

Maakasutuse juhtotstarbe osas esitatud arvamused ja Elva Vallavalitsuse seisukohad

Esitatud arvamus: Advokaadibüroo Premium OÜ (esindab Palu tee 30 kinnistu omanikku), 17.07.2023

Advokaadibüroo Premium OÜ kliendiks on Elvas Palu tee 30 kinnistu omanik. Elva linnas Palu tee 30 kinnistu (215904), katastritunnus 17001:005:0042, pindala 27 978,0 m² (edaspidi Palu tee 30 kinnistu). Palu tee 30 kinnistu asub Elva linna kehtiva üldplaneeringu alal (kehtestatud 24.04.2017 Elva Linnavolikogu otsusega, (edaspidi nimetatud Kehtiv Üldplaneering). Kehtiva Üldplaneeringu kohaselt on Palu tee 30 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks Elva reoveepuhasti kujast vabal alal määratud väikeelamu maa-ala (EV).

Elva Vallavolikogu võttis 22.08.2022 otsusega nr 51 vastu Elva valla üldplaneeringu (edaspidi Üldplaneering), avalik väljapanek toimus 15.09-15.10.2022. Üldplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) algatati 2018.a oktoobris. Üldplaneeringus on muudetud Palu tee 30 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe väikeelamu maa-alast (EV) rohealaks (H). Klient sai Üldplaneeringu menetlusest ja asjaolust, et tema omandis oleva Palu tee 30 kinnistu maakasutuse juhtotstarvet on muudetud, teada alles 2023.a juunis, misjärel edastas ta KOV-le viivitamatult (21.06.2023) kirja, paludes koostatavas üldplaneeringusse teha muudatus selliselt, et Palu tee 30 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks oleks määratud elamumaa vähemalt samas ulatuses kui see on kehtivas üldplaneeringus.

04.07.2023 laekunud vastuse (reg. nr 6-1/20-285) kohaselt ei ole võimalik enam üldplaneeringule ettepanekuid esitada, sest üldplaneering on läbinud ideekorje ja kaks avalikku väljapanekut ning planeering on edastatud järelevalve tegemiseks Rahandusministeeriumile. Täiendavalt on vastuskirjas selgitatud, et üldplaneeringus on Palu tee elamupiirkonna ja Elva reoveepuhasti vaheline ala säilitatud rohepuhvrina, et leevendada Elva reoveepuhastist tulenevaid mõjutusi. Pärast Elva linna ühinemist ümberkaudsete valdadega on Elva reoveepuhasti koormus oluliselt tõusnud ja tõuseb eeldatavalt veelgi. Koormuse tõstmine tähendab ka sagenenud haisuhäiringuid, mis kaasnevad roveesette segamisel. Vallavalitsus on saanud reoveepuhasti läheduses elavatelt inimestelt kaebusi haisuhäiringute osas. Lisaks on reoveepuhasti kõrvale rajatud Elva jäätmejaam. Nendest asjaoludest tingituna ei olnud võimalik kavandada Elva valla üldplaneeringus elamuarenduseks elamumaa juhtotstarvet Palu tee 30 kinnistule.

Klient ei nõustu Palu tee 30 kinnistu maakasutuse juhtotstarbena roheala määramisega ning leiab, et Üldplaneeringu menetluses on tema õigusi rikutud. Klient on seisukohal, et Palu tee 30 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe muutmisel elamumaast rohealaks on tema omandiõigust olulises ulatuses piiratud ja jäetud tema huvide ja õigustega täielikult arvestamata. Seejuures on Klient õigusvastaselt jäetud Üldplaneeringu menetlusse kaasamata. Tegemist on õigusvastase ja ebaproportsionaalse omandipõhiõiguse riivega, mis tuleb vältimatult kõrvaldada. Kliendi seisukohad on põhjendatud järgnevaaga.

1) Palu tee 30 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe muutmine kahjustab Kliendi õiguseid.

Maakasutuse juhtotstarbe on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad (PlanS § 6 p 9,

PlanS § 75 lg 1 p 18, PlanS § 75 lg 4, Üldplaneeringu seletuskirja p 6.2, lk 35). Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, erandjuhtumil linnaehitusliku sobivuse korral kaalutusotsuse alusel otsustades ka ridaelamu ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala (vt Üldplaneeringu seletuskirja p 6.2.6, lk 36).

