

Kiire maaüksusel toimunud muundumine – garaažist 38-korteriliseks elamuks ja seal hooldekoduks?

Kogu lugu sai alguse juba 2006 aastal ja sellest on kokkuvõtte tehtud volikogu 2013-2017 mandaadiperioodi tagasivaates – „Lood, mida Rae Sõnumitest ei leia“¹. Kahjuks olukord palju muutunud pole, majakolakas seisab ja mädaneb, kuid arvel on ikka korterelamuna

31.12.2018 kirjutasin ühe vahekokkuvõtte

Saabus vallavalitsuse vastus istungil esitatud arupärimisele, mis puudutas ebaseaduslikku ehitust Patika külas Kiire maaüksusel.

Mäletatavasti on tegemist juba 12 aasta taha ulatava looga, kus anti luba rajada garaaž-töökoda, kuid ühtäkki oli ehitusregisris saanud asjast kortermaja. Tegemist oli võltsimisega, millesse olid segatud vallaametnikud. Juhtkond distantseeris end asjast, karistas üht struktuuris olevat mutrikest ja ehitusregisris taastati olukord. Paraku on ka teine register - korteriühistuid hõlmav ja seal on maja jätkuvalt kui kortermaja. Võltsimiskatse toimus 2016 ja siis oli teema ka päris kuum. Külaelanikud ei olnud arengutega nõus ja viisime selle kaasuse ka volikogusse.

Vallavalitsus andis korralduse ebaseadusliku rajatise seadustamiseks (???) või lammutamiseks. Tähtaeg oli enam kui aasta tagasi (17.11.2017). Siiani pole midagi muutunud. Saades siis viimasele arupärimisele vastuse, lugesin imestusega, et vallavalitsus on järjekordselt loobunud oma nõudest lammutamise osas ja ka lubadusest asuda rakendama sundi - sunnirahast kuni asendustäitmiseni (ise lammutamine ja kulude kasseerimine süüdlaselt). See paneb taas kulmu kergitama ja arvama, et see mutrikest, kes ehitusregistri osas süüdi tehti, tegelikult tankisti rolli mängis ja tegelik huviline vallavalitsuses püüab oma mängu edasi mängida. Eks hoiame silma peal.

Huvitav on lugeda soovist garaaž-töökojast, mis muutus kortermajaks nüüd siis seadustamise käigus teha hooldekodu. Ilmselt hooldekodu saab rajada ärimaale, kuid ridamisi küsimusi jääb õhku:

1. Garaaž-töökoja ja ca poolesaja (kui mitte rohkema) patsiendi ja teenindava personaliga asutus on oma olemuselt väga erinevad nt veevarustuse ja kanalisatsiooni tarbijana. ELVESO ühiskanalisatsiooni sinna ette ei näe ja nii tekitatakse keskkonnale ohtlik lokaalne kanalisatsiooni lahendus
2. Rajatud ebaseaduslik rajatis on ca 10 aastat seismas kasutuseta. Seega pole köetud, niiskus on konstruktsioonis jne - kas selline hoone üldse sobib kohendamiseks hooldekoduks.
3. huvitav saab olema seegi, kuidas saadakse vallavalitsusest uue projekti tarvis projekteerimistingimused.

Usun, et kes iganes seal vallavalitsuses neid niite tõmbab, et ebaseaduslik ehitus saaks seaduslikuks, peab väga läbi mõtlema oma sammud. Isiklikult olen seda meelt, et soovitakse lihtsalt püsti löödud ja küsitava väärtusega hoonele saada kasutusluba hooldekoduna ja lõpuks

¹ Lk 266-272

müüakse seal ikka kortereid. Eks avalikkus peab oma huvi üles näitama. Parim viis seaduslikustamiseks on alustada nullist ja läbi detailplaneeringu ning vallavalitsus peaks sundima arendajat võtma kanalisatsiooni rajamine enda peale.

Nüüd siis vallavalitsuse vastus koos kahe kirjaga, mis ajendasidki eeltoodud mõttekäigu.



