



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

10. august 2021 nr 1108

Vaideotsus

Rae Vallavalitsuse 11.05.2021 korraldusele nr 674

„Järveküla Andrese tee 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ esitatud vaide lahendamiseks

Juhindudes haldusmenetluse seaduse § 73 lõikest 2, § 85 punktist 4, § 86 lõigetest 1 ja 2 ning tulenevalt vaidemenetluses väljaselgitatud asjaoludest, annab Rae Vallavalitsus vaideotsuse alljärgnevas.

1. Resolutsioon

Jätta rahuldamata vaie Rae Vallavalitsuse 11.05.2021 korralduse nr 674 „Järveküla Andrese tee 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ kehtetuks tunnistamise nõudes.

2. Vaidemenetluse asjaolud ja vaide esitajate seisukohad

2.1. Vaidemenetluse asjaolud

M.Michelson esitas 29.09.2020 Rae Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Harjumaal Rae vallas Järvekülas asuval Andrese tee 9 kinnistul (registriora 835002; katastritunnus 65301:001:1120; pindala 8755 m²; sihtotstarve 100% elamumaa) eesmärgiga jagada kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbeliseks kinnistuks ja üheks transpordimaa kinnistuks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Rae Vallavalitsuse 11.05.2021 korraldusega nr 674 „Järveküla Andrese tee 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ (edaspidi korraldus) algatati Järveküla Andrese tee 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamine ning kinnitati detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad.

Alates 14.05.2021 asus Rae Vallavalitsus avalikkust ja puudutatud isikuid detailplaneeringu koostamisest informeerima, s.h avaldati vastav teade ajalehe Harju Elu 14.05.2021 ilmunud numbris.

16.06.2021 esitasid T.Antson, A.Näär, E.Puskar, K.Kuusmann, E.Beilmann, M.Viisileht ja V.Viisileht (edaspidi vaide esitajad) vandeadvokaat Raul Ainla vahendusel korralduse peale vaide, milles taotlevad korralduse kehtetuks tunnistamist.

21.06.2021 andis Rae Vallavalitsus vaide esitajatele tähtaja vaide puuduse kõrvaldamiseks.

01.07.2021 kõrvaldasid vaide esitajad vaide puuduse.

12.07.2021 pikendas Rae Vallavalitsus vaide läbivaatamise tähtaega.

2.2. Vaide esitajate seisukohad

Vaide esitajad soovivad korralduse kehtetuks tunnistamist. Vaide esitajad leiavad, et korraldus on õigusvastane ja põhjendavad vaiet järgmiste seisukohtadega, mis käesolevas vaideotsuses on esitatud lühendatud ning osaliselt ümbersõnastatud ja -struktureeritud kujul.

- 1) Vaide esitajad on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine ei ole ilmselt põhjendatud enne varasema detailplaneeringuga ettenähtud tee rajamist, kuna olemasolev Andrese tee ei kannataks detailplaneeringuga lisanduvat liikluskoormust.
- 2) Vaide esitajad leiavad, et detailplaneeringuga kavandatavad elamumaa kinnistud on väiksemad ja kavandatavate hoonete korruselisus kõrgem kui piirkonnas väljakujunenud, mistõttu kahjustub miljööväärtus.
- 3) Vaide esitajad on seisukohal, et detailplaneeringu kehtestamise järgselt likvideeritakse Andrese tee äärne kõrghaljastus.
- 4) Vaide esitajad leiavad, et detailplaneeringu elluviimise järgselt muutub praegune elukeskkond määral, mis on käsitletav miljööväärtuse hävimisena.
- 5) Vaide esitajad on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatavate teede ja rajatiste väljaehitamisel tuleb võõrandada eraomanike maid, kuid selle sisulist protsessi ei ole alustatud.
- 6) Vaide esitajad leiavad, et Andrese tee 11 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud ühisvee- ja kanalisatsiooni liitumispunkt tuleb välja ehitada, vastasel juhul ei ole see hiljem võimalik.
- 7) Vaide esitajad on seisukohal, et abivallavanema Priit Põldmäe kirjas nr 6-1/8712-1 toodud detailplaneeringu algatamise eeldused ei ole täidetud, mistõttu esineb PlanS § 128 lg 2 p 2 sätestatud detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumise alus.
- 8) Vaide esitajad leiavad, et korralduse näol on tegemist haldusaktiga, mis on kohaselt põhjendamata.
- 9) Vaide esitajate hinnangul on detailplaneeringu algatamine põhjendamatu ja õigusvastane, kuna see riivab vaide esitajate õigust juurdepääsule oma kinnistutele (lõhutakse olemasolev niigi kehva kvaliteediga tee), ohutule liiklemisele, miljööväärtuse säilimisele ning liikluskoormuse kasvamisega kannatab ka elukvaliteet, mistõttu esineb PlanS § 128 lg 2 p 4 sätestatud detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumise alus.

