

1

Rae vallavalitus 18.11.22

Aruküla tee 9

Jüri alevik 75301

info@rae.ee

ARVAMUS SEOSSES PAJUPEA KÜLAS SILLAOTSA KINNISTU NR

65301:001:5357 DETAILPLANEERINGUGA

PUUDUTATUD ISIK/AVALDAJA

Nimi: x

Aadress: x

e-posti aadress: x

1. ARVAMUS

1.1. Rae vallavalitusele on esitatud Optimal Projekt OÜ reg nr 11213515 poolt taotlus algatamaks detailplaneering, mis on reg 14.09.21, asjast huvitatud isik xx. Rae vv 11.10.22 korraldusega 1579 on algatud detailplaneering. Pajupea külas Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, viieks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks (kalmistu laiendamiseks), elamumaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ehitamiseks, hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse lahendamine. Planeeringuala suurus on 11,97 ha.

1.2. PlanS § 128 lg 2 tähenduses on avaldaja isik, kelle õigusi võib planeering puudutada, kuna on xx omanik.

Seega on avaldajal õigus esitada arvamust PlanS § 133 lg 1 ja lg 2 koosmõjust tulenevalt.

PlanS § 128 lg 4 kohaselt detailplaneeringu koostamise korraldajale teatab avaldaja talle ettenähtud teadete edastamise viisi ja avaldaja valib selleks e-posti aadressi: xx

1.3. Detailplaneeringu koostamise eeldus saab olla selle kooskõla kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Antud juhul aga on algatatud detailplaneering otseses vastuolus kehtiva üldplaneeringu. Vastuolud on sellised, mis välistavad üldsegi edasise detailplaneeringu menetluse. Seega on ebaõiged ning õigusvastased Rae vv ja Optimal Projekt OÜ poolt esitatud, protokollides, eskiislahendustes ja selle seletuskirjades esitatu ning

2

väidetu, nagu on kõnealune detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga. Samuti esinevad detailplaneeringu lõpetamise eeldused PlanS § 129 lg 1 p 1 alusel.

1.4. Detailplaneeringut ei saanud üldsegi algatada kuna eksisteerivad keelud PlanS § 128 lg 2 p 1, p 2, p 3 ja p 4 tähenduses ja alustel.

1.5. PlanS § 128 lg 2 p 1 kohaselt Detailplaneeringut ei saa algatada juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga.

Antud juhul on planeeringu ala kinnistu nr 65301:001:5357, üldplaneeringuga kehtestatud Aruküla kalmistu 300 m sanitaarkaitsevööndis.

Vastavalt üldplaneeringule ja selle seletuskirja järgi on välistatud igasugune elamuehitus sanitaarkaitsevööndis.

Seletuskirjas on reguleeritud üldised kasutamise- ja ehitustingimused kalmistumaal. Rae valla üldplaneeringus on määratletud Jüri kalmistu sanitaarkaitse vööndi ulatuseks 100 m ning Aruküla kalmistu sanitaarkaitse vööndi ulatuseks 300 m. Sanitaarkaitse vööndi piir tähistab soovitatavat elamute kaugust kalmistust. Tegu on soovitava kaugusega, mitte aga soovitatava kaugusega.

1.6. PlanS § 6 p 9 järgi maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Üldplaneering on iseseisev õigusakt.

1.7. Samuti on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine ning nende tulemustega on üldplaneeringus arvestatud. Välja toodud ka seletuskirjas, hindamise tulemusel on jõutud järeldusele, et ei tohiks lubada

elamuehituse arendamist kalmistu sanitaarkaitsevööndisse jäävatele aladele – üldplaneeringulahendust on täiendatud, elamumaad kalmistu sanitaarkaitsevööndisse ei kavandata. Sanitaarkaitsevööndi kehtesamise eesmärk on olnud mh reostusallikate ja elamute vahel tagada piisavate sanitaarkaitsetsoonide olemasolu.