RAE VALLAVALITSUS

Lp Raivo Uukkivi
raivo.uukkivi@eesti.ee

Teie 18.12.2018

Meie kuupäev digitaalallkirjas nr 1-6/10542-1

Vastus täiendavale arupärimisele

Alljärgnevalt annab Rae Vallavalitsus Teie küsimustele vastused vastavalt arupärimises toodud järjekorrale:

1. Arendaja on pöördunud Rae Vallavalitsuse poole ning avaldanud soovi ehitise seadustamiseks. Vastavate toimingutega lubati alustada 2019. aasta alguses.
2. Rae Vallavalitsus ei ole lammutustähtaega andnud.
3. Hetkel tegeletakse konserveerimistöödega, mida ei loeta ehitusseadustiku mõttes ümberehitamiseks (hoone katuse parandamine ja konstruktsioonide katmine). Kinnistule hakatakse rajama piirdeaeda. Selle kohta esitatud on vastav ehitusprojekt ja ehitusteatis.
4. Kirjad on lisatud manusesse.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Võrklaev
vallavanem

Valla kiri omanikule



RAE VALLAVALITSUS

Sergei Averjanov
eksinvest@gmail.com

kuupäev digiallkirjas nr 6-6/7532

Kiire maaüksusel oleva ehitise seadustamise võimalikkusest

Rae Vallavalitsuses 24.04.2018 toimunud arutelul jõuti arusaamisele, et Kiire maaüksusel oleva ehitise osas on võimalik seadustamine koostöös Rae Vallavalitsuse ja kinnistu omanikuga.

Käesoleva ajani ei ole Te esitanud Rae Vallavalitsusele omapoolset võimaliku nägemust hoone äriliseks otstarbeks kasutamise osas. Samuti ei ole Kiire maaüksusel oleva hoone osas toimunud konserveerimistööde tegevust.

Kiire maaüksuse sihtotstarve on ärimaa ning kinnistul oleva hoone kasutusotstarve peab vastama ärimaa sihtotstarbele.

Seoses eeltooduga eeldab Rae Vallavalitsus kinnistu omaniku koostööd, Kiire maaüksusel oleva hoone seadustamise osas.

Ootame Teie vastust alljärgnevale hiljemalt 16.10.2018 e-postile info@rae.ee.

1. Kas ja millal toimub Kiire maaüksusel oleva hoone konserveerimine?
2. Milline on Teie plaan kinnistul oleva hoone seadustamise osas?
3. Kas ja kuidas on Teie plaan lahendada juurdepääs kinnistule?
4. Kas ja milline on Teie plaan kinnistul olev hoone muuta ümberehitusega sõidukite teenindushooneks?

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Priit Põldmäe
abivallavanem

Koopia: Raul Keba, raul.keba@cobalt.legal.ee

Kristi Malm 605 6786
Kristi.malm@rae.ee

Ja siin ka arendaja väga omamehelik vastus, millest saab lugeda välja, et Priidu ja Jensiga juba kokkulepped saavutatud

Saatja: <eksinvest@gmail.com>

Saatmisaeg: reede, 12. oktoober 2018 10:55

Adressaat: priit.poldmae@rae.ee

Teema:

Tere Lp Priit,

Suhtlesin Teiega kolmapäeval telefoni teel ning vastavalt kokkuleppele saadan kirja.

Kolmapäeval plaanisin kohtuda Kristi Malmiga, et arutada Patika Kiire MÜ-ga seotud küsimusi. Kuna vahepeal saime piirdeaia ehitamiseks loa, siis oleks vaja teha kinnistul tasandustöid. Olemasolev pinnas on ebatasane. Ette jäävad võsa, lagunendud betoonelemendid jne.

Tahaksin korrastada ka kinnistu sisese platsi, kuna mehhanismid on aia ehituse otstarbel juba platsil kohal olemas.

Vastuseks Teie 6-6/7532 kirjale:

Aia ehitusega alustame kuu jooksul, konserveerimistöödega tegeleme samal perioodil.

Juurdepääsuks kinnistule kasutame olemasolevat avaliku teed - Baasi teed.

Seadustamise osas - kasutamise otstarve jne, nagu viimasel kohtumisel Teiega rääkisime, plaanime rajada sinna hooldekodu. Selles osas leppisin kokkusaamise Jens Vendeliga, et samat teemat temaga arutada.

Kohe peale eelmist kokkusaamist võtsin ühendust Elvesoga, et uurida millal nad toovad Patikale tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni. Sain vastuseks, et see ei ole teada. Seega laseme projekteerijal kasutada kaasaegset settemahuti süsteemi, mis paigaldadakse kinnistu tagumisse külge ning jääb kindlasti puurkaevu sanitaarkaitsetsoonist välja. Elveesoga liitume siis, kui nad jõuavad sinna.

Palun anda teada, kunas saab Teie juurde vastuvõtule tulla.