Roheala on loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala linnas kui asustusüksuses, alevis ja alevikus ning küla tiheasustusega alal. Roheala on peamiselt avalikus kasutuses ning puhkamise ja virgestuse eesmärgiga maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste rajatiste (mänguväljak, varjualune jms) püstitamine. Rohealadel asuvatele metsadele rakenduvad ptk-s 18.3 esitatud väärtuslike metsade tingimused (vt Üldplaneeringu seletuskirja p 6.2.15, lk 38). See tähendab, et Kliendile kuuluva kinnistu kasutamise võimalused on võrreldes elamumaa juhtotstarbega kinnistuga oluliselt piiratud. Eraomandis olev kinnistu on määratud avalikku kasutusse ning Kliendil puudub sisuliselt võimalus elamuarenduseks soetatud kinnistu eesmärgipäraseks kasutamiseks. Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab küll mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest (eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav (PlanS § 75 lg 4) ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust), kuid üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbest erineva detailplaneeringu lahenduse koostamisega ei oleks võimalik saavutada samaväärset lahendust kehtivas üldplaneeringus oleva lahendusega. Samuti nõuaks see Kliendilt võrreldes kehtiva lahendusega märkimisväärselt suuremaid kulutusi ning üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise saavutamine võib olla keeruline. Lisaks ei saaks elamuarendust teostada võrdväärset mahus võrreldes kehtiva üldplaneeringu lahendusega. Märkimist väärib, et Klient on teinud Palu tee 30 kinnistu soetamiseks ja väljaarendamiseks märkimisväärsed kulutusi, mis osutuvad ebavajalikeks, kui kinnistu juhtotstarbeks on määratud avalikus kasutuses ja elamuarenduseks mitesobiv roheala.

2) Kliendi ei kaasatud üldplaneeringu koostamise ega menetlemise juurde ning tema huvide ja õigustega on jäetud täielikult arvestamata.

Ülaltoodust nähtub, et Klient on isikuks, kelle õigusi Üldplaneering puudutab. PlanS § 76 lg 2 kohaselt kaasatakse üldplaneeringu koostamisse valdkonna eest vastutav minister, isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, samuti isikud ja asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju või üldplaneeringu elluviimise või planeeringuala ruumiliste arengusuundumuste vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused. Ka Riigikohus on märkinud, et tulenevalt inimväärikuse, õigusriigi, efektiivse õiguskaitse ning hea halduse põhimõtetest tuleb haldusmenetluse kaasata iga isik, kelle puhul on haldusülesannete hoolsal täitmisel võimalik ette näha, et haldusakt võib piirata tema õigusi (vt RKHKm, 08.10.2002, nr 3-3-1-56- 02, p 9, PlanS seletuskiri). PlanS § 76 lg 4 kohaselt tuleb kaasamisega seotud teated edastada puudutatud isikutele posti teel või elektrooniliselt (kuni 13.01.2022 kehtinud sätte redaktsioon nägi füüsilise isiku puhul ette nõude edastada teated posti teel rahvastikuregistri aadressile). PlanS § 76 lg-s 2 sisalduva nõude puhul kaasata planeeringu koostamisse isik, kelle õigusi planeering võib puudutada, on tegemist KOV jaoks kohustusliku sättega, millest möödaminekut ei ole võimalik millegagi õigustada. Seejuures ei ole puudutatud isiku kaasamine ja avalikkuse teavitamine planeeringu menetlemisest võrdväärse kaaluga. Planeeringumenetlus on PlanS § 9 lg 1 järgi avalik menetlus, kuid isikuid, kelle õigusi planeering vahetult ei puuduta, teavitatakse seaduse kohaselt menetlusest ja selle käigust avalikke kanaleid pidi, st neid ei pea vahetult ja isiklikult teavitama, erinevalt isikutest, kelle õigusi planeering vahetult mõjutab. KOV-l on olemas Kliendi kontaktandmed, millele edastati Elva linna üldplaneeringu menetluse kaasamisega seotud teated.

