

Raasiku Vallavolikogule.

26.08.2014 istungil otsustas Vallavalitsus esitada Vallavolikogule seisukohavõtuks küsimuse: Kas Mallavere külas Artali maaüksusele rajatud tiik on rajatud vastavuses kehtivatele õigusaktidele?

Põhjendus.

12.08.2014 toimunud volikoguistungil tõstatas teema kauaaegne volikogu liige. Selle sõnavõtu, sõnavõtus sisalduvate küsimuste ja nendele antud vastuste alusel avaldas loo Sõnumitooja. Paralleelselt (ei tea kelle ajendil või suunamisel) võttis loo üles TV3 tarbijakaitse saade „Kaua võib“ ning mingil kummalisel põhjusel ning ülimalt pealiskaudselt ka kollane uudistesaaade Reporter Kanal 2-st. Täna skandaaliks kulmineerunud naabritevahelise tüli juured ulatuvad üle viie aastatagusesse aega.

Tänane Vallavalitsus on aktiivselt tegelenud naabritevahelise konfliktiga alates 2014 aasta algusest, kuid esimesed teated selles konfliktis saabusid vallavalitsusse juba aastal 2011. Kahjuks täna ei ole vallavalitsusel enam võimalusi protsessi sekkuda, need võimalused minetati 2009 jaanuaris kui väljastati projekteerimistingimused ja sõlmiti avaliku kasutuse leping valmivale supluskohale¹ ning kõike seda tehti naaberkinnistu omaniku, otseselt puudutatud isikuga, kokkuleppimata supluskohale viiva tee kasutuses.

Seega on tänaseks Mallavere ujumiskoha lugu võtnud üha piinlikumaid pöördeid, ilmselge eesmärgiga kallutada avalikku arvamust, aga kindlasti ka põhjusel, et juhtida tähelepanu ära mitmetelt õigusakte rikkumatelt tegudelt. **Lühidalt ja emotsioonideta saab väita – kogu tänase reaalsuse põhjuseks on tegemata jäetud detailplaneering. Kellele see kasulik oli, pole momendil oluline, kuid vägagi oluline on, et detailplaneeringu tegemata jätmisega on võetud nimetatud temalt läbipaistvus² tema menetlemise õiges faasis ning seetõttu**

- **jäänud lahendamata ligipääsu küsimus;**
- **rikutud naabrite põhiõigusi;**
- **rikutud naabri vara;**
- **tänu meedia manipuleerimisele ja meedia pinnapealsusele ka rikutud naabrite mainet.**

Planeerimisseadus sätestab detailplaneeringu kohustuse (§9) ja defineerib kohad, kus see kohustus ühemõtteliselt rakendub. Nende definitsioonide alla Mallavere küla ujumiskoha kaasus ei mahu. Küll aga ütleb sama seadusesätte lõige 11 „*Kohaliku omavalitsuse volikogu võib põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel,*

¹ See kõik toimus 26.01.2009, 28.01.2009 oli PRIA-le taotluse esitamise tagumine tähtaeg.

² Antud kontekstis tähendab läbipaistvus menetlust volikogus, avalikustamisi, kooskõlastamisi puudutatud isikutega (naabrid) ja avalikke arutelusid

millele käesoleva seaduse § 3 lõikes 2 ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust“.

Raasiku vald ongi selle sätte alusel täpsustanud detailplaneeringu kohustust oma üldplaneeringus.

Raasiku valla 2005 aastal kehtima hakanud üldplaneeringu³ seletuskirjas osas 5.2.2 on lahti kirjutatud mõiste detailplaneeringu kohustusega ala. Nimetatud osa alapunkt 5.2.2.1 „Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine“ loetleb piirkonnad, kus dp on kohustuslik ning lisaks juhud planeeringu kohustuslikkuse kohta nendes kohtades, mis loetletud külade nimekirjast välja jäänud. Need juhud on kirjeldatud nii:

„ Mujal Raasiku vallas on detailplaneeringu koostamine vajalik:

- eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga objektide kavandamisel;
- veekogu kalda piiranguvööndis;
- raudteemürast mõjutataval alal;
- **põllu- ja metsamaa kruntimisel uue kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega alade tekkimisel või selle tekkimise võimalusel;**
- Raasiku Vallavolikogu algatusel põhjendatud vajadusel aladel ja juhtudel, millele ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust. “

Meie kaasuse puhul on tegemist juhuga, kui tekib intensiivse maakasutusega ala.

Millised alad sinna kuuluvad, on väga selgelt ja ühemõtteliselt lahti kirjutatud ÜP alapunktis 5.2.2.2

„5.2.2.2. **Kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutuse kriteeriumid** Detailplaneeringu kohustusega kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala on:

-
- Kämpingu või motelli maa-ala;
- Puhkeküla või puhkebaasi maa-ala;
- Spordikompleksi või supelranna maa-ala;
- ...“

³ http://raasiku.kovtp.ee/documents/821202/1106201/Yldplaneeringu_seletuskiri.pdf/a216508c-9c93-4de9-8497-181d42f6a280

Millega põhjendan, et meie juhtum on liigitatav nende 3 alla?

Alustuseks siis sellega, et projekteerimistingimused algavad selliselt:



RAASIKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Aruküla

26. jaanuar 2009. a nr 31

**Projekteerimistingimuste määramine
Mallavere küla, Artali maaiüksus (tiik)**

Võttes aluseks ehitusseaduse § 19 lg 3, Raasiku Vallavalitsus annab korralduse:

1. Määrata Mallavere külas Artali maaiüksusel tiigi ja puhkerajatiste rajamiseks projekteerimistingimused alljärgnevalt:

Ja neile vastavalt tehtud projekti seletuskirjas on selline sissejuhatus:

ÜLDOSA

KÄESOLEV ARU TALU MAJAVALDUSESSE RAJATAV MALLAVERE KÜLA TERVISE - ,SPORDI- JA VABAAJAKESKUS ON MÕELDUD MALLAVERE KÜLA ARENDAMISEKS JA UUENDAMISEKS SILMAS ON PEETUD ERITI INIMESTE LOODUSESSE KUTSUMIST, TERVISE SPORDI JA VABAAJA SISUSTAMIST, LOODUSES OLEVATE TAIMED, LINDUDE JA LOOMADE TUTVUSTAMISEKS. SELLES KANDIS PESITSEB SOOKURGI, MUSTRÄHNI, METSISEID, TETRESID, LAANEPÜÜSI JA METS-ASUKATEST METSSIGU, PÕTRASID, METSKITSI, REBASEID, KÄHRIKUID, ORAVAID, NUGISEID NING PALJU TEISI LOOMASID JA LINDE. TAIMEDEST ON SUURIMAKS HARULDUSEKS KULDKING, MIS ON KANTUD PUNASESSE RAAMATUSSE. SAMAS ASUVAD HEAD SEENE- JA MARJAMETSAD. ERITI PALJU ON SIVEL METSMAASIKAIID, SÜGISEL PALJU ERINEVAID SEENI JA ROHKESTI PÄHKLEID.

ARU TALU HOONETEST 310 M KAUGESELE LOODE SUUNAS RAJATAKSE TIIGI. TIIGI RAJAMINE ON MÕELDUD KANUUDEGA SÕIDUKS, UJUMISEKS JA TALVEL UISUTAMISEKS. TIIGI ÜMBRUSESSE EHIATAKSE VÄLJA RAJATISED KÜLASTAJATE VABAAJA PAREMAKS TEENINDAMISEKS.

See on väga selge jutt. Mallavere küla *tervise-, spordi- ja vabaajakeskus*; silmas on peetud eriti inimeste loodusesse kutsumist...; ehitatakse välja rajatised külastajate vabaaja paremaks teenindamiseks. Niisugused sõnastused valla üldplaneeringu kohaselt lahterduvad selgelt detailplaneeringu kohustuse alla.

Ka on PRIA eraldatud toetuse nimi selline, mis annab aluse arvata, et dp peaks olema tehtud. Toetus on eraldatud järgmise nime all „**Mallavere külale paadisilla rajamine. Mallavere külale tiigi rajamine.**“⁴

Ja on veel üks oluline teave valla dokumendiregistrist, mis välistab väite, et me ei teadnud detailplaneeringu kohustusest. Nimelt on esimene ehitusluba Artali mü-le tiigi ehitamiseks väljastatud 13.11.2006.a (korraldus nr 502). Selle korralduse andmisel on vastava ala eest vastutav vallavalitsuse liige lasknud protokollil fikseerida eriarvamuse:

„4) AT Artal OÜ (esindaja Ilona Kaijanen) avaldus ehitusloa väljastamiseks Mallavere küla Artali maatükk 1 mü ehitise püstitamisel (õngitsemistiik).