Antud juhul aga algatud detailplaneeringuga planeeritakse kalmistu 300m sanitaarkaitsevööndisse kolme elamumaa sihtotstarbega krunti, milledele soovitakse ehitada elamuid ning abihooneid. Kuna vastuolu üldplaneeringuga on ilmne, on detailplaneering sellisel kujul välistatud.

1.8. Kavandatava detailplaneeringuga planeeritakse mh kolme elamumaa krunti.

Vastavalt põhijoonisele tõend lisa 1 on lähtunud üldplaneeringuga kehtestatud elamute rajamise osas hajaasustuse põhimõtetel kehtival regulatsioonil.

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt: „Hajaasustuses on lubatud elamute

3

rajamine hajaasustuse põhimõttel, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m; elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus vähemalt 300m (vt ka skeem 4.2.1).

Elamute rajamisel tuleb maksimaalselt ära kasutada olemasolevat infrastruktuuri, sh teid“

Vastavalt üldplaneeringu ja selle seletuskirja järgi on olemasoleva talukoha juurde lubatud ehitada 1-2 elamut hajaastuse põhimõttel.

Samuti üldplaneeringu seletuskirja kohaselt aga elamute rajamine ei tohi kitsendada naabrite elamurajamise võimalusi. Vastasel juhul tuleb ehitustegevus naabritega kooskõlastada ning esitada naabrite kirjalik nõusolek.

Avaldaja on xx omanik, mis on

planeeringuala kõrval asetsev kinnistu ning tegu on olemasoleva talukohaga ka üldplaneeringu tähenduses.

Detailpaaneringu vastuolu üldplaneeringuga ja seda välistav vastualu PlanS § 128 lg 2 p 1 tähenduses seisneb ka selles, et detailplaneeringuga

kitsendatakse kinnistu nr 65301:001:4898 elamurajamise võimalusi, mis aga üldplaneeringi kohaselt ei ole lubatav. Avaldajal on plaanis tulevikus ehitada kuni 2 elamut hajaasustuse tingimustel ja sellega vastavuses nimetatud kinnistule, joonisel tõend lisa 2 kollasega viilutatud alale, kooskõlas üldplaneeringuga.

Kavandatava detailplaneeringu eskiislahenduse järgi aga plaanis on rajada uus elamute grupp, mille kaugus on avaldaja kinnistul juba paiknevast elamust mõõdetud täpselt 300m. Joonis/ehituseõiguse kitsenduste kuvand tõend lisa 2 milles on kuvatud avaldaja kinnistul paiknev elamu ning kavandatud detailplaneeringu kehtsetamisel kitsendatakse joonisel kollasega märgitud ja viilutatud alal avaldaja elamuehituse võimalusi olulises osas ehk kinnistu nr 65301:001:4898 osast ca 9000 m² ulatuses.

Seega on kolmese elamute grupi rajamine vastuolus üldplaneeringuga, kuna kitsendaks avaldaja kinnistul elamute rajamise võimalusi mh suurel alal.

Seega ka planeering piiraks oluliselt avaldaja AÕS § 68 lg-st 1 tulenevat õigust omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada.

Seega rikuvad kinnisasja suhtes kehtima hakkavad piirangud avaldaja kui omaniku subjektiivseid õigusi omandiõiguse teostamisel. Omandi vaba teostamist võib kitsendustega piirata vaid juhul, kui sellistel kitsendustel on seaduslik alus (PS § 32 lg 2). Antud juhul aga selliseid aluseid ei eksisteeri. Samuti seega ka PlanS § 128 lg 2 p 4 tähenduses planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku ehk avaldaja õiguste riive.

4

1.9. PlanS § 128 lg 2 p 2 järgi detailplaneeringut ei algatata ka juhul, kui on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik. Antud juhul esineb ka faktiline asjaolu selle sätte tähenduses. Elamute rajamine ei tohi kitsendada avaldaja elamurajamise võimalusi kinnistule nr 65301:001:4898. Vastasel juhul aga tuleb ehitustegevus avaldajaga kooskõlastada ning esitada avaldaja kirjalik nõusolek. Detailplaneeringust huvitatud isikul, kelle taotlusel see on algatatud, puudub aga avaldaja nõusolek elamute rajamiseks, seega on detailplaneeringu alusel uute elmukruntide rajamine eluhoonete

rajamiseks ja elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine kuni kahekorruselise üksikelamu ehitamiseks sisuliselt perspektiivitu ja õigusvastane. Samuti seega palneeritavatele elmumaadele elamute ja nende abihoonete rajamine tulevikus ei ole võimalik avaldaja nõusoleku puudumise tõttu. Seega on täidetud PlanS § 129 lg 1 p 1 sätestatud eeldus mille kohaselt detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kuna koostamise käigus on siinse avaldaja avalduses väljatoodu tõttu ilmsed asjaolud, mis välistab planeeringu elluviimise tulevikus.

1.10. PlanS § 128 lg 2 p 4 tähenduses planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku ehk avaldaja õiguste riive ka osas, et planeeringuga planeeritakse laiendada ka üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks (kalmistu laiendamiseks). Kalmistu laiendamisega aga laieneb ka kalmistu sanitaarkaitseala. Üldplaneeringu väljavõtte järgi tõend lisa 3 on nimetatud sanitaarkaitsevööndi ulatus (300 m) laienduse osas kuvatud st arvestab ka võimaliku laiendusega. Küll aga piiraks kalmistu laiendus avaldaja ehitusõigust, sest üldplaneeringu kohaselt on Aruküla kalmistu sanitaarkaistevööndis elamute rajamine välistatud. Samuti seda lisaks ka juba viidatud õigusvastasustele. Eskiisid on ka valesti ja eksitavalt koostatud sanitaarkaitsevööndi osas, võimaliku matmispaiga laiendamisel tuleb kanda ka laienev sanitaarkaistevöönd eskiisile, mida aga tehtud ei ole.

1.11. PlanS § 128 lg 2 p 3 järgi detailplaneeringut ei algatata ka juhul, kui on ilmne, et selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus. Elamute rajamisega kalmistu vahetusse lähedusse ei kaasneks mitte üksnes negatiivne mõju isikutele, kes sinna asuksid elama vaid ka isikutele kes kalmistut külastavad. Samuti kalmistu vaikusealas toimuv tegevus ei tohi häirida kalmisturahu. Antud juhul plaanitav aga seda just teeks, kuna planeeritud elamud hakkavad paiknema kalmistust ca 100m kaugusel, otse kalmistualale sissepääsu ees ja võimaliku laienduse korral jääks eluhooned ja abihoones üksnes ca 50m kaugusele kalmistust.

Täielikult arvestamata on ka jäetud, et vaieldamatult on kalmistu ja

elamuala tegevused sedavõrd erinevad, et neid tuleb lahus hoida. Ei ole ka arvestatud, et leinajate huvides on vaikuseala samuti vajalik ja kuidagi ei saa välistada, et kui elamu on kalmistu vahetus läheduses, siis leinajate seisukohalt igapäevase elamisega seotud tegevused neid häirivad. Eetilised

5 ja esteetilised argumendid on asjakohased. Eetilistest kaalutlustest ning arvestades planeerimise head tava ja üldtunnustatud väärtusi (hauarahu), tuleks tagada, et kalmistu territoorium ja elamud nii lähestikku ei paikneks, kuna oma olemuselt nii erinevate tegevuste nagu matmispaik ja elamuala visuaalseks, eetiliseks ja esteetiliseks eraldamiseks on kaugus vajalik.

