadetud täiendatud korralduse eelnõu „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ arvamuse ja vastuväidete esitamiseks detailplaneeringust huvitatud isikule, mis saabus Kehra postkontorisse 29.05.2024, tagastati Rae Vallavalitsusele märkega „ei nõutud“.

1.31. Rae valla digitaalse dokumendihaldussüsteemi Amphora Professional kohaselt avas kinnistu omanik kirja 24.05.2024 kell 13:45. Vastamise tähtjaks eelnõule arvamusi või vastuväiteid ei esitatud.

2. Detailplaneeringu koostamise lõpetamise õiguslikud alused ja põhjendused

2.1. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhSRS) § 1 lõike 1 kohaselt tuli enne 30.06.2015 algatatud planeeringud menetleda lõpuni lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. Detailplaneeringu algatamisest on möödunud rohkem kui 18,5 aastat ning vahepealsel perioodil on oluliselt muutunud ja täienenud detailplaneeringute koostamist ja menetlemist reguleerivad õigusaktid, Rae valla üldplaneering ja planeeringutele esitatavad nõuded. Rae Vallavalitsus on andnud huvitatud isikule teada vajadusest detailplaneeringu menetlus lõpetada 12.05.2022. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamise lõpetamine ei ole detailplaneeringust huvitatud isikule koormav, kuna menetluse lõpetamine ei kitsenda kinnistu seniseid kasutamistingimusi. TLN Kodu OÜ omandas 24.09.2021 Estna kinnistu, mille kasutamise sihtotstarbe oli maatulundusmaa 100%, kinnistul puudub ehitusõigus. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et üksikisiku erahuvid ei ole piisavaks põhjenduseks detailplaneeringu koostamise jätkamiseks ning detailplaneeringust huvitatud isikul puudub õigustatud ootus, et detailplaneeringu koostamist jätkatakse. Teatud õiguse andmisest keeldumine ei ole olemuselt isiku õigusi kehtvalt piirav haldusakt. Detailplaneeringuta ei saa omanik küll enda omandiõigust soovitud määral kasutada, ent see piirang ei tulene antud juhul detailplaneeringu

koostamise lõpetamise korraldusest. Omaniku võimalused oma kinnistu kasutamiseks olid enne detailplaneeringu koostamise lõpetamist ja pärast seda täpselt samasugused.

2.2. PlanS § 139 lõike 2 kohaselt tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Kuni 30.06.2015 kehtinud PlanS detailplaneeringu kehtestamiseks või kehtestamata jätmiseks ajalist piirangut ei seadnud, kuid arvestades, et lähteseisukohtade kehtivus on üks kalendriaasta, siis detailplaneeringu põhilahenduse kooskõlastamiseni ja seejärel detailplaneeringu kehtestamiseni peaks jõudma kolme aasta jooksul arvates detailplaneeringu algatamisest. Kuna detailplaneeringu koostamine on veninud ebamõistlikult pikaks detailplaneeringust huvitatud isiku tegevusetu tõttu, siis ei saa detailplaneeringust huvitatud isik eeldada, et detailplaneering jõuab kehtestamiseni. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et üle 18,5 aastat kestnud tulemusteta detailplaneeringu koostamine tuleb lõpetada.

2.3. Rae Vallavalitsuse 22.11.2022 korraldusega nr 1902 „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ lõpetas detailplaneeringu koostamise, kuid korralduse vaidlustas kinnistu uus omanik TLN Kodud OÜ (registrikood 16240249). Rae Vallavalitsuse 31.01.2023 korraldusega nr 233 „Vaideotsus Rae Vallavalitsuse 22.11.2022 korraldusele nr 1902 „Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamine“ esitatud vaide lahendamiseks, rahuldab Rae Vallavalitsus esitatud vaide. Vaie rahuldati, kuna Rae Vallavalitsus ei olnud detailplaneeringust huvitatud isikut, Tiiu Estnat, kaasanud detailplaneeringu koostamise lõpetamise menetlusse ehk täitmata oli haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 40 lõikest 1 tulenev nõue kuulata ära menetlusosaline.