Otsustati: vastu võtta vallavalitsuse 13.11.2006.a korraldus nr 502 “Ehitusloa väljastamine Mallavere küla Artali mt 1.

A. Varbla eriarvamus: enne ehitusloa andmist on vajalik koostada detailplaneering, kuna metsa raadamine tähendab maa sihtotstarbe muutmist ning tegemist on ilmselt avalikkusele suunatud rajatisega.“

Eeltoodust on ilmne, et kogu tänase olukorra on suuresti tinginud ka vallavalitsuse käitumine, mis on julgelt rikkunud volikogu määrusega kinnitatud õigusakti – üldplaneeringut⁵. Seda on usutavasti tehtud ka rahataotleja teadmisel ja selge on ka see, et sõlmitud avaliku kasutuse lepingu⁶ on vallavanem teinud PRIA nõudel, kuid kindlasti ka enda otsuse kaitsmiseks teinud. Paraku ei vabasta see teda tõsiasjast, et rikutud oli volikogu kehtestatud õigusakti.

Miks detailplaneering nii oluline on?

Vastus lihtne – Planeerimisseaduse § 9 defineerib ülesanded, mis tuleb lahendada planeeringu käigus:

„(2)	Detailplaneeringu	ülesanded	on:
[RT I 2009, 28, 170	-	jõust.	01.07.2009]
1) planeeritava	maa-ala	kruntideks	jaotamine;
2) krundi	ehitusõiguse		määramine;
3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud	hooneid,		piiritlemine;
<u>4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras</u>			

⁴

http://www.pria.ee/et/toetused/meede/kulade_uuendamise_ja_arendamise_investeeringutoetus_meede_3_2_2009/

⁵ Ka Raasiku valla 2008-2013 arengukavas pole sõnagi Mallavere küla objektide kohta

⁶ See leping on sõlmitud samal päeval kui on väljastatud projekteerimistingimused

Seega poleks meil täna seda vaidlust, kui kogu teema oleks läbinud korrektse planeerimismenetluse.

Ja on veel üks tegevus, mis on selle objekti ilma detailplaneeringuta tegemise tõttu tähelepanuta jäänud. Nimelt on olemas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus. Selle § 6 räägib olulisest keskkonnamõjust. Selles §-is öeldakse muuhulgas, et kui plaanitav tegevus ei ole märgitud olulise mõjuga tegevuste hulgas, siis tuleb otsustajal anda eelhinnang selle kohta, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju. Ja loetletakse üles tegevused, mille puhul tuleb koostada eelhinnang keskkonnamõju kohta. Nende hulgas on: 12) turismimajandus ja 19) puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;

Mallavere ujumiskoha kaasus lahterdub mõlema alla.

Miks keskkonnamõjude eelhinnang oluline on?

Aga seetõttu, et ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkond⁷ ja seal erinevate intensiivsete tegevuste tegemiseks peab olema kindel, et see tegevus loodust ei rikuks ja selleks tuleb kehtestada vastavad kaitsetingimused. Täna paraku on olukord, kus see objekt pole avalikuks kasutuseks valmis ka Artali maaüksuse piires, sest puuduvad jäätmemajanduslike (sh tualetid) meetmete rakendamine. See eelhinnang oleks kohustuslikult antud detailplaneeringu käigus. Kuna planeeringu menetlust ei toimunud, siis on ka see oluline osa tegemata.

Lõpetuseks.

Eeltoodut teades ja arvestades, et PRIA-lt toetuse saanud isik on alustanud lisaks avalikkuse manipuleerimisele ka aktiivset rünnakut vallavalitsuse (sh personaalselt vallavanema) aadressil, soovib Vallavalitsus, et Raasiku valla kodanike poolt valitud esinduskogu analüüsib kaasust ja selle vastavust kehtivale õigusele ning selle alusel antud õigusaktidele alates projekteerimistingimuste taotlemisest ja lõpetades tänasele situatsioonile hinnangu andmisega.

