



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

06. august 2024 nr 1220

Pajupea küla Estna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamata jätmine

1. Asjaolud

1.1 Huvitatud isik esitas Rae Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse (registreeritud dokumendiregistris 22.12.2021 nr 6-1/11722). Planeeringuala moodustab: Estna katastriüksus suurusega 53203 m², katastritunnus 65301:007:0182, registriosa nr 8718302, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringu pindala on 5,3 ha. Taotluse juurde oli lisatud detailplaneeringu eskiis. Detailplaneeringu eskiisi seletuskirja kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kahekümne kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks; elamumaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ehitamiseks, hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse lahendamine.

1.2 Katastriüksuste omanik on TLN Kodu OÜ (registrikood 16240249).

1.3 Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole kooskõlas üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt perspektiivne elamumaa ja osaliselt perspektiivne metsamajandusmaa. Planeeringu eskiislahenduse järgi on perspektiivsele metsamajandusmaale kavandatud elamud.

2. Detailplaneeringu algatamata jätmise õiguslikud alused ja põhjendused, eelnõule esitatud arvamused ja vastuväited

2.1 Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 128 lõige 2 loetleb juhud, kui detailplaneeringut ei algatata. Riigikohtu otsuses nr 3-3-1-79-09 on märgitud, et planeeringu koostamise algatamisest keeldumise aluseid ei ole PlanS § 128 ammendavalt sätestatud. Üld- ja detailplaneeringute kaudu kohalik omavalitsus kujundab valla või linna ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele. Nimetatud tegevuses on kohalikul omavalitsusel ulatuslik kaalutlusruum. Kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas maakonna ja valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve.

Ruumiline planeerimine on demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Kohaliku omavalitsuse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine kohaliku omavalitsusüksuse

ülesanne. Kohalik omavalitsus peab tagama detailplaneeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

2.2 Rae valla arengukava 2021-2030 (edaspidi arengukava) määratleb elukorralduse alused kindlaks määratud perioodiks. Tegemist on strateegilise dokumendiga, mis loob laiapõhjalise raamistiku Rae valla tuleviku kujundamiseks. Selles on majanduslikku, sotsiaalset, kultuurilist ja looduskeskkonda arvesse võttes kokku lepitud eesmärkides ning nende saavutamise viisides. Kohalikku arengut juhitakse peaaesjalikult nelja olulise dokumendi abil – arengukava, üldplaneering, eelarvestrateegia ja iga-aastane valla eelarve, mis on üksteisega tihedalt seotud. Arengukavas määratletakse peamised sihid, kuhu jõuda soovitakse. Samuti tuuakse kavas välja vajalikud tegevused ja investeeringud. Üldplaneering on kohalike arengusoovide ruumiline väljendus. Eelarvestrateegias määratletakse täpsemalt ära rahalised vahendid nelja eelseisva aasta kohta ning iga-aastases eelarves leiavad need detailse väljenduse. Seega on arengukava ja üldplaneering olemuslikult üldisemad ning ambitsioonikamad dokumendid, mis võivad sisaldada enam plaane ja soove, kui konkreetset finantsjuhtimise instrumendid eelarvestrateegia ning eelarve. Arengukava kohaselt jaguneb Rae vald neljaks kandiks, mis on nii pindalalt, asustustiheduselt kui ka majandusstruktuurilt küllaltki erinevad. Konkreetne planeeringuala asub Jüri kandis. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist osaliselt perspektiivse elamumaaga ja osaliselt perspektiivse metsamajandusmaaga.