Lugupidamisega,

Eks Invest OÜ

Huvitav, kas pole 😊. Valla kirjas punkt 4 küsib, et millal muudetakse hoone tagasi 2006 aasta projektile ja ehitusloale vastavaks, aga vastuses öeldaks külmalt „nagu viimasel kohtumisel Teiega rääkisime, plaanime sinna rajada hooldekodu“. Kirja päisest saame teada ka „Teie“ nime.

2019 läks arupärimiste jant edasi.

Kuivõrd olukord läks aina huvitavamaks ja vastused ümaramaks ning info vastukäivaks, siis pidime aga uuesti pärima.

Rae Vallavalitsus

22.01.2019

Täiendav täpsustav arupärimine

Vastavalt Rae valla põhimääruse §-dele 18 ning § 37 on esitatud Kiire maaüksusele (65303:002:0440) rajatud ebaseadusliku rajatise osas arupärimisi ja täiendavaid ning täpsustavaid arupärimisi (20.03.2016, 03.04.2018., 19.04.2018 ja 22.04.2018, 18.09.2018, 04.10.2018, 18.12.2018). Vastustes on saadud erinevat infot, alates lammutamise tähtaja tegemisest (millele arendaja/omanik ei reageerinud), sunni kasutamisest (viimane kord kasutati siiski 2007 aprillis reaalselt trahvimist, hiljem on vaid lubatud rakendada) kuni ebaseadusliku ehitise seadustamiseni (pole selgitatud, mida seadustamine antud kaasuses tähendab).

Viimasele arupärimisele saadud vastusest ja sellega koos esitatud kirjavahetusest saab aimu, et seadustamise all on plaanis ebaseaduslikult valmishitatud hoone (nn korterelamu, milles 38 korterit) nimetada ümber hooldekoduks. Arvestades korterite arvu, siis saaks nn hooldekodu olema kliente umbes 100 inimühikut + personal. Seega planeeritav inimkoormus usutavasti vähemalt 10 korda enam kui ehitusloaga ehitada lubatud garaaž-töökojas.

Loodan, et nii vallavalitsuse vastutavad töötajad kui ka kolleegid volikogus mõistavad, et hooldekodu ei ole selline objekt, mida saaks paigutada ilma seaduslikus korras koostatud projektita ja järelevalveta ehitatud küsitava kvaliteediga hoonesse vaid pealiskaudse seadustamise (loe: dokumentide korrastamise) nime all.

Kõike eelnevat teades soovin vastuseid:

- 1. Mida täpselt mõeldud eelmisele arupärimisele antud vastuses seadustamise toimingute all?**
- 2. Kas Vallavalitsus on seadustamise nõudmisel esitanud nõude viia vastavusse ehitisregistri andmed (vastavalt ehitusloale 2184E ja esialgsele projektile) ja kinnisturaamatu andmed (tänapäev ilma igasuguse aluseta jagatud 38-ks korteriomandiks)? Kui ei, siis millisel põhjusel seda nõutud pole?**
- 3. Kas Vallavalitsuse poolt nõutakse detailplaneeringu algatamist, mille eesmärgiks on leida vastus veevarustuse, reovee ärastuse/puhastamise ning piirkonna logistika küsimustele, mis tõusetuvad seoses arendaja poolt plaanitud inimkoormuse (hooldekodu kliendid, külastajad ja personal) suurenemisega. Rõhutan, et just dp on oluline menetlus, mille käigus saab arvestada kogukonna põhjendatud seisukohtadega.**

Ja vastus



RAE VALLAVALITSUS

Lp Raivo Uukkivi
raivo.uukkivi@eesti.ee

Teie 22.01.2019

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 1-6/1478-1

Vastus täiendavale arupärimisele Kiire maaüksusel asuvat ehitist puudutavas

Esitasite Rae Vallavalitsusele täiendava täpsustava arupärimise, milles soovite vastuseid Kiire maaüksusel asuva ehitise seotud küsimustele.

Rae Vallavalitsus vastab Teie küsimustele nende esitamise järjekorras alljärgnevalt.

1. Eelmisele arupärimisele antud vastuses nimetatud seadustamise toimingud hõlmavad mistahes toimingut, mille kasuks Kiire maaüksusel asuva ehitise omanik otsustab ja mis võimaldab ehitise seadustamist.
2. Rae Vallavalitsus ei ole esitanud nõuet Kiire maaüksusel asuva ehitise ehitisregistri ja kinnistusraamatu andmete vastavusse viimiseks, kuna kohalikul omavalitsusel puudub selleks pädevus.
3. Rae Vallavalitsus ei nõua detailplaneeringu algatamist, kuna kohalikul omavalitsusel puudub pädevus kinnistu omanikult nõuda konkreetse menetluse alustamiseks taotluse esitamist.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Võrklaev
vallavanem

See vastus on juba nii rumal, et annab teada – vallavalitsus pole teemaga kuskile jõudnud. Otsustasime, et anname pisut aega reaalseteks tegemisteks ja siis esitasime uue arupärimise

Rae Vallavalitsus

21.05.2019

Täiendav täpsustav arupärimine

Vastavalt Rae valla põhimääruse §-dele 18 ning § 37 on esitatud Kiire maaüksusele (65303:002:0440) rajatud ebaseadusliku rajatise osas arupärimisi ja täiendavaid ning täpsustavaid arupärimisi (20.03.2016, 03.04.2018., 19.04.2018 ja 22.04.2018, 18.09.2018, 04.10.2018, 18.12.2018, 22.01.2019). Vastustes on saadud erinevat infot, alates lammutamise tähtaja tegemisest (millele arendaja/omanik ei reageerinud), sunni kasutamisest (viimane kord kasutati siiski 2007 aprillis reaalset trahvimist, hiljem on vaid lubatud rakendada) kuni ebaseadusliku ehitise seadustamiseni (pole selgitatud, mida seadustamine antud kaasuses tähendab). Viimases vastuses saime teada, et seadustamise toimingute all mõistetakse *seadustamise toimingud hõlmavad mistahes toimingut, mille kasuks Kiire maaüksusel asuva ehitise omanik otsustab ja mis võimaldab ehitise seadustamist*. Samuti anti teada, et vallavalitsus ei nõua dp algamist.

Kõike eelnevat teades ja arvestades, et eelmisest küsimuste-vastuste voorust on möödunud 4 kuud, siis soovime vastuseid:

1. **Kuidas seadustamine edeneb? Milliseid toiminguid on ehitise omanik alustanud?**
2. **Kas hooldekodu rajamise mõte on jõudnud paari e-kirja vahetamisest kaugemale?**

Ja vastus



RAE VALLAVALITSUS

Lp Raivo Uukkivi
raivo.uukkivi@eesti.ee

Teie 21.05.2019

Meie kuupäev digiallkirjas nr 1-6/4261-1

Vastus täiendav täpsustavale arupärimisele Kiire maaüksusel asuvat ehitist puudutavas

Esitasite Rae Vallavalitsusele täiendava täpsustava arupärimise, milles soovite vastuseid Kiire maaüksusel asuva ehitise seotud küsimustele.

Rae Vallavalitsus vastab Teie küsimustele nende esitamise järjekorras alljärgnevalt.

1. Kiire maaüksusel asuva ehitise omanik ei ole seoses ehitise seadustamise toimingutega Rae Vallavalitsuse poole pöördunud.
2. Kiire maaüksusele hooldekodu rajamisega seoses ei ole Rae Vallavalitsusele taotlusi esitatud.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Võrklaev
vallavanem

Mööngem, läheb aina segasemaks. Seega tuli esitada veel üks täpsustav arupärimine.

Rae Vallavalitsus

18.06.2019

Täiendav täpsustav arupärimine

Vastavalt Rae valla põhimääruse §-dele 18 ning § 37 on esitatud Kiire maaüksusele (65303:002:0440) rajatud ebaseadusliku rajatise osas arupärimisi ja täiendavaid ning täpsustavaid arupärimisi (20.03.2016, 03.04.2018., 19.04.2018 ja 22.04.2018, 18.09.2018, 04.10.2018, 18.12.2018, 22.01.2019, 21.05.2019). Vastustes on saadud erinevat infot, alates lammutamise tähtaja tegemisest (millele arendaja/omanik ei reageerinud), sunni kasutamisest (viimane kord kasutati siiski 2007 aprillis reaalset trahvimist, hiljem on vaid lubatud rakendada) kuni ebaseadusliku ehitise seadustamiseni (pole selgitatud, mida seadustamine antud kaasuses tähendab). Ühes viimastes vastuses saime teada, et seadustamise toimingute all mõistetakse *seadustamise toimingud hõlmavad mistahes toimingut, mille kasuks Kiire maaüksusel asuva ehitise omanik otsustab ja mis võimaldab ehitise seadustamist*. Samuti anti teada, et vallavalitsus ei nõua dp algamist.

Viimases vastuses anti teada, et *Kiire maaüksusel asuva ehitise omanik ei ole seoses ehitise seadustamise toimingutega Rae Vallavalitsuse poole pöördunud*.