Seda enam on Kliendi jaoks arusaamatu, miks jäeti teda kaasamata vaidlusalusesse Elva valla Üldplaneeringu menetlusse. Ja seda veel olukorras, kus kehtiva Elva linna üldplaneeringu kehtestamise (aprill 2017) ja uue, Elva valla Üldplaneeringu algatamise (oktoober 2018) vahele jäi vähem kui poolteist aastat. Jättes Kliendi kaasamata menetlusse, millega oluliselt piiratakse Kliendi omandiõigust, on KOV rikkunud PlanS § 76 lg-s 2 sätestatud kaasamise nõuet.

3) KOV ei ole Palu tee 30 maakasutuse juhtotstarbe muutmisel arvestanud Kliendi huvide ja õigustega, jättes kaalutusõiguse teostamata.

Nagu ülal selgitatud, puudutab Üldplaneering negatiivselt Kliendi õigusi, kuid Klient on jäetud õigusvastaselt planeeringu menetlusse kaasamata. Veelgi enam, planeeringu dokumentidest ei nähtu, et Kliendi õigustega oleks Palu tee 30 kinnistu maakasutuse juhtotstarvet Kliendi jaoks kahjulikult muutes mingilgi moel arvestatud või tema huvisid kaalutud. Palu tee 30 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe muutmise vajaduse kohta ei sisaldu planeeringudokumentides mingeid selgitusi ega põhjendusi, millest järeldub, et kohalik omavalitsus on piiranud Kliendi õiguseid ilma kaalutusõiguse teostamiseta. Kaalutusõigust nõuetekohaselt rakendamata planeeringu kehtestamine on õigusvastane ning kuuluks tõenäoliselt kohtuliku kontrolli korral tühistamisele. 04.07.2023 vastuskirjas kliendi ettepanekule on põhjendatud Palu tee elamupiirkonna ja Elva reoveepuhasti vahelise ala (kus asub ka Palu tee 30 kinnistu) säilitamist rohepuhvrina, eesmärgiga leevendada Elva reoveepuhastist tulenevaid mõjutusi. Esmalt, nii varasemas kui ka kehtivas üldplaneeringus on tegemist elamumaa juhtotstarbega maa-alaga. Seega, tegemist ei ole roheala säilitamisega. Teiseks, selleks, et leevendada reoveepuhastist tulenevaid haisuhairenguid, ei ole Palu tee 30 kinnistu maakasutuse juhtotstarbena roheala määramine ainuke ja vältimatu võimalik lahendus. Kliendile teadaolevalt on reoveepuhastist tulenevad teatavad haisuhairengud piirkonnas olnud juba alates reoveepuhasti rajamisest alates. Tegemist ei ole uue nähtusega, millega tegelemise vajadus on ilmnenud vahetult enne Üldplaneeringu menetluse algatamist. Kehtiva Elva linna üldplaneeringu menetluse ajal, 2015.a, kui Klient esitas oma arvamuse ja ettepaneku Palu tee 30 kinnistu maakasutuse kohta, arvestas KOV Kliendi ettepanekuga, pidades Palu tee 30 kinnistu osas võimalikuks määrata reoveepuhasti kujast ja oja ehituskeeluvööndist vabale alale väikeelamumaa juhtotstarve ning jättes kitsendusi põhjustava ala roheala koosseisu. Seejuures märgiti, et kindlasti peab oja ehituskeelu- ja puhasti kuja alasse jääma kõrghaljastatud puhver. Kliendi sooviks on, et sarnaselt kehtivale Elva linna planeeringule määratakse Palu tee 30 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa, seades vajadusel häiringut leevendavad tingimused ehituskeelu- ja puhasti kuja alasse täiendava haljastuse rajamiseks vms. Igal juhul tuleb erinevaid võimalusi kaaluda, kaasates pädevad spetsialistid, kes oskavad pakkuda probleemile lahendusi.

Kliendi hinnangul ei õigusta tema õiguste riivet ka kirjas sisalduvad põhjendused, et pärast Elva linna ühinemist ümberkaudsete valdadega on Elva reoveepuhasti koormus oluliselt tõusnud ja tõuseb eeldatavalt veelgi, mis tähendab ka sagenenud haisuhairenguid, mis kaasnevad reoveesette segamisel ning et lisaks on reoveepuhasti kõrvale rajatud Elva jäätmejaam. Haisuhairengut on võimalik vältida, selleks on tänapäeval olemas lihtsad ja toimivad tehnoloogilised lahendused. Esmajärjekorras peaks selle probleemiga tegelema loomulikult häiringu tekitaja, samas KOV-il on võimalik häiringu tekitajat vastavalt mõjutada. Arvestades KOV selgitusi, et piirkonna elanikud on puhasti tekitatavast haisuhairengust juba praegu mingil määral mõjutatud, siis tuleks KOV-l tegeleda häiringuga selliselt, et vähendada häiringut, pannes vastavad kohustused häiringu tekitajale, mitte aga põhjendamatult piirata eraomandit. Isikul puudub küll õigus eeldada, et tema erahuvist lähtuvalt ÜP-d muudetakse, kuid tal on õigus oma õiguste õiguspärasele kaalumisele. Põrkuvate huvide omavaheline kaalumine on omavalitsusüksuse pädevuses ja sinna kohus kaalutusreeglite järgimise korral ei sekku. Käesoleval juhul on aga Kliendi huvid ja õigused jäetud üldse kaalumata. Eeltoodust tulenevalt on Klient seisukohal, et tema õiguseid ja huvisid on Üldplaneeringu menetluses õigusvastaselt piiratud, KOV on

jätnud Kliendi menetlusse kaasamata ja ei ole teostanud kaalutusõigust. Kui KOV rikkumist ei kõrvalda, on Klient sunnitud oma huvisid kaitsma, sealhulgas vajadusel Üldplaneeringu kohtus PlanS § 94 alusel vaidlustama ja kasutama muid õiguskaitsevahendeid.

Ettepanek probleemi lahendamiseks

Soovides vältida kõigile koormava kohtumenetluse algatamist ning uskudes jätkuvalt KOV hea tahte olemasolusse ja soovi probleem kohtuväliselt lahendada, teeb Klient käesolevaga KOV esindajatele ettepaneku kohtuda, et leida kõigile osapooltele sobiv lahendus. Arvestades, et Üldplaneering on edastatud 22.03.2023 edastatud ministeeriumile järelevalve teostamiseks ning ministeeriumi poolt planeeringu kooskõlastamise puhul jääb KOV volikogul vaid planeering kooskõlas PlanS §-ga 91 kehtestada, peaks kohtumine ja lahenduste otsimine aset leidma viivitamatult. Ootan ettepaneku osas tagasisidet (sealhulgas, et pakute välja teile sobiva aja kohtumiseks) e-posti aadressile kaarel.kais@premiumlaw.ee hiljemalt 24.07.2023.

Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitused:

Elva Vallavalitsus arvestab Elva linnas Palu tee 30 kinnistu omaniku arvamusega ning üldplaneeringus taastatakse Palu tee 30 kinnistul väikeelamumaa (EV) juhtotstarve reoveepuhasti kujast vabal alal. Väikeelamumaa juhtotstarve on osaliselt määratud ka kehtivas Elva linna üldplaneeringus. Elva valla üldplaneeringus taastatakse väikeelamumaa juhtotstarve sarnaselt kehtivale Elva linna üldplaneeringule. Valla üldplaneeringu seletuskirjas kajastatakse reoveepuhastit kui haisuhäiringuga objekti ning kirjeldatakse puhastist tulenevaid mõjusid puhastiga vahetult piirnevatel aladel. Antakse häiringu leevendamise tingimused. Juhtotstarbe taastamisest informeeritakse Palu tee 30 kinnistu piirinaabreid.

Elva Vallavalitsus selgitab, et vallavalitsuses toimus 03.08.2023 kohtumine, milles osales Palu tee 30 kinnistu omanik ja teda esindav vandeadvokaat K. Kais. Kuulati ära omaniku soovid ja argumendid kinnistu kasutamise ja edaspidise arendamise osas. Selgitati reoveepuhasti läheduse mõjusid kavandatavale elamupiirkonnale ning vajadust kajastada reoveepuhastit kui tundlikku objekti nii üldplaneeringus kui edaspidi koostatavas detailplaneeringus.

