



## RAASIKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Aruküla

16. jaanuar 2024. a nr 1

### **Raasiku Vallavolikogu 14.06. 2007 otsusega nr 86 kehtestatud Raasiku alevikus Uueveski I kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

#### I Asjaolud

Raasiku Vallavolikogu 14.06. 2007 otsusega nr 86 kehtestatud Raasiku alevikus Uueveski I kinnistu detailplaneering hõlmab Raasiku alevikus Uueveski kinnistut (65101:001:0319, 100% maatulundusmaa, pindala 52 242 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringuga kavandati Uueveski kinnistule elurajoon, milles on 2 eramaja, 2 paarismaja, 22 ridaelamu korterit ning 3 kortermaja (3-korruselised, 12-korterilised), kokku elamuühikuid ca 64 tk. Lisaks oli planeeritud kalmistu vahetusse lähedusse lastemänguväljak ja parkla.

#### II Haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjendused

1. Mänguväljaku asukoha kohta on planeeringu kooskõlastamisel andnud Terviseamet seisukoha, et see asukoht on mänguväljaku jaoks sobimatu. Kuid planeeringu lahendusest ei ole aru saada, et seda oleks arvestatud. Mõistlik oleks, et elavad inimesed võimaldavad surnutele austusest rahu ja vaikust. Tavapärane on kalmistu ümbruses eraldada ala loodusliku kõrghaljastusvööndiga nii nagu asukoht võimaldab, näiteks 50 m laiuselt kogu kaitsevööndi ulatuses.

2. Detailplaneeringus puuduvad põhjendused, millistel kaalutlustel on koostatud eelpool kirjeldatud piirkonna omapära mitteamestav detailplaneeringu lahendus. Planeeritavale alale ulatub kalmistu sanitaarkaitsevöönd, mis hõlmab suures ulatuses Uueveski kinnistu (vt Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduselt).

Muinsuskaitseaduse kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamise käigus koostada ka muinsuskaitse eritingimused, kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis (need mõlemad jäävad kontaktvööndi alale) või nende kaitsevöönd, mis antud juhul hõlmab peaaegu kogu planeeritava ala. Käesoleval juhul detailplaneeringu koosseisus eritingimusi ei ole koostatud ja ajaloolist miljööd ei ole käsitletud ega arvestatud. Detailplaneeringu koosseisust puudub ka kontaktvööndi analüüs ja seosed lähiümbrusega.

3. Planeeringu kehtestamisest on möödas 15 aastat ja seda ei ole asutud ellu viima. Selle aja jooksul on muutunud oluliselt seadused sh 01.07.2015 jõustunud planeerimisseadus, Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020.a otsusega nr 24 on kehtestatud Raasiku valla üldplaneering ja teised valla arengu strateegilised dokumendid ning kõrgema astme planeeringud. Kuid veelgi olulisem on, et lisaks seadusandlusele on väga palju muutunud inimeste arusaamine heast elukeskkonnast ja kvaliteetsest ruumiloomest - kestlikust maa- ja ruumikasutusest, keskkonnateemadest sh kliimamuutustega kohanemisest jne. Tänapäeva nõuetele vastavad detailplaneeringud peavad kõigi nendega arvestama. Kuigi kinnistu omanikul on õigus oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada ei ole

mõistlik nimetatud detailplaneeringut kehtima jätta, sest see ei vasta kaasaegsetele nõuetele, kuid eelkõige kogukonna huvidele ega ilmselt ka kinnistu omaniku kunagi tekkinud lootustele. Selliste detailplaneeringute aeg on lihtsalt möödunud, kus elukeskkonna kvaliteet ei olnud nii väga oluline ja kinnisvaraturu konkurents oli väiksem. Siis oli vajadus ja nõudlus eluasemetele plahvatuslik ja kõik mida hakati ehitama leidis ostja enne maja valmimist.

4. Planeering koostati ajal, kui ka hajaasustusega piirkondadesse kavandati palju tiheda asustusega uuselamurajoone ning võib olla sooviti võimalikult palju inimesi kõrvalistesse kohtadesse elama meelitada. Praegusel ajal on Raasiku valla elanike arv kasvavas trendis ja pigem ei jõua omavalitsus teenustega rahvastiku kasvuga piisavalt sammu pidada. Pärast ehitusbuumi lõppu jäid mitmed arendused poolikult seisma. Detailplaneering peab olema lähiaastate ehitustegevuse alus, aga 15 aastat riulis seisnud planeeringu koostamise alused on tänaseks muutunud. Aeg on muutunud ja koos sellega ka üldplaneering, seadusandlus, valla strateegilised arengudokumendid, aleviku asustus, inimeste arusaam ja teadlikkus kvaliteetsest ruumist.

5. Samuti ei ilmne kohalikul omavalitsusel ülekaalukat avalikku huvi, mis takistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Asjaolu, et detailplaneeringut pole 15 aasta jooksul hakatud ellu viima näitab ilmekalt, et detailplaneeringu kehtestatud kujul elluviimine ei ole kooskõlas ajas muutunud piirkonna ruumilise arengu eesmärkidega kuna planeerimisseaduse § 124 sätestab, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks (so 5 a.). Antud juhul üle 15 aasta tagasi levinud tõekspidamiste alusel koostatud ja kehtestatud detailplaneering ei ole aja- ega asjakohane alus lähituleviku ehitustegevusele.

6. Kohtupraktikast tuleneb järeldus, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ja soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida (järeldus peab paika ja kajastub ka Uueveski kinnistu omaniku vastustes, mis ta andis käesoleva eelnõu projektile).

7. Raasiku kogukonnale on oluline nn pikem vaade nii tulevikku kui sümboolselt vaadete säilimine ajaloolisele kirikule, see on välja toodud ka Raasiku valla üldplaneeringus. Kirikule avanevad praegu avarad vaated nii Raasikult autodega möödivatele inimestele ja alevikus kohalikele jalutajatele. Tegemist on maamärgi ja sümboliga, mis on kohalikele elanikele oluline identiteedi tugipunkt kasvava kogukonnaga ