

From:**Sent:** Monday, January 5, 2026 9:48 PM**To:** Rae Vallavalitsus <info@rae.ee>**Subject:** Sillaotsa detailplaneering

Tere

Käesolevaga pöördun Teie poole seonduvalt Sillaotsa detailplaneeringuga. Detailplaneeringulahendus ei ole kooskõlaline üldplaneeringuga. Kinnistul pole ehitustegevuseks vajalikku juhtotstarvet, rohevõrgustiku kaugusnõue jäetud täitmata, toimub kalmistu ja väärtpõllumajandusmaa sätete riive.

Üldplaneeringuga pole antud põllu ja kõlviku maakasutusega kinnisasjadele elamuotstarbelist ehitusõigust. Põhilahenduses üksnes on metsa - ja põllumajandusmaa juhtotstarvetele võimaldatud elukondlikku ehitustegevust hajaasustuspiirkonnas. Harjuse kaasuses 12.04.2022.a. väljastatud õigusaktis nr. 567 omavalitsus osundab et uuseramu ehitusõiguse saamiseks oleks vajalik MP juhtotstarve. Niisamuti Sääre ja Soonepõllu kaasustes KOV ütleb et sihtotstarbeta kõlvikul üldplaneering ei võimalda üldplaneering ehitada. Seega vallapoolt sõnaselgelt väljastati üldplaneeringu osas seisukohavõtt öeldes milline juhtotstarve on seatud eeltingimuseks ehitusõiguse saamisele hajaasustuspiirkonnas. Üldplaneering on prejutiseeriva ja siduva toimega haldusakt. Kui omavalitsus haldusorganina on väljastanud üldakti osas seisukohavõtu siis seaduse reservatsiooni tõttu tekib juriidiline enesesiduvus antud tõlgendusküsimuses.

Sillaotsa katastriüksus kuulub VMP alasse (püsirohuma). Soonepõllu kaasuses 14.02.2023.a. väljastatud õigusaktis nr. 345 omavalitsus ütleb et üldjuhul maakonnaplaneeringus väärtpõllumajandusmaa bilanssi kuuluvale alale ehitusõigust ei võimaldata. Antud Soonepõllu kinnistu on püsirohuma justnagu põhiosas detailplaneeringualagi. PRIA toetuse taotlemata jätmise ei saa olla kaalutusargument ehitusõiguse andmise otsustuses.

Vallavalitsus väljastas Suuresta paikkonnas 2021. aasta seisukoha et rohevõrgustiku 500 meetrit laiusmõõduga kaugusnõuet kohaldatakse piirialadel ka piiranguvööndist väljajäävatele naaberkinnistutele. Ehket isegi piiranguvööndisse mittek kuuluval katastriüksusel uuseramu püstitamisel tuleb tagada ikkagi antud kaugusnõude täitmine rohevõrgustikus oleva elamuga. Sillaotsa detailplaneeringus on riivatud kolme kinnistuga rohevööndist antud sätet. Jääb arusaamatuks kas omavalitsus esitas 2021. aastal valeinfot rohevõrgustiku kaugusenõude teemal.

Kalmistumaa kaitsevöönd pole üldplaneeringus toodud krundikasutusele tagatud.

Üldlevinud planeerimispraktikaks on esmaselt tiheasustuse piirialadel orgaanilise edasikasvu tagamine. Naaberomavalitsuse Kose üldplaneeringus on toodud pindalapiirangu riive eeltingimused ehket tiheasustusega külgnemine, ühisiõrkudega liitumisvõimalus ja talukoha taastamine. Antud asukohta ehitamine pole kahjuks sotsiaalmajanduslikult ja keskkonnakaitseiselt otstarbekas maakasutus. Tekib sõidukitega sundliikumine ja ülemäärane süsinikujalajälg. Uuringutes sedastatakse et sõidu kasv mõjutab inimeste töövõimet. Näit Vaida paikkonnas esineb lausaliselt hoonestamata kinnistuid millelt jalgsikäijana saab kogukonnateenuseid (koolimaja lastehoid lähipood) kasutada kuid vallavalitsus pole võimaldanud sellist põhilahenduse eiramist justnagu antud detailplaneeringuga.

Kui kõnealolevat Sillaotsat kinnisvaraportaalis reklaamiti siis ei olnud võimalik seda kinnistut osta. Kuna omavalitsusüksus püsis seisukohal et elukondliku ehitusõiguse saamiseks vajalik on metsa - ja põllumajandusmaa juhtotstarvete eeltingimusena täitmine. Riigikohus ütleb et ehitusõiguse väljastamine ei saa isikupõhiselt toimuda vaid tuginedes üldplaneeringuga kinnistu osas seatud sätetele.

Juhulkui Sillaotsa kinnistule antakse ehitusõigus siis omavalitsuse kodulehele vaja on panna õigusselguseks informatsioon et hajaasustusalal ei kasutata üldplaneeringu juhtotstarvet (elamu segmendis). Justnagu Harku Vallavalitsus pani enda kodulehele informatsiooni lisaselgitusi vajanud üldplaneeringu tõlgendusküsimuses. Seljuhul on tulevikuvaates tagatud seadusjärgsele võrdsuspõhimõttele tuginev KOV halduspraktika hajaasustuspiirkonnas kinnistute ostjatele.

Lugupidamisega