Esitatud arvamus: P. J. (esindab Hellenurme Jõe 4 omanikku K.J.) 18.08.2023

Kirjutan Teile K. J. palvel, kes elab Hellenurme külas seoses käimasoleva Elva vallaüldplaneeringuga. K. J.-le kuulub kinnistu Hellenurme külas katastri tunnusega 58201:001:0720 (Jõe 4 Hellenurme). Oma kõrge vanuse tõttu ei saa ta Teile ise kirjutada elektroonilisel teel oma soovidest seoses temale kuuluva kinnistuga. Kohtusime Teie ja veel mitmete Elva valla töötajatega 03.08.2023 kell 10.00 arutamaks omaniku soove seoses Elva linnas asuva Palu tee 30 kinnistuga. K. J.-le kuuluva kinnistuga on sisuliselt analoogne olukord. Suurel osal kinnistust on planeeritud muuta ära maakasutuse juhtotstarve ja seda on tehtud ilma kinnistu omaniku teavitamata ja teda kaasamata. K. J. pole saanud ühtegi teadet, ega kirja. Teda pole ka telefonitsi teavitatud planeeritavast muutusest seoses kinnistuga millisel ta täna ise elab. Temal pole võimalik saada teavet elektroonilistest allikatest enda vanuse tõttu. Nimetatud asjaolu sai temale teatavaks juhuslikult alles täna. K.J. palub muuta ära planeeritav kinnistu juhtotstarbe muudmine sellisel viisil nagu see on kirjeldatud käimasoleval uue üldplaneeringu kehtestamise kavas. K. J. palub, et säiliks hetkel kehtiv maa kasutuse juhtotstarve, mis on EV, ehk siis kaardil kollane alla. Lisan asukohaskeemid. K. J. palub olla minul P. J-il, tema pojal, info vahendajaks tema eest suhtlemisel antud küsimusele lahenduse leidmisel Elva vallaga. Vajadusel saab ta oma avalduse allkirjastada ID-

kaarti abil. Hetkel saadetud kiri on mõeldud kiiremail võimalikul viisil Elva valla teavitamiseks tekkinud olukorrast. Palun andke teada millised on võimalused antud küsimuses kinnistu omaniku soovidega arvestamiseks.

Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitused:

Elva Vallavalitsus arvestab esitatud arvamusega ja taastab sarnaselt kehtivale Palupera valla üldplaneeringule Hellenurme külas Jõe vkt 4 kinnistul väikeelamumaa juhtotstarbe (EV), arvestades Elva jõe piiranguvööndi piiri.

Vallavalitsus selgitab, et koostatavas üldplaneeringus on Hellenurme külas määratletud tiheasustusala arvestades väljakujunenud hoonestusega piirkonda, küla hõredalt asustatud ala on jäetud hajaasustuseks. See tõttu jäävad teisel pool Elva jõge paiknevad maaüksused või nende osad Elva jõe ehituskeelu- ja piiranguvööndisse ning hajaasustatud piirkonda. Hajaasustatud piirkonnas on valdavaks juhtotstarbeks maalise asustuse ala (MA). Jõe 4 vkt kinnistu osa jääb teisel pool Elva jõge maalise asustuse alale. Jõe 4 vkt katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa ning maalise asustuse juhtotstarbega alal on samuti lubatud ehitada elamuid.

Vallavalitsus selgitab täiendavalt, et sõltumata maakasutuse juhtotstarbest tuleb nii tihe- kui hajaasustuses maakasutuse planeerimisel ja ehitusõiguse kavandamisel arvestada kehtivate looduskaitse kitsendustega ning asjaoluga, et Jõe 4 vkt kinnistu osale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Seetõttu on kinnistule ehitusõiguse kavandamisel vajalik detailplaneeringu koostamine. Kuid arvamuse esitaja sooviga arvestatakse ning Jõe 4 vkt kinnistul näidatakse väikeelamumaa juhtotstarve (EV) ka hajaasustatud piirkonnas.