Vastust vajavad järgmised küsimused:

- 1. Kas detailplaneeringu tegemata jätmine ja seega avalikkuse (sh volikogu) ja puudutatud isikute menetlusse mitte kaasamine oli õigustatud? Kui jah, siis milliste argumentidega seda õigustatust tõestada? Seisukoha juurde esitada võimalik dokumentaalne tõestusmaterjal.**
- 2. Kas vallavalitsus ületas oma volitusi jättes detailplaneeringu tegemata ja seega avalikkuse menetlusse kaasamata? Kui ei, siis milliste argumentidega põhjendatakse protsessi läbipaistva menetluse vältimist?**
- 3. Kas naaberkinnistu omanike põhiõiguste tänane riive (rikkumine?) oleks olemata kui läbi oleks viidud detailplaneeringu menetlus?**

⁷ <http://www.envir.ee/sites/default/files/kaitstusekaart400.pdf>

4. Kas avalikule supluskohale ette nähtud nõuete mitte täitmine Artali mü omanike poolt on jaanuaris 2009 sõlmitud lepingus võetud kohustuste eiramine?
5. Kas täna on põhjendatud jaanuaris 2009 sõlmitud avaliku kasutuse lepingu ühepoolne tühistamine põhjusel, et teine lepingu pool ei ole lepingut suutnud täita ja tiigi avalik kasutus on toonud naaberkinnistu omanikule põhjendamatuid kannatusi?
6. Kas Vallavolikogul on Eesti õigusruumis alust algatada Kütisauna kinnistul asuva eratee sundvõõrandamise protsess? Kui jah, siis millisele seadusesättele tuginedes?
7. Kas sundvõõrandamise eest makstava kohese ja õiglase tasu maksmiseks vajalike vahendite võtmine vallaeelarvest on õiglane viis vallavalitsuse 2009 aasta vigade kinni maksmiseks?