2.4. Rae Vallavalitsus on korduvalt püüdnud detailplaneeringu koostamise lõpetamise eelnõud detailplaneeringust huvitatud isikule kätte toimetada, kuid rahvastikuregistri järgsele elukoha aadressile saadetud tähitud kirjad tagastatakse. Tulenevalt HMS § 62 lõikele 2 punktile 1 tuleb haldusakt kätte toimetada isikule, kelle õigusi haldusaktiga piiratakse või kellele pannakse haldusaktiga täiendavaid kohustusi. Tulenevalt rahvastikuregistri seaduse (edaspidi RRS) § 66 lõikest 1 on Rae Vallavalitsus lähtunud avaliku ülesande täitmisel rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadressist, sama paragrahvi lõikest 4 tulenevalt, on Rae Vallavalitsus saatnud dokumendid elukoha aadressile ning lähtudes RRS § 66 lõikest 5 loeb Rae Vallavalitsus dokumendid kättetoimetatuks.

3. Korralduse eelnõule 17.05.2023 esitatud arvamused ja vastuväited

3.1. Esiteks on eksitav ja ka sisuliselt ebaõige eelnõu punktis 2.3 esitatud väide, justkui oleks Rae Vallavalitsuse 02. novembri 2022. a. korralduse nr 1902 kehtetuks tunnistamise tinginud asjaolu, et vastavasse haldusmenetlusse ei olnud kaasatud Detailplaneeringust huvitatud isikut Tiiu Estna näol, vaid TLN Kodu OÜ kui huvitatud isiku ärakuulamisõigust on rikutud.

3.2. Teiseks osundab TLN Kodu OÜ asjaolule, et Rae Vallavalitsuse 31. jaanuari 2023. a. korralduse nr 233 (vaideotsus) punktis 2.3.2 kohustus Rae Vallavalitsus uue menetluse läbiviimisel võtma arvesse ka muid TLN Kodu OÜ poolt vaites esitatud väiteid ärakuulamise õiguse rikkumise kõrval. Eelnõust nähtuvalt seda aga paraku tehtud ei ole.

3.3. Kolmandaks ei nähtu eelnõust, et Rae Vallavalitsus oleks 21. detsembri 2022. a. vaites toodud põhjendusi ja argumente detailplaneeringu koostamise menetluse lõpetamise üle otsustamisel arvestanud.

3.4. Neljandaks jääb TLN Kodu OÜ jaoks selgusetuks, kuidas kinnistu eelmise omaniku tegevusetus õigustada TLN Kodu OÜ õiguste piiramist ja kitsendamist käesoleval ajal. TLN Kodu OÜ on olnud valmis paindlikeks lahendusteks ning olnud põhimõtteliselt valmis aktsepteerima ka Detailplaneeringu koostamise menetluse

lõpetamist juhul, kui sellega kaasneks samaaegselt uue Detailplaneeringu algatamine. Rae Vallavalitsuse vastuseisu tõttu ei ole see senini õnnestunud.

4. Rae Vallavalitsuse seisukohad esitatud arvamustele ja vastuväidetele

4.1. Rae Vallavalitsus nõustub TLN Kodu OÜ poolt esitatud arvamusega, et 11.05.2023 tutvumiseks saadetud eelnõus välja toodud detailplaneeringu menetluse lõpetamise põhjendused ei olnud piisavad.

4.2. Kinnistu omanik leiab, et tema õigusi on rikutud detailplaneeringu menetluse lõpetamise menetluses ärakuulamata jätmise osas. Rae Vallavalitsus selgitab täiendavalt, et detailplaneering on algatatud 08.06.2004 ning detailplaneeringust huvitatud isik on Tiiu Estna. Asjaolu, et TLN Kodu OÜ on otnud detailplaneeringu alaks oleva kinnistu, ei tee uuest kinnistu omanikust automaatselt detailplaneeringust huvitatud isikut, vaid puudutatud isiku. Samuti on TLN Kodu OÜ 22.12.2021 esitanud taotluse uue detailplaneeringu algatamiseks samal alal, millega on avaldanud soovi 2004ndal aastal algatatud detailplaneeringust teistsuguse ruumilahenduse planeerimiseks. Seega ei ole vale väide, et ärakuulamata jäi 2004ndal aastal algatatud Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringust huvitatud isik, Tiiu Estna. Veel enam, TLN Kodu OÜ on korduvalt ära kuulatud ning TLN Kodu OÜ on korduvalt teavitatud detailplaneeringu koostamise lõpetamise vajadusest (alates 12.05.2022).

4.3. Alljärgnevalt selgitab Rae Vallavalitsus täiendavalt vades välja toodud väiteid ning kaalutlusi:

Vaide esitaja leidis, et puudub õiguslik alus Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks. Selgitame, tulenevalt PlanS § 124 lõike 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus. Detailplaneeringu koostamise lõpetamise õiguslikud alused ja põhjendused on välja toodud punktis 2. Selgitame täiendavalt, et PlanS § 129 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise lõpetada juhul kui... PlanS'i seletuskirja kohaselt, ei ole välistatud detailplaneeringu koostamise lõpetamine ka muudel juhtudel, kui sättes nimetatud. Tänapäevaks on oluliselt muutunud ja täienenud detailplaneeringute koostamist ja menetlemist reguleerivad õigusaktid, Rae valla üldplaneering ja planeeringutele esitatavad nõuded. Samuti on 2004ndal aastal algatatud detailplaneeringu elluviimine lähtetingimuste kohaselt võimatu. Tänapäevaks ei ole ellu viidud ka Estna kinnistu detailplaneeringu kehtestatud ala, kuivõrd piirkonnas puudub ühtne veevarustus ja kanalistsatsioon, mis oleks tulnud ellu viia 2005ndal aastal kehtestatud Leiva kinnistu detailplaneeringuga kavandatud piirkonda teenindava suurkaevu baasil. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning tulenevalt taristu puudumisest planeeringualas ja läheduses ei ole võimalik 2004ndal aastal algatatud detailplaneeringu menetlusega jätkata. Samuti on muutunud detailplaneeringu elluviimiseks looduslik olukord planeeringualal ja vahetusläheduses. Estna kinnistu vahetusläheduses asub I kategooria kaitsealuse liigi, väike konnakotka püsielupaik. Väike-konnakotkas peab saagijahti avamaastikul, sh püsirohumaadel, üldiselt kahe või ka enama kilomeetri raadiuses sobivatest pesametsadest. Uute teede jm taristu ning elamute rajamine tükeldab elupaiku ja kahjustab toitumisasalasid. Toitumisasalade hävimise ja pesitsusaegse häirimise vältimine on oluline liigi soodsa seisundi säilimiseks. Pajupea väike-konnakotka püsielupaigad moodustati 2018. aastal. TLN Kodu OÜ toob ka välja asjaolu, et *HMS § 67 lg 2 kohaselt ei tohi haldusakti tunnistada kehtetuks isiku kahjuks, kui isik on haldusakti kehtima jäämist usaldades kasutanud ära haldusakti alusel saadud vara, teinud tehingu oma vara käsutamiseks või on muul viisil muutnud oma elukorraldust ja tema huvi haldusakti kehtima jäämiseks kaalub üles avaliku huvi haldusakti kehtetuks tunnistamiseks.* Selgitame, detailplaneeringu algatamise korraldus ei ole haldusakt, vaid menetlustoiming. Detailplaneeringu algatamise korraldusega alustatakse menetlust, kus selgitatakse välja asjaolud ning seejärel võetakse vastu haldusaktina, kas detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus/korraldus. Riigikohtu

otsuses nr 3-16-245 on märgitud, et riski, et ettevõtja äriplaan ei õnnestu ning kinnistutelt loodetud ettevõtlustulu jääb osaliselt või tervikuna saamata looduskaitseliste piirangute tõttu, ei ole põhjust pidada alati erakordseks. Omandipõhiõiguse kaitsealas on asjad, raha ja varalised õigused, mitte igasugused tulevikus tulu teenimise võimalused. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Ka ettevõtlusvabadust võib üldistes huvides piirata.

4.4. Selgitame täiendavalt ka kinnistu eelmise ja uue omaniku tegevuse mõju detailplaneeringu koostamise lõpetamise kaalumisel. Detailplaneeringu eelmine omanik palus detailplaneeringu menetluse peatada kuni 2015nda aastani. TLN Kodu OÜ ostis Esna kinnistu 2021 aastal ning esitas kohe ka uue detailplaneeringu algatamise taotluse, mis on eraldi menetlus. Käesoleva detailplaneeringuga seoses ei ole esitatud uusi lahendusi ega püütud detailplaneeringu menetlusega edasi minna. Veel enam, on TLN Kodu OÜ korduvalt väljendanud nõusolekut juhul, kui Rae Vallavalitsus rahuldab nende poolt 2021 aastal esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse ja algatab detailplaneeringu. Rõhutame veelkord, et detailplaneeringute koostamise korraldaja on kohalik omavalitsus ning üksikisik ei saa dikteerida kohalikule omavalitsusele detailplaneeringu lahendust. Riigikohus on lahendis 3-3-1-79-09 märkinud: „Üld- ja detailplaneeringute kaudu kujundab kohalik omavalitsus valla ruumilise arengu põhimõtted ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele. Selles tegevuses on kohalikul omavalitsusel ulatuslik kaalutlusruum“.

Rae Vallavalitsus on alates 2021st aastast, mil kinnistu omanik TLN Kodu OÜ esitas detailplaneeringu algatamise taotluse alale, kuhu oli juba 2004ndal aastal algatatud Estna kinnistu maatükk III detailplaneering, andnud informatsiooni, et varasem detailplaneeringu menetlus tuleb lõpetada, et saaks edasi liikuda esitatud ruumilise lahenduse ettepaneku menetlusega. TLN Kodu OÜ on esitanud uue detailplaneeringu menetlemiseks täiendatud lahendusi, samas keeldudes algatatud detailplaneeringu menetluse lõpetamisest. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et kahte paralleelset ruumilahendust ei ole võimalik kehtestada ning kuivõrd kinnistu tänane omanik on avaldanud soovi teistsuguse ruumilahenduse planeerimiseks kõnealusel kinnistul, siis on vajalik 2004ndal aastal algatatud detailplaneeringu menetlus lõpetada.

4.5. 21.05.2024 ja 24.05.2024 detailplaneeringust huvitatud isikule ja kinnistu omanikule edastatud täiendatud detailplaneeringu koostamise eelnõule vastuväiteid ega arvamusi ei esitatud.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 30 lõike 1 punkti 4; ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 ja lõike 4; planeerimisseaduse § 129 lõike 1; haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2; rahvastikuregistri seaduse § 66 lõike 1, 4 ja 5; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsuse nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punkti 1, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Lõpetada Pajupea küla Estna kinnistu maatükk III detailplaneeringu koostamine (planID 71669, kovID DP0648).
2. Korraldus edastada Tiiu Estnale ja TLN Kodu OÜ-le.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu koostamise lõpetamisest ajalehtedes Rae Sõnumid ja Harju Elu ning Rae valla veebilehel.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. 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 saada või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Bärbel Salumäe
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

/allkirjastatud digitaalselt/

Helle Semmel
jurist
vallasekretäri ülesannetes