3. Rae Vallavalitsuse seisukoht vaide läbivaatamisel

3.1. Vaie on esitatud ja vaide puudus on kõrvaldatud tähtaegselt.

3.2. Rae Vallavalitsus ei nõustu vaide esitajatega ning on seisukohal, et korraldus on õige ja õiguspärane. Rae Vallavalitsus põhjendab oma seisukohta järgmiselt.

3.2.1. Ekslik on vaide esitajate seisukoht, et korraldus on õigusvastane, kuna eelnevate detailplaneeringute kohustused seoses Andrese teega pole täidetud. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringust huvitatud isiku õigust oma kinnistut planeerida, ei saa takistada kolmandate isikute poolt kohustuste täitmata jätmise. Rae vald ja huvitatud isik on sõlminud lepingu, milles huvitatud isik võtab endale kohustuse detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatava tee väljaehitamise vastavalt detailplaneeringule ning huvitatud isik on teadlik, et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele ei saa hooneid ehitada enne, kui on täidetud kohustused, mis on seotud avalikult kasutatava teega. Rae Vallavalitsus märgib, et detailplaneeringu koostamise algatamisega alles alustati protsessi Andrese tee 9 kinnistule sobiva ruumilise lahenduse leidmiseks ning juurdepääsude ja taristu kavandamiseks.

3.2.2. Rae Vallavalitsus ei nõustu vaide esitajate seisukohaga, et detailplaneeringuga kavandatavad elamumaa kinnistud ja nende hoonestamine kahjustavad miljööväärtust. Rae Vallavalitsus selgitab, et Rae valla üldplaneeringuga ei ole planeeringuala miljööväärtuslikuks alaks määratud ning üldplaneeringu piirkondlike ehitustingimuste järgi on võimalik Järvekülla kavandada minimaalselt 1500 m² suuruseid krunte. Detailplaneeringu algatamise eelse eskiisi kohaselt kavandatakse Andrese tee 9 kinnistule 2000–3404 m² suuruseid elamumaa krunte. Detailplaneeringu kontaktvöödi alasse jääb nii suuremaid kui ka väiksemaid elamumaa sihtotstarbega kinnistuid, mistõttu on väär vaide esitajate väide, et kavandatavad kinnistud ei sobitu olemasolevasse keskkonda. Rae Vallavalitsuse hinnangul on detailplaneeringuga kavandatavate kruntide suurus kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Vaide esitajad eksivad väites, et detailplaneeringuala kontaktvööndisse on varasemalt kavandatud ainult 1-kordseid hooneid. Vaides väljatoodud Kännu ja Vana-Kännu kinnistute detailplaneeringus on lubatud ehitada kuni 2-kordseid hooneid, samuti Andrese tee 9 kinnistuga piirneval Andrese tee 11 kinnistu detailplaneeringuga on lubatud kavandada kuni 2-korruselisi hooneid. Seega on detailplaneeringuga kavandatav Rae valla üldplaneeringu kohane ega ole vastuolus piirkonda varasemalt planeeritud hoonestusega.