/allkirjastatud digitaalselt/

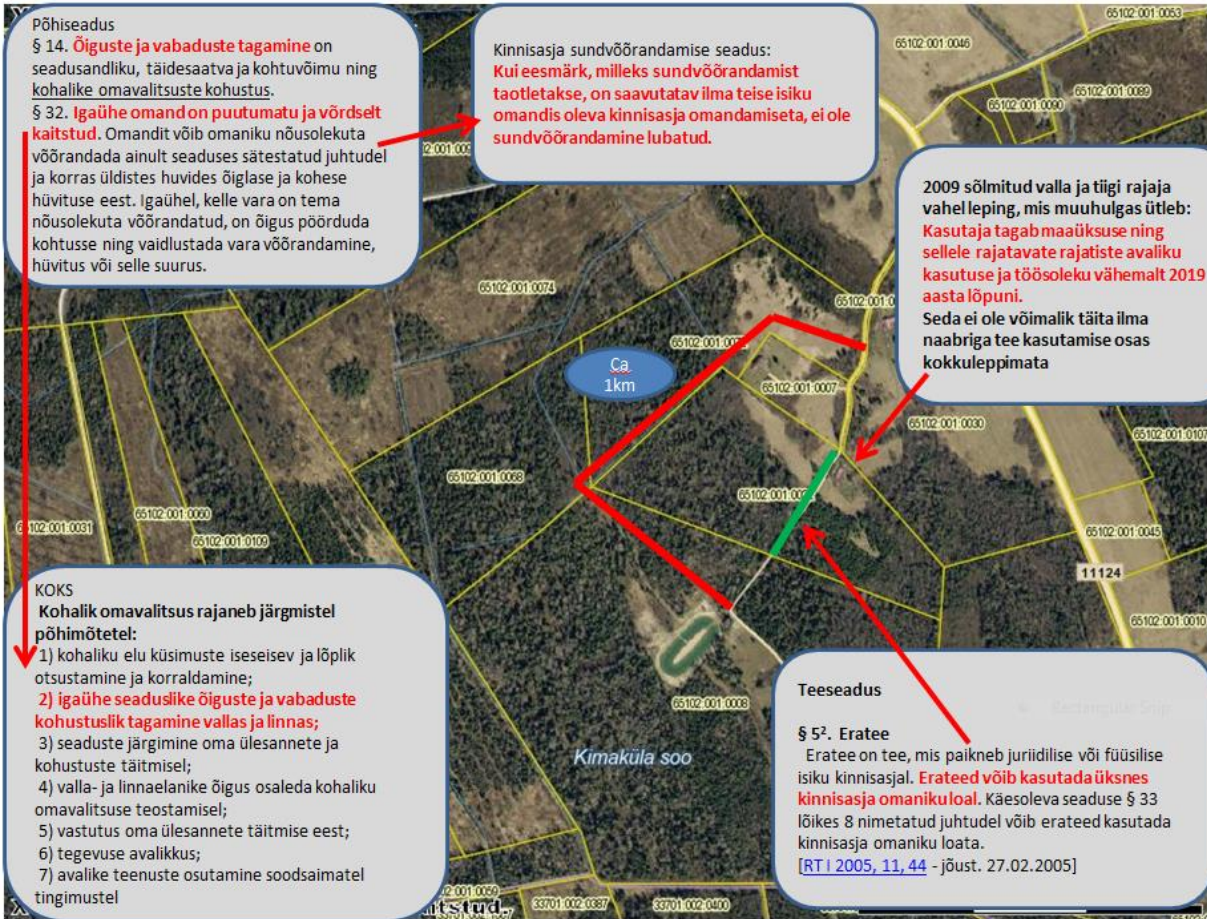
Raivo Uukkivi

vallavanem

Veel veidi kronoloogiat, mis aitab seisukoha võtmisel:

- Projekteerimistingimuste taotlus esitati valda 23.01.2009;
- Projekteerimistingimused väljastati 26.01.2009;
- Esitatud projekt, mis on ka ehitusloa aluseks ning, mis pidi valmima 26.01.2009 väljastatud projekteerimistingimuste alusel, kannab valmimise aastanumbrit 2008;
- Projekti aluseks olevad tööd on valminud 2009 aprillis?? (Artali katastriüksuse geodeetiline mõõdistamine, Kose Maakorralduse OÜ poolt valmis 15.04.2009 ja Tiigi rajamise hüdrogeoloogilised tingimused. Ekspert hinnang, AS Maves poolt valmis 15.04.2009). Seega 28.01.2009 esitatud toetustaotlusele summas 907 947.- puudus igasugune alus, mille kohaselt seda summat kalkuleerida.
- Ehitusloa väljaandmise korraldus nr 294 väljastati 28.08.2009, ehitusluba 29/09EL väljastati 21.09.2009.

Lisatud skeem, millele kantud erinevad seadusesätted, mis täna tekkinud olukorda reguleerivad ning info PRIA toetuse taotlemise kohta



Põhjus miks oli kiire ja miks ei saanud detailplaneeringut teha on jälgitav järgmiselt illustratsioonilt, see on taotluse esitamise aeg:

[Avalent](#) » [Toetused](#)



Külade uuendamise ja arendamise investeringutoetus (MAK meede 3.2) 2009

Lisatud: 30. det
Viimati muudetud: 05. sep

EESMÄRK

Toetuse eesmärgiks on Eesti maaelu arengukavaga 2007-2013 alusel toetada Maaelu Arengu Euroopa Põllumajandusfondist (EAFRD) maapiirkonna elukeskkonna ja kultuuripärandi säilitamist ning sotsiaalse infrastruktuuri arendamist läbi mittetulundussektori arendamise.

VASTUVÕTUAEG JA -KOHT

Taotlusi võetakse vastu 22.12.2008-28.01.2009 PRIA regioonibüroodes.

TOETUSE TUTVUSTUS/TINGIMUSED

Toetust võib taotleda mittetulundusühing, sihtasutus või maapiirkonnas tegutsev kuni keskmise suurusega ettevõtja.

Toetust antakse investeringuobjekti abikõlblikust maksumusest:

- mittetulundusühingule ja sihtasutusele kuni 90% (Tallinnaga piirnevas vallas kuni 70%),
- maapiirkonnas tegutsevale väikese suurusega ettevõtjale kuni 70% (Harjumaal kuni 60%)
- maapiirkonnas tegutsevale keskmise suurusega ettevõtjale kuni 60% (Harjumaal kuni 50%).

Maksimaalne toetus ühe taotleja kohta on kuni 938 796 krooni aastas ja kuni 4 693 980 krooni kogu programmiperioodi jooksul.