Kõike eelnevat teades ja arvestades, et juba 2016 aastal andis vallavalitsus ettekirjutuse, mille sisuks oli ebaseaduslik ehitise seaduse mõistes viia vastavusse vallavalitsuse poolt väljastatud õigusaktile ehk 2006 aastal väljastatud ehitusloale ja selle aluseks olevale projektile. Ettekirjutuse täitmise aeg oli novembris 2017. Ettekirjutuse täitmata jätmise tagajärjeks nõuti ebaseadusliku ehitise lammutamist. Ehitise seisab tänaseni naeruvääristades vallavalitsust ja tema ettekirjutist. Toimunud keskkonnakomisjoni koosolekul oli teema päevakorras ja tagasiside arutelust oli, et komisjoni liikmed ei saa teema olulisusest absoluutselt aru ning usaldavad ühte komisjoni liiget ja ühte vallavalitsuse liiget, kes hoogsalt püüavad teemalt aktuaalsust võtta. Kõike seda arvestades soovime vastuseid:

- 1. Täpsustada vallavalitsuse poolt antud väga ebamäärast definitsiooni seadustamise osas. Sealjuures ootame adekvaatset ja põhjendatud selgitusi kui seadustamise all püütakse loetleda tegevusi, millised ei ole tegevuse koostöös viimine väljastatud ehitusloaga.**
- 2. Mida vallavalitsus kavatses ette võtta ettekirjutuse mitte täitmise osas (lammutamine nov. 2017)?**
- 3. Kuidas tõlgendada ühe keskkonnakomisjoni liikme ja ka abivallavanem Põldmäe püüdu õigustada ebaseaduslikku ehitist ja anda seeläbi väärat pilti komisjoni liikmetele?**

Ja vastus sellele.



RAE VALLAVALITSUS

Lp Raivo Uukkivi
raivo.uukkivi@eesti.ee

Teie 18.06.2019

Meie *kuupäev digiallkirjas* nr 1-6/5019-1

Vastus täiendav täpsustavale arupärimisele Kiire maaüksusel asuvat ehitist puudutavas

Esitasite Rae Vallavalitsusele järjekordse täiendav täpsustava arupärimise, milles soovite vastuseid Kiire maaüksusel asuva ehitisega seotud küsimustele.

Rae Vallavalitsus vastab Teie küsimustele nende esitamise järjekorras alljärgnevalt.

1. Küsimus ei ole Rae Vallavalitsusele arusaadav, mistõttu ei ole võimalik sellele vastata.
2. Rae Vallavalitsuse ehituse järelevalvespetsialisti 22.08.2016 ettekirjutus nr 8-9/57 on tehtud ehitustegevuse peatamise kohta. Selles osas on ettekirjutus täidetud, kuna ehitustegevust Kiire maaüksusel ei toimu. Ettekirjutusega ei ole nõutud ehitise lammutamist, kuid on antud juhised õigusrikkumise kõrvaldamiseks – ehitustegevuse vabatahtlik seadustamine või ehitise lammutamine.
3. Rae Vallavalitsusel ei ole võimalik tõlgendada keskkonnakomisjoni- ega vallavalitsuse liikmete öeldut. Tõlgenduse öeldule saavad esitada üksnes konkreetsed ütlejad ise.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Võrklaev
vallavanem

Vastusest, eriti esimesest punktist, on näha, et allakirjutanu ei ole süvenenud. Lugesdes üle küsimuse, saab iga vähegi kirjaoskaja sellest aru. Võrklaev paraku mitte.

Nähes, et vastuseid ei saa, aga samas ka maaüksusel mingit tegevust ei toimu, otsustasime asjade käiku lihtsalt jälgida ja mitte raisata oma aega arupärimiste koostamiseks, millele ei suudeta selgelt vastata. 2021 septembris on olukord objektil niivõrd muutunud, et maja on selgelt lagunemise tunnustega, loodus lokkab juba maja sees. Seega on selge, et sellest ehitisest enam mingigi kvaliteediga hoonet ehitada ei saa. Tuleb see ebaseaduslik hoone lammutada igal juhul. Aga paraku ei lõppe Kiire saaga ka 2021 valimisteks ja ma kujutan ette kuidas oodatakse valimistulemusi, et äkki õnnestub pärast valimisi vallavalitsus ikka oma pilli järgi tantsima panna. Õnneks on kohalik kogukond asine ja lööb kindlasti häirekella kui keegi püüab ehitustegevusega edasi minna.

