

SILLAOTSA DETAILPLANEERING

PLANEERINGULAHENDUSE ESKIISI KOOSTAMISE RAAMES LAEKUNUD ETTEPANEKUTEGA ARVESTAMINE JA ARVESTAMATAJÄTMINE

18.12.2018

[Vandeadvokaat Pille Pettai \(Elvi Viigi lepinguline esindaja\) sõnastatud seisukohad 27.09.2016:](#)

1.

Seisukoht: **Detailplaneering on vastuolus üldplaneeringu ja planeerimisseadusega.**

Kommentaar:

Detailplaneeringu koostamise käigus esitatud eskiisidest osad ei olnud kooskõlas üldplaneeringu tingimustega, kuid viimane, 11.10.2018 versioon vastab kehtivale üldplaneeringule. [Kehtiva üldplaneeringu kohaselt](#) peab detailplaneeringu koostamisel vähemalt 51% planeeritavast maa-alast saama üldplaneeringuga määratud juhtfunktsiooni. Antud juhul antakse haljasala ja parkmetsa maa sihtotstarve ca 91% planeeringualast. Üldplaneeringu muutmise ulatus on kaugelt väiksem kui üldplaneering seda võimaldab, samuti ei kvalifitseeru kavandatav tegevus üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu muudatuse määratlemine on [planeerimisseaduse seletuskirja](#) kohaselt kohaliku omavalitsuse kaalutusõigus. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja asjaolude kaalumine on kohaliku omavalitsuse pädevuses ja tema kohustus.

Kehtiv üldplaneering näeb ette Pirgu suvilapiirkonna tiheasustusega alal väljakujunenud hoonestuse jätkamise ja tiheasustusele omaste kommunikatsioonide rajamise.

Üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses arendustegevuse kavandamisel esmajärjekorras ette nähtud vanade talukohtade taastamine, mis on vajalik piirkonnale omase maastikulise miljöö ja asustuse terviklikkuse säilitamiseks. Antud juhul on tegemist vana talukoha kõrvalhoonega, mis enam ei oma otsest seost talukoha terviklikkusega, kuid ajaloolise hoonestuse jätkamise põhimõte kohaldub, millest tulenevalt ei teki vastuolu ka üldplaneeringuga sätestatud hajaasustuse arendustingimustega.

Ettepanekule tuginedes on planeeringulahendust muudetud.

2.

Seisukoht: **Üldplaneeringu muutmise vajadus ei ole põhjendatud.**

Kommentaar:

Juuru Vallavolikogu 26.05.2016 otsusest nr 65 ja Juuru Vallavalitsuse 13.06.2016 korraldusest nr 100 ei järeldu, et detailplaneering oleks algatatud üldplaneeringut muutvana, millest tulenevalt ei ole vajadust planeeringut menetleda üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringu menetlusreeglite järgi. Seadusest ei tulene kohustust anda antud juhul keskkonnamõju strateegiline eelhindang, küll aga on otsustaja kohustatud võimalikke mõjusid iga haldusakti andmisel kaaluma, mida kindlasti tehakse. Kaalumise kohustus tuleneb vajadusest rakendada keskkonnaseadustiku üldosa seaduse paragrahvis 8 nimetatud keskkonna tervikliku kaitse põhimõtet.

Detailplaneeringu koostamise vajadus ilmneb planeeringu algatamise taotluses, mille kohaselt maaüksuse eelmistel omanikel polnud huvi maaüksust hooldada ja hallata ning ala oli hakanud risustuma. Uus omanik oli nõus maaüksuse korrastama, kuid soovis olemasoleva vundamendi baasil ka ehitusõigust üksikelanule. Juuru Vallavolikogu on detailplaneeringu algatamisega hinnanud erahuvi põhjendatuks ja avalikku huvi toetavaks.

Juuru Vallavolikogu keskkonnamisjoni 25.05.2016 koosoleku protokollist nähtub, et planeeringu algatamise kasuks on rääkinud lootus, et küladesse lisandub elanikke, samuti on peetud oluliseks reguleerida tehnovarustuse ja läbipääsudega seonduvat ning teha koostööd Suve tee püsielanikega.

