

From:**Sent:** Saturday, June 10, 2023 1:32 PM**To:** Rae Vallavalitsus <info@rae.ee>**Subject:** Vastuskiri selgitustaotlusele seoses Sillaotsa kinnistu detailplaneeringuga

Tere

Ma tänan Teid tagasisidestamast seonduvalt Sillaotsa kinnistu detailplaneeringuga. Kahjuks on jäetud täielikult vastamata elamurajamise kitsendamise teemal.

Üldplaneeringus sätestatakse keelustus naaberkinnistute elamurajamise võimalusi kitsendada. Sellise riive võimaldamiseks on üldplaneeringukohaselt vaja saada naaberkinnistu omaniku konfirmatsioon. Hetkeolukorras on esitatud hoopis vastuväide. Kuid omavalitsus võimaldab hoolimata vastuväite esitamisest elamurajamise kitsendamist. Öeldes üldplaneeringu sätet riivavalt et naaberkatastriüksuse ehitusõigust ei ole vaja tagada vaid seda saab kasutada maatulundusmaana. Tekib PS võrdsuspõhimõttele tuginedes õigusküsimus kas omavalitsus seega on tühistanud enda halduspraktikaga asjaomase sätte. Ehket tulevikuvaates toimuvates hajaasustuspriirkonna menetlustes ei ole vaja saada elamurajamise kitsendamiseks naaberkinnisaja omanikult konfirmatsiooni.

Niisamuti vajavad lisaselgitust katastriüksuse juhtotstarbe ja põllumajandusmaa reaaloniteedi alateemad.

Vallavalitsus koguaeg on väljajaganud informatsiooni, niisamuti sedastanud enda õigusaktides et hajaasustusalal elamu ehitusõigusõiguse saamiseks on vajalik metsa - ja põllumajandusmaa juhtotstarve. Näiteks hiljutisemalt Harjuse kinnistul õigusaktis nr. 567 omavalitsus ütleb et ehitusõiguse saamiseks oleks vajalik MP ala vastavusnõude täitmine. Ehket üldplaneeringu punkt 4.15. sätestab et elukinnisvara ehitusõiguse saamiseks on vaja täita MP ala vastavusnõue. Vallavalitsus ei ole öelnud millises üldplaneeringu alapunktis sätestatakse elukinnisvara ehitusõigus sihtotstarveta kõlvikul. Arusaamatuks jääb milline on üldaktis planeeringupunkt 4.15. juriidiline toime juhulkui tegelikult saab hajaasustuspriirkonnas igale maaliigile ehitada elamu.

Sillaotsa kinnistu kuulub maakonnaplaneeringus VPM alasse. Arusaamatuks jääb millele tuginedes detailplaneeringumenetluses otsustati et maakonnaplaneeringus toodu on valeinfo (ekspert hinnang, paikvaatus). PTA haldusalasse seadusjärgselt ei kuulu antud planeerimisküsimus.

Isikuid tuleb haldusmenetluses võrdsuspõhimõttele tuginedes kohelda. Omavalitsus on tööaastaid kasutanud VMP ala äraütleliste põhistamiseks. Kasvõi hiljutisemalt Soonepõllu kinnistul õigusakt nr. 345 omavalitsus jäi tuginema VMP ala sättele. Kuigi diferentsina detailplaneeringu objektile on Soonepõllu kinnistu täielikult turvasmullaga. Sillaotsa katastriüksuse ilma turvasmullata kinnistuosale ehket vajaliku reaaloniteediga põllumajandusmaale ehitatakse elamud. Jääb arusaamatuks mis võimaldab antud kaasuses ja üleüldiselt omavalitsuse detailplaneeringumenetlustes VPM ala sätte tühistamist.

Üldkokkuvõttes on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneerimisega. Juhulkui omavalitsusorganilt pole seisukohavõttu, et tematiseeritud elamurajamise kitsendamise ja põllumajandusmaa

vastavusnõude sätted üleüldiselt tühistatakse siis ei saa seaduspäraselt võimaldada elukinnisvara ehitust Sillaotsa kinnistul.

Lugupidamisega,