Lähtumine eetilistest kaalutlustest ja heast tavast tagada kalmisturahu ning välistada negatiivne mõju isikutele on seega asjakohane. Seega on ka detailplaneeringu algatamine sisuliselt välistatud ka PlanS § 128 lg 2 p 3 alusel.

1.12. Rae vv on ka meelevaldselt ja õigusvastaselt sidunud üldplaneeringuga kehtestatud kalmistu sanitaarkaitsevööndi 300m ulatuses, kalmistu kui mälestisega, mille kaitsevöönd on aga üksnes 50m (mälestiste registri nr 14425). Rae vv poolt 11.01.22 saadetud kirjas (digiallkirjas nr 6-1/8413-2). Tuuakse mh välja järgmist: „20.01.2022 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosolekul vaadati esitatud eskiislahendus üle ning komisjoni liikmed leidsid: - Mõlema planeeritava elamukrundi hoonestusala jääb Aruküla kalmistu (Mälestise registri number 14425) 300m sanitaarkaitsevööndisse ning kogu tegevus tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.“

Kalmistu sanitaarkaitsevööndi 300m ulatuses ehitustegevuse lubamine on meelevaldselt ja õigusvastaselt seotud Muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitse puutumus on ehitustegevusel ainult 50m ulatuses kalmistust. Selles osas on ka Muinsuskaitse amet esitanud selgelt omapoolse seisukoha.

Asja materjalidest jääb mulje nagu Rae vv on kunstlikult tekitanud faktilised asjaolud ning sidunud need Muinsuskaitseametiga, üritades teadlikult eirata üldplaneeringuga kehtestatud ehituskeeldu Aruküla kalmistu 300m

sanitaarkaitsevööndis.

Kübaratrikki on ka tehtud eskiislahendustega kui kooskõlastustele saadetud eskiis erineb üldsegi viimasest lahendusest, siis esialgses variandis olid üksnes 2 elamukrunti ning kokku 5 katastriüksust, mis on koostatud 02.09.21. 1.13. Seega viiakse läbi õigusvastast menetlust ning rikkumised on ilmsed. Asja materjalide kohaselt on juba hetkeks ilmne, et tegemist on sedavõrd oluliste menetlusvigadega, mis juba menetluse käigus võimaldavad jõuda järeldusele, et sellise menetluse tulemusena antav lõplik haldusakt ei saa olla sisuliselt õiguspärane ning sellele seisukohale oleks ka pidanud jõudma juba enne kõnealuse detailpaneeringu algatamist üldsegi Rae vv reg nr 75026106 ning järgnevad ja tuvastatavad isikud asjas:

- (planeerimis- ja keskkonnaameti juhataja)
- (abivallavanem)
- (vandeadvokaat)
- (vallavanem)
- (planeeringute menetteja)

6

Optimal Projekt OÜ reg nr 11213515:

- (konsultant/projektijuht)
- (juhatuse liige)
- (arhitekt)

Uurimispõhimõtte tähendab, et haldusorgan on kohustatud iseseisvalt välja selgitama kõik asja otsustamisel tähendust omavad asjaolud. Seega peab haldusorgan iseseisvalt otsustama ka selle üle, millised asjaolud võivad haldusmenetluses tähendust omada. Iseenesest peab see muuhulgas ka kaitsma halduseväliseid isikuid. Samas peab uurimispõhimõtte tagama halduse teostamise võimalikult objektiivselt, sõltumata isiku poolt väljatoodud asjaoludest. Konkreetse juhtumiga seotud asjaolude väljaselgitamise kohustus ongi seetõttu pandud haldusorganile.

Samuti PlanS § 133 lg 3 tähenduses ei ole nimetatud detailpaneeringut võimalik üldsegi kooskõlastada vastuolude tõttu üldplaneeringuga.

/allkirjastatud digitaalselt/

LISAD

1. Põhijoonis
2. Ehitusõiguse piiramise kuvand
3. Väljavõte üldplaneeringust