Põhiprobleemiks tulenevalt rahvastikuarengust on kujunenud haridustaristu perspektiivne ümberkorraldamise ja juurde planeerimise vajadus seoses sisserändest lähtuva tasakaalustamata vanusstruktuuriga. Tulenevalt 2021. aasta Eesti rahva- ja eluruumide loendusele on Rae valla elanike mediaanvanus 34 eluaastat. Arengukava kohaselt on planeerimistegevus tasakaalustatud ja tulemuslik, arvestab piirkondlikke eripärasid, elanikkonna paiknemist ja omavalitsuse võimekust lisanduvatele elanikele avalikke teenuseid pakkuda. Taristu on tänapäevane ja elanike vajadustele vastav. Rae vallas ruumilise arengu sihikindla suunamisega saavutatakse tasakaalustatud ruumistruktuur, milles lõunaosa miljööväärtuslikud ja hajaasustuse alad tasakaalustavad valla põhjaosa linnastuvat keskkonda. Seetõttu on kokku lepitud niiöelda kontrolljoones, mille piires juurdekasvuga tuleb Rae vald talle pandud ülesannetega toime. Jüri kandis on määratud juurdekasvuks aastas 100 elanikku. Jüri kandis on kehtestatud elamuehituse eesmärgil ca 90 detailplaneeringut. Tänapäevaks ei ole kõik detailplaneeringud ellu viidud (ellu viimata elamuühikuid on 08.03.2024 seisuga ligikaudu 600). Täna on realiseerimisel ka Rae Vallavalitsuse 30.06.2015 korraldusega nr 960 kehtestatud Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega lisandub Jüri kanti 146 elamisühikut ehk eeldatavasti 350 elanikku. Ellu viimata detailplaneeringute kohaselt ei ole Jüri kandi planeerimistegevus tasakaalustatud, sest planeeritud on aastatega rohkem elamuühikuid, kui arengukava ette näeb. Tasakaalustamata planeerimistegevus mõjutab negatiivselt ruumilise terviklahenduse elluviidavust, sh avalike kvaliteetsete teenuste kättesaadavust. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada vallas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaallabi andmist, eakate hoolekannet, kultuuri-, spordi- ja noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita. Sellest tulenevalt peab eelpool loetletud ülesandeid täitma tasakaalustatult.

Kehtestatud detailplaneeringute alusel on võimalik Jüri kandis elamuehitust realiseerida ning uute detailplaneeringute algatamisel ei ole võimalik Rae vallal kvaliteetsel tasemel KOKS-ist tulenevaid kohustusi täita. Detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud seletuskirja kohaselt on tegemist 23 elamuühiku juurde kavandamisega ulatuses, mis kahjustab avalikku huvi (Rae valla leibkonna kordaja on 3,07, mis tähendab, et detailplaneeringu algatamise ettepaneku elluviimisel lisanduks Jüri kanti 70 elanikku). Rae Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringu ettepanekus sisalduv ruumiline ettepanek

kahjustaks olulisel määral avalikku huvi, mis seisneb ka kvaliteetsete avalike teenuste kättesaadavuses.

2.3 Aktsiaselts ELVESO tegutseb Rae vallas vee-ettevõtjana alates 2008 a (Rae Vallavolikogu otsus nr 473 09.12.2008 a, muudetud otsusega nr 137 16.02.2016.a), tegevuspiirkondadeks on määratud mh Pajupea küla. Estna kinnistu paikneb Elveso tegevuspiirkonnas, kuid Estna kinnistu lähistel puudub välja ehitatud ÜVK taristu. Estna kinnistu on seotud kõrval paikneva Leiva kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga, kuna piirkonna veevarustus on kavandatud Leiva kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud piirkonda teenindava puurkaevu põhiselt, seega Estna kinnistule ei ole võimalik planeerida piirkonda täiendavaid elamisühikuid, kuni Leiva kinnistu detailplaneeringut ei ole ellu viidud. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning tulenevalt taristu puudumisest planeeringualas ja läheduses ei ole võimalik uusi elamisühikuid planeerida.

2.4 Estna kinnistu vahetusläheduses asub I kategooria kaitsealuse liigi, väike-konnakotka püsielupaik. Väike-konnakotkas peab saagijahti avamaastikul, sh püsirohumaadel, üldiselt kahe või ka enama kilomeetri raadiuses sobivatest pesametsadest. Uute teede jm taristu ning elamute rajamine tükeldab elupaiku ja kahjustab toitumisasasid. Toitumisasade hävimise ja pesitsusaegse häirimise vältimine on oluline liigi soodsa seisundi säilimiseks. Pajupea väike-konnakotka püsielupaigad moodustati 2018. aastal. Riigikohtu otsuses nr 3-16-245 on märgitud, et *riski, et ettevõtja äriplaani ei õnnestu ning kinnistutelt loodetud ettevõtlustulu jääb osaliselt või tervikuna saamata looduskaitseliste piirangute tõttu, ei ole põhjust pidada alati erakordseks. Omandipõhiõiguse kaitsealas on asjad, raha ja varalised õigused, mitte igasugused tulevikus tulu teenimise võimalused. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Ka ettevõtlusvabadust võib üldistes huvides piirata.*

Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt ei kuulu ehitusõiguse seadmine Eesti Vabariigi põhiseaduse § 32 kohase õiguse hulka enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada vaid on sama paragrahvi alusel („Kitsendused sätestab seadus“) seadustega sätestatud kohaliku omavalitsuse igakordseks kaalutusotsuseks. Ehitusõigus ei kuulu põhiõiguste hulka ning lähtuvalt planeeringutes (maakonnaplaneeringud, üldplaneeringud ja detailplaneeringud) kajastatud avalikust huvist ja tuginedes kehtivatele õigusaktidele ja seadustele on ehitusõiguse andmise otsustamine maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus. Üldplaneering ei ole seadnud katastriüksuste omanikele piiranguid katastriüksuste sihtotstarbeliseks kasutamiseks – maatulundusmaana, mis on põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

2.5 Rae Vallavalitsus on seisukohal, et üksikisiku erahuvid ei ole piisavaks põhjenduseks detailplaneeringu koostamise algatamiseks ning taotlejatel puudub õigustatud ootus, et detailplaneering algatatakse pärast algatamise taotluse esitamist. Korraldus detailplaneeringu algatamata jätmise kohta ei ole oma olemuselt isiku õigusi kestvalt piirav haldusakt. Detailplaneeringuta ei saa omanik küll enda omandiõigust soovitud määral kasutada, ent see piirang ei tulene antud juhul detailplaneeringu algatamise jätmise korraldusest. Omaniku võimalused oma katastriüksuse kasutamiseks olid enne detailplaneeringu algatamata jätmist ja pärast seda täpselt samasugused.

2.6 Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. HMS § 40 lõike 1 kohaselt peab haldusorgan andma enne haldusakti andmist menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited. Rae Vallavalitsus esitas 24.05.2024 kirjaga nr 6-1/11722-2 korralduse eelnõu „Rae valla Pajupea küla Estna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamata jätmise“ arvamuse ja vastuväidete esitamiseks huvitatud isiku(te)le.

2.7 Rae valla digitaalse dokumendihaldussüsteemi Amphora Professional kohaselt avas huvitatud isik ja kinnistu omanik kirja 24.05.2024 kell 13:46. Vastamise tähtjaks eelnõule arvamusi või vastuväiteid ei esitatud.

2.8 Riigikohus on otsuses nr 3-3-1-62-02 selgitanud, et isikul puudub subjektiivne õigus nõuda tema planeeringu algatamise taotluse rahuldamist, kuid isik on õigustatud nõudma oma subjektiivsete õiguste kaitsmiseks õiguslike hüvede õiglast kaalumist haldusorgani poolt. Kaalunud detailplaneeringu taotluses märgitud detailplaneeringu koostamise eesmärgi ning üldplaneeringu lahendusi ja põhimõtteid ning lähtudes ülaltoodud põhjendustest, leiab Rae Vallavalitsus, et PlanS § 128 lõike 2 alusel tuleb detailplaneeringu taotlus jätta rahuldamata ning detailplaneering algatamata.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1; planeerimisseaduse § 124 lõiked 2 ja 10, § 128 lõike 2; haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2, § 55 lõiked 1-4, § 56 lõiked 1-3; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsusega nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrusest nr 61 „Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine“ ning võttes arvesse Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekut, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Jätta algatamata Pajupea küla Estna kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP1187).
2. Korraldus edastada huvitatud isikutele ja puudutatud isikutele.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu algatamata jätmisest ajalehes Rae Sõnumid ja Rae valla veebilehel.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Bärbel Salumäe
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

/allkirjastatud digitaalselt/

Helle Semmel
jurist
vallasekretäri ülesannetes