Vastupidiselt seisukohas esitatud väitele ei toimu väärtusliku haljasala ja parkmetsa ühe isiku erahuvides elamumaaks muutmist. Elamumaaks muudetakse vaid olemasoleva vare ümbrus orienteeruvalt kümnendikul planeeringualast, kuhu moodustatakse ligikaudselt olemasolevate Suve tee äärsete suvilakruntidega samaväärne üksikelamukrunt. Varisemispotentsiaaliga vare praegusel kujul säilitamisest on olulisem selle ohutuksmuutmine. Vare kordategemine on ka avalikes huvides.

Ettepanekule tuginedes on koostatud planeeringulahendus, milles senised küsitavused vastavuse kohta üldplaneeringule on korrigeeritud. Üldplaneeringu muutmiseks vajadus puudub.

3.

Seisukoht: **Detailplaneering on vastuolus looduskaitseadusega.**

Kommentaari:

Detailplaneeringu koostamise käigus tehtud eskiisidest osad ei olnud kooskõlas looduskaitseadusega, kuid viimane eskiis on. Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 5 kohaselt ei laiene kalda ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. Kuna ehitisregistris puuduvad täpsed andmed olemasoleva ehitise kubatuuri kohta, on kubatuur leitud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 17 põhimõttele tuginedes ilma hoone katusetarindeid arvestamata. Samalaadsetel hoonetel olid enamasti viilkatused, mistõttu eeldada võib, et ehitise algne kubatuur oli praeguses planeeringulahenduses arvestatust suurem.

Ettepanekule tuginedes on planeeringulahendust korrigeeritud selliselt, et vastuolusid looduskaitseadusega ei ole.

4.

Ettepanek: **Lõpetada Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu koostamine.**

Kommentaari:

Detailplaneeringu koostamise praeguse korraldaja Rapla Vallavalitsuse hinnangul jääksid detailplaneeringu koostamise lõpetamise korral lahendamata piirkonna maaomanike vahelised erimeelsused, samuti jääks leidmata mõistlik lahendus piirkonna tehnovarustusega seotud küsimustes. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kõiki puudutatud osapooli rahuldava kompromisslahenduse leidmine, mistõttu asjakohane on jätkata planeeringu koostamisega kuni leitakse mõistlik huvide ühisosa.

Ettepanek detailplaneeringu koostamine lõpetada ei ole avalikes huvides, mistõttu ettepanekut ei ole otstarbekas järgida.

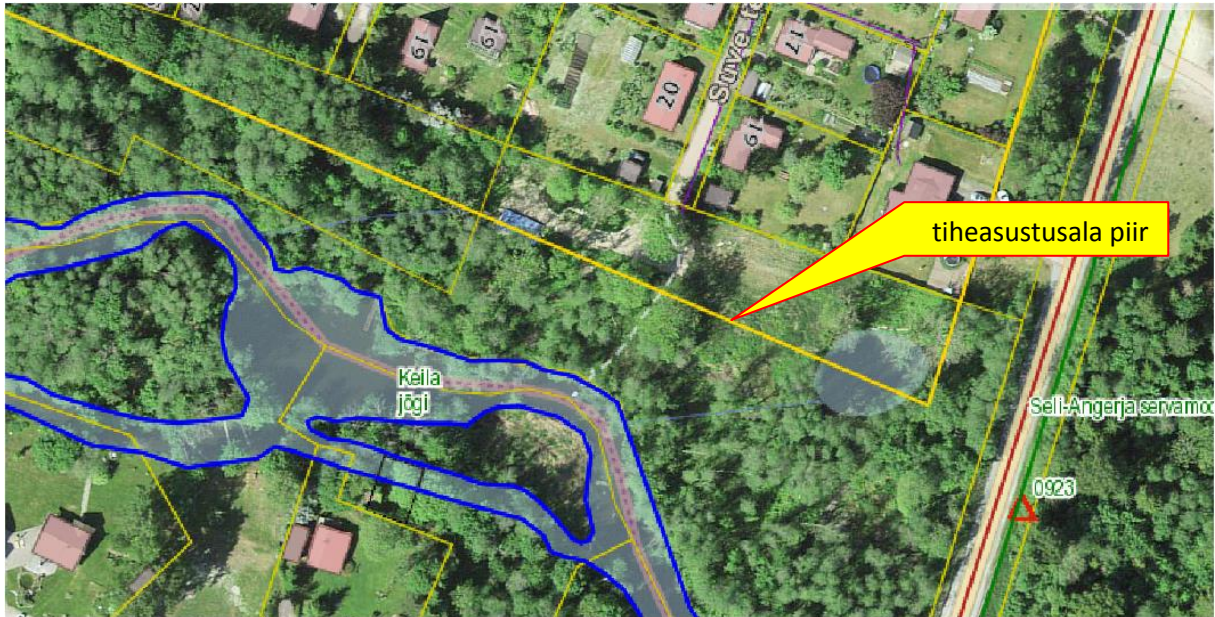
5.