Rae Vallavalitsus peab vajalikuks märkida, et ümbritsev miljöo ei ole selline väärtus, mille säilimist on vaide esitajatel õigus nõuda.

3.2.3. Rae Vallavalitsus ei saa nõustuda vaide esitajatega selles, et detailplaneeringu järgsete teede ja rajatiste ehitamine eeldab tingimata teeäärse kõrghaljastuse likvideerimist, kuna detailplaneeringu koostamise käigus alles selgub, kas ja millises mahu on vajalik kõrghaljastust likvideerida.

3.2.4. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamise käigus selgub teede ja rajatiste jaoks tegelik maavajadus, mille järgselt saab Rae vald vajadusel alustada maaomanikega läbirääkimisi maa avalikes huvides omandamise osas.

3.2.5. Vaide esitajad on ekslikul seisukohal, et Andrese tee 11 kinnistule tuleks eelnevalt välja ehitada ühisvee- ja kanalisatsiooni liitumispunkt vastavalt Poriaugu kinnistu detailplaneeringu lahendusele. Rae Vallavalitsuse andmetel on piirkonna vee-ettevõtja juba välja ehitanud liitumispunktid nii Andrese tee 11 kinnistu kui ka Kännu ja Vana-Kännu kinnistute jaoks.

3.2.6. Rae Vallavalitsus ei nõustu vaide esitajate seisukohaga, et detailplaneeringu eeldused on täitmata. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjon on detailplaneeringu eskiisi heaks kiitnud ning Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel on sõlmitud detailplaneeringu algatamise eelduseks olev leping „Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale“. Leping on jõustunud 29.04.2021. Seega ei esine PlanS § 128 lg 2 p 2 sätestatud detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumise alust.

3.2.7. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamise algatamine on põhjendatud ja õiguspärane. Detailplaneering vastab Rae valla üldplaneeringule ning puudub alus detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumiseks.

3.2.8. Rae Vallavalitsus ei nõustu vaide esitajatega selles, et korralduse näol on tegemist haldusaktiga, mis peab olema kohaselt põhjendatud. Kuivõrd detailplaneeringu koostamise algatamine on menetlustoiming, ei laiene sellele haldusakti põhjendamise nõuded.

3.2.9. Rae Vallavalitsus märgib, et detailplaneeringu koostamise algatamise näol on tegemist menetlustoiminguga, mis ei saa rikkuda vaide esitajate subjektiivseid õigusi, kuivõrd detailplaneeringu koostamisel puudub nii negatiivne kui positiivne mõju vaide esitajatele ning see ei tingi vältimatult vaide esitajate õigusi rikkuva detailplaneeringu kehtestamist. Kuna detailplaneeringu eskiisist tulenevalt ei ole ette näha, et detailplaneeringu elluviimisega võiks kaasneda ebaproportsionaalne isikuõiguste riive, siis puudub PlanS § 128 lg 2 p 4 sätestatud detailplaneeringu koostamise algatamisest keeldumise alus.

Rae Vallavalitsus on eeltoodust tulenevalt seisukohal, et vaide esitajate seisukohtadest lähtuvalt ei ole põhjendatud korralduse kehtetuks tunnistamine.

Kõike eeltoodut arvesse võttes leiab Rae Vallavalitsus, et vaie Rae Vallavalitsuse 11.05.2021 korralduse nr 674 „Järveküla Andrese tee 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ kehtetuks tunnistamise nõudes tuleb jätta rahuldamata.

4. Edasikaebamise kord

Isikul, kelle vaie jääb vaidemenetluses rahuldamata või kelle õigusi on vaidemenetluses rikutud, on õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul käesoleva vaideotsuse teatavakstegemisest arvates. Vaideotsuse saab halduskohtus vaidlustada koos vaide esemeks oleva haldusakti või toimingu vaidlustamisega. Vaideotsuse peale võib ilma vaide esemeks oleva haldusakti või toimingu vaidlustamiseta esitada kaebuse, kui see rikub kaebaja õigusi.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär