

Rae Vald

Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301 Harjumaa

Saadetud: info@rae.ee

16.06.2021

Vaide esitaja I: Taavi Antson

isikukood [redacted]
[redacted]

Esindaja: Vandeadvokaat Raul Ainla

Advokaadibüroo Eipre & Partnerid

Juhkentali 8-9, 10132 Tallinn

e-post: raul.ainla@eipre.ee

tel: 6270551

Vaide esitaja II: Mari Viisileht

ik [redacted]
[redacted]

Esindaja: Villu Viisileht

ik [redacted]

Vaide esitaja III: Annika Näär

ik [redacted]
[redacted]

Vaide esitaja IV: Erik Puskar

Ik [redacted]
[redacted]

Vaide esitaja V: Kaidi Kuusmann

Ik: [redacted]
[redacted]

Vaide esitaja VI: Epp Beilmann

Ik [redacted]
[redacted]

VAIE

Rae Vallavalitsuse 11.05.21 korralduse nr 674 (Järveküla Andrese tee 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine) kehtetuks tunnistamiseks

1. Vaidlustatud korralduse sisu

Rae Vallavalitsus algatas 11. mail 2021 korraldusega nr 674 Järveküla Andrese tee 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise (**Lisa 1**). Planeeritav ala asub Järvekülas, Andrese tee ääres, olemasolevate elamu kruntide vahelisel alal. Juurdepääs planeeringu alale nähakse ette Andrese teelt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,87 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbeliseks kinnistuks ja üheks transpordimaa kinnistuks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

2. Vaidlustatud korraldusest teada saamine

Teade planeeringu algatamise kohta koostati 14.05.2021. Vaide esitajad said vaidest teada pärast selle kohta teate lihtkirjaga postitamist 17.05.2021 ning nende postkasti jõudis kiri 19.05.2021 (**Lisa 2**). Vaide esitamise 30 päevane tähtaeg lõpeb seega 18.06.21, seega on vaide esitatud tähtaegselt.

3. Korralduse õigusvastasus

3.1. Andrese tee/Järveküla sõidutee on kitsas. Ridaelamute detailplaneeringu järgi ette nähtud kõvakattega kahekihtiline asfalttee on tänaseni rajamata. Tee on Liiva tee ristmikult kuni tee lõpuni Andrese 9 tavaline pinnastee (põllu-, metsa- või muu selline pealiskihita tee, mis on teeks rajatud või sõidukite looduslikul pinnasel liikumise tulemusena selleks kujunenud).

On ilmselge, et Andrese tee 9 kinnistu jagamise järel algava ehitustegevuse käigus suureneb liikluskooormus niigi kitsal ja pimedal teelõigul ning ehitamise käigus lõhutakse niigi juba kehvas seisus tee ehitustegevuse käigus kasutatavate raskete veokitega täielikult ning see muutub sisuliselt läbimatuks. Kuna planeeringuga jaotatakse kolmeks kinnistuks elamumaa otstarbega, siis võib erinevatel kinnistutel ehitamine kesta aastaid ning ka pärast kinnistutel läbiviidava ehitustegevuse lõppu on liikluskooormus ilmselgelt praegusest tunduvalt suurem ning häirib ka pärast ehitustegevuse lõppu vaide esitajate elu.

Praegu olemasoleva kraavi asemel tuleks rajada sadevee torustik ning selle peale kergliiklustee ning tänavavalgustusega + Surf 16/17 kõvakattega asfalttee.

Vaide esitajad leiavad, et ilma nimetatud teede- ja rajatiste olemasoluta pole vaidlustatud planeeringu puhul algatamine ilmselgelt põhjendatud. Ei saa eeldada, et seni rajamata teed ja rajatised suudetakse rajada enne kui algab ehitustegevus.

3.2. Ümberringi on kõik suuremad krundid ala 4000m² ja suuremad ning planeeringuala suuruseks on ligikaudu 0,87 ha. Seega jagamise käigus tekivad väiksemad krundid, mis kahjustab miljööväärtust.

3.3. Miljööväärtuse säilimiseks peavad rajatavad ehitised olema 1korruselised. Alal (Kännu, Vana kännu kinnistu, kus asub Andrese 11 kinnistu, mis on 1 korruseline, on planeeritud 1korruselised majad.

3.4. Punktis 3.1. nimetatud teede- ja rajatiste ehitamine eeldab teeäärse kõrghaljastuse likvideerimist.

3.5. Punktis 3.2. nimetatu eiramine ning punktides 3.3. – 3.4. nimetatu tähendab praeguse elukeskkonna muutumist määral, mis on käsitatav miljööväärtuse hävitamisena.

3.6. Uute teede- ja rajatiste ehitamine eeldab praegusest oluliselt laiemat teekoridori, mis tähendab piirnevate kinnistute omanikega maa võõrandamise osas kokkulepete saamist, mis võib kujuneda väga pikaks protsessiks, kuna vaidluste tekkimise korral kindlasti ei pääse kohtumenetlustest. Hetkel pole kinnistute omanikega isegi veel läbirääkimisi alustatud.

3.7. Andrese tee 11 DP järgi (Poriaugu/Makisaka) on ÜVK liitumispunkt krundi läänepoolses osas. Selle peab välja ehitama, vastasel juhul ei ole Andrese tee 11 kinnistul võimalik hiljem liituda.

3.8. Abivallavanem Priit Põldmäe oma kirjas nr 6-1/8712-1 kõnealuse detailplaneeringu algatamise eeldusena välja toonud vallavalitsuse poolt heaks kiidetud detailplaneeringu eskiisi ja vallavalitsuse, planeeringusse jääva kinnistu omaniku ning planeeri vaheline lepingu detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning vajadusel detailplaneeringu kohaste teede ja taristu väljaehitamiseks (**Lisa 3**).

Vaide esitajale teadaolevalt pole detailplaneeringu algatamise eeldused täidetud.

3.9. Arvestades eeltoodut, on detailplaneeringu algatamine põhjendamatu ja õigusvastane, kuna riivab vaide esitajate õigust juurdepääsule oma kinnistutele (lõhutakse olemasolev niigi kehva kvaliteediga tee), ohutule liiklemisele, miljööväärtuse säilimisele ning liikluskoormuse

kasvamisele kannatab ka elukvaliteet. Miljööväärtuse hävimise puhul tuleb eeldada omandiõiguse (põhiseaduse § 32) riive võimalikkust, kuna see toob endaga kaasa planeeringust mõjutatud kinnisasjade hinna languse.

4. Õiguslik põhjendus

HMS § 54 sätestab, et haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

HMS § 56 lg 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkida kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud.

HMS § 4 lg 2 kohaselt tuleb kaalutlusõigust teostades arvestada olulisi asjaolusid ja kaaluda põhjendatud huve. Halduse õigusakt peab olema kohane, vajalik ning proportsionaalne seatud eesmärgi suhtes (HMS § 3 lg 2).

HMS § 6 sätestab, et haldusorgan on kohustatud välja selgitama menetletavas asjas olulise tähendusega asjaolud ja vajaduse korral koguma selleks tõendeid oma algatusel. Selle põhimõtte teostamine kätkeb endas ka kõigi planeeringuga puudutatud isikute kaasamist haldusmenetlusse juba selle algstaadiumis. See on vajalik eelkõige erinevate huvide tasakaalustamiseks ja võimalike vigade vältimiseks.

Antud juhul on haldusakti põhjendamisel mööda mindud punktis 3.8. nimetatud detailplaneeringu algatamise eeldustest ning põhjendused puuduvad ka muude punktis 3. toodud oluliste asjaolude osas, mida haldusorgan peab ette nägema ja kaaluma juba planeeringu algatamisel ning millele puudutatud isikud peavad tähelepanu juhtima juba planeerimismenetluse alguses.

PlanS § 128 lg 2 p 2 ja 4 kohaselt ei algatata planeeringut, kui on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast ning kui planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive.

5. Vaide esitajate taotlus

PALUME:

Tunnistada Rae Vallavalitsuse 11.05.21 korraldus nr 674 kehtetuks.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Raul Ainla
Vandeadvokaat
Taavi Antsoni esindaja

Villu Viisileht
Mari Viisilehe esindaja

Annika Näär

Erik Puskar

Kaidi Kuusmann

Epp Beilmann

Lisad:

- 1) Rae Vallavalitsus 11. mail 2021 korraldus nr 674;
- 2) teade planeeringu algatamise kohta;
- 3) Abivallavanem Priit Põldmäe kiri nr 6-1/8712-1;
- 4) Taavi Antsoni antud volikiri;
- 5) Villu Viisilehe antud volikiri.