Seisukoht: **Detailplaneeringu kehtestamisega muudetak tiheasustusala piiri.**

Kommentaari:

Kehtivas Juuru valla üldplaneeringus on määratletud tiheasustusalad maareformi seaduse tähenduses, samuti detailplaneeringu kohustusega alad ning kompaktse hoonestusega alad. Planeeringuala kuulub tiheasustusale ja detailplaneeringu kohustusega alale osaliselt.

[Maakatastri kitsenduste rakenduses](#) on tiheasustusala piir markeeritud:



Tiheasustusala piiri muutmiseks puudub vajadus.

6.

Seisukoht: **Detailplaneeringuga kavandatuga riivatakse ebaproportsionaalselt naabrite õigusi.**

Kommentaar:

Viimases planeeringulahenduses on arvesse võetud üldplaneeringus sätestatud tingimusi ja ka naabrite ettepanekuid. Planeeringualale ei ole kavandatud uusi hooneid. Juurdepääsutee on paigutatud naaberkrundi piirist võimalikult eemale, et praegune olukord ei halveneks, naabrite privaatsust ei riivataks ega kinnisasja kasutamist piirataks. Pääs planeeringualale toimub riigimaantee ääres olevalt munitsipaliseerimisel olevalt maaüksuselt.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud erinevate huvide tasakaalustamise vajadusega ning leitud lahendus, mis vastab planeeringu eesmärgile avalikke huve ja väärtusi arvestaval viisil. Viimases planeeringulahenduses on püütud leida ka erinevatele erahuvidele vastav kompromiss.

Ettepanekut arvestada paremini naabrite õigustega on järgitud.

7.

Seisukoht: **Detailplaneeringu lähteülesanne ei ole kooskõlas planeerimisseadusega.**

Kommentaar:

Kehtiva planeerimisseaduse kohaselt ei ole planeeringu lähteseisukohtade koostamine detailplaneeringu puhul kohustuslik. Juuru Vallavalitsuse koostatud lähteseisukohtade mõte oli selgemalt piiritleda konkreetse planeeringuga lahendatavad ülesanded, kuid detailplaneeringu ülesanded on loetletud ka planeerimisseaduse paragrahvis 126.

8.

Seisukoht: **Detailplaneeringut võib koostada selleks õigust omav isik.**

Kommentaar:

Detailplaneeringu algatamise ajaks ei olnud tõesti leitud sobivat planeerijat, kuid praegu on planeeringu koostamisele kaasatud volitatud arhitekt, tase 7 kutsetunnistusega isik, kelle kvalifikatsioon vastab planeerimisseaduse § 6 punktile 10.

Ettepanekuga on arvestatud.

[Vandeadvokaat Indrek Tedre \(Elvi Viigi lepinguline esindaja\) sõnastatud seisukohad 16.02.2017:](#)

9.

Seisukoht: **Detailplaneeringu algatamiseks puuduvad põhjendused.**

Kommentaar:

Algatamise otsuses võinuksid põhjendused paremini sisalduda, kuid otsustaja motivatsioon selgub Juuru Vallavolikogu keskkonnakomisjoni 25.05.2016 koosoleku protokollist ja ka detailplaneeringu algatamise taotlusest. Tagantjärele ei ole võimalik otsust paremini motiveerida.

Samal teemal on ka kommentaar punktis 2.

10.

Seisukoht: **Kogukonna ühiste väärtuste säilitamist ei tohi ohverdada erahuvile.**

Kommentaar:

Planeeringu koostamise korraldaja hinnangul on eravalduses haljasala ja parkmetsa korrashoiu organiseerimine kompromisse nõudev tegevus. Antud juhul on leitud, et üksikelamukrundi moodustamine väikesele osale maaüksusest on avalikes huvides kui sellega kaasneb kogukonna huvides tuletõrje veevõtukoha väljaehitamine, juurdepääsu tagamine kallasrajale ning jõekalda võsastumise piiramine. Sellisel viisil on võimalik tagada Keila jõe kaldapiirkonna jätkusuutlik ja vastutustundlik kasutamine.

Koostöö käigus piirkonna elanikega on Rapla Vallavalitsuse hinnangul leitud mõistlik kompromisslahendus, kus erahuvi ja kogukonna huvi on tasakaalus.

Ettepanekuga on arvestatud.

11.

Seisukoht: **Ehituskeeluvööndi vähendamiseks ning väljakujunenud haljastusse ja looduskeskkonda sekkumiseks puuduvad kaalukad argumendid.**

Kommentaar:

Viimatikoostatud planeeringulahenduse kohaselt **puudub Keila jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks vajadus.** Rapla Vallavalitsuse hinnangul on jõe kalda rekreatiivsetel eesmärkidel kasutamise jätkamiseks siiski vajalik mõistlikkus ulatuses sekkuda looduskeskkonda ning astuda samme võsastumise ärahoidmiseks.

Samal teemal on ka kommentaar punktis 3.

Ettepanekut on osaliselt võimalik arvestada.

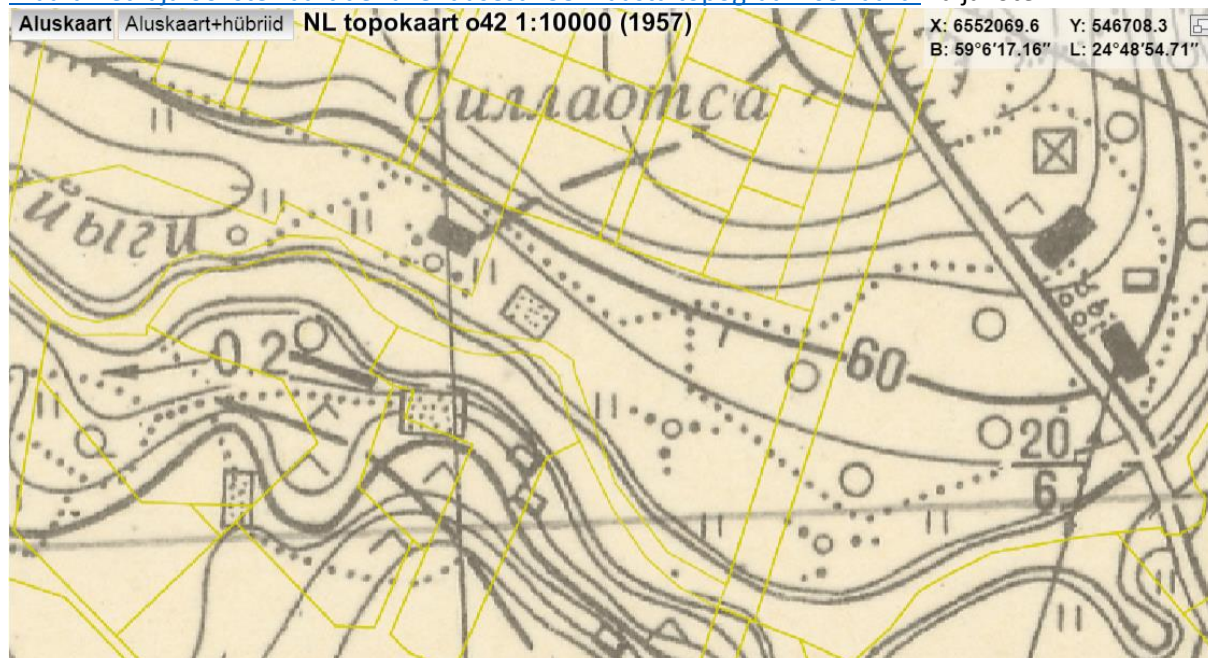
12.

Seisukoht: **Sillaotsa kinnistul on toimunud ebaseaduslik ehitustegevus ja vundamendi ehisregistrisse kandmine on toimunud õigusliku aluseta.**

Kommentaari:

Vundament (ehitisregistri kood 220800103) on kantud ehisregistrisse kinnistuomaniku teatise alusel 17.10.2016. Enne kande teostamist veendus Juuru Vallavalitsus ehitise olemasolus, esitatud andmete paikapidavuses ja tuvastas ehitise seisukorra. Ilmselt oli tegemist paekivist laotud hoone vundamendiga, mis seisukorra ja kasutatud ehitusvõtete alusel hinnates oli aastakümneid vana. Hoone on näha ka ajaloolistel kaartidel. Hoone püstitamiseks õigusliku aluse olemasolu ei ole arhiivimaterjalide lünklikkuse tõttu võimalik välja selgitada, kuid registrikanne on teostatud ehisregistri põhimääruse kohaselt ja praeguse õiguse alusel.

[Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendusest 1957. aasta topograafilise kaardi](#) väljavõte:



Maaüksusel on toimunud ehitustegevus olemasoleva vundamendi kaitsmiseks ja inimeste ning loomade ehitisse kukkumise vältimiseks, millisele tegevusele ehitusseadustiku § 2 lg 2 kohaselt kehtiv ehitusseadustik ei kohaldu.

Olemasoleva vundamendi foto 2016. aastast:



Foto vundamendi katmisest ajutise katusega:



13.

Seisukoht: **Olemasolevale 1978. aastal rajatud veepumbale kohaldub talumiskohustus.**

Kommentaar:

Detailplaneeringust huvitatud isik on nõus olemasolevate vee- ja elektritrasside ümberpaigutamisega planeeringualal ja servituudi seadmise sätestamisega detailplaneeringus.

Ettepanekuga on arvestatud.

14.

Seisukoht: **Detailplaneeringu elluviimisel lõigatakse ära elanike poolt jõe juurde pääsemine.**

Kommentaar:

Detailplaneeringuga muutub praegune olukord vaid moodustatava elamukrundi ulatuses, mis moodustab ca 1/10 planeeringualast. Muus osas jääb kehtima praegune olukord - keskkonnaseadustiku üldosa seaduse 2.jaos nimetatud tingimused.

15.

Seisukoht: **Detailplaneeringu seletuskirjas on ebakohaseid viiteid naaberkinnisasja aadressil.**

Kommentaar:

Märkus on kohane ja seda on võimalik arvestada. Detailplaneeringu seletuskirja uus versioon avaldatakse pärast praegusele lahendusele arvamuskorje läbiviimist. **Planeeringuga kavandatavasse mittepuutuvaid asjaolusid seletuskirja ei lisata.**

Merlin Salusaare 21.09.2016 kiri: vaide esitamine detailplaneeringu kohta

16.

Seisukoht: **Detailplaneeringu algatamise otsuse vaidlustamine.**

Kommentaar: Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla ametlikul veebilehel, maakonnalehes „Raplamaa Sõnumid“ ning valla infolehes „Juuru Valla Teataja“. Viimane pidi jõudma igasse postkasti Juuru vallas. Juuru Vallavolikogu otsuse peale saanuks vaide esitada haldusmenetluse seaduse alusel 30 päeva jooksul arvates päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama. Hiljem laekunud seisukohta on võimalik käsitleda vaid koostööna detailplaneeringu koostamisel ja seisukohana, mis kujundab planeeringulahendust. Pärast algatamist laekunud seisukohti on üldiselt arvestada püütud.

17.

Seisukoht: **Vastuolud üldplaneeringuga ja keskkonnamõju võimalus.**

Kommentaariid on punktides 1, 2 ja 3.

18.

Seisukoht: **Olemasoleva pumbasüsteemi likvideerimine.**

Kommentaari on punktis 13.

19.

Ettepanek: **Mitte muuta haljasala ja parkmetsamaa sihtotstarvet.**

Kommentaari on punktis 14.

Ettepanekut on võimalik arvestada ca 90 protsendil planeeringualast.

Eduard Pärdi 03.10.2016 kiri: detailplaneeringuga mittenoostumine

20.

Seisukoht: **Rohealad vajavad väärtustamist. Haljasala ja parkmets tuleb säilitada.**

Kommentaari: Haljasala ja parkmetsa säilitamine on vastutustundlik ja jätkusuutlik käitumine, mida Rapla vallas kindlasti toetatakse. Rohealade täisehitamine ei ole praeguses detailplaneeringus aktuaalne. Maaüksuse sihtotstarvet muudetakse 1/10 planeeringualast, mis on eraomandis maaüksuse puhul mõistlik kompromiss, et maastikuväärtused säiliks. Täiendavad selgitused on punktides 1, 2, 3, 10, 13 ja 14.

Ants Mihkelsoni 04.10.2016 kiri: vaide esitamine Juuru Vallavolikogu otsusele

21.

Seisukoht: **Vastuolud üldplaneeringuga ja keskkonnamõju võimalus.**

Kommentaari on punktides 1, 2, 3, 10 ja 16.

Vastused koostas
Cerly-Marko Järvela
Rapla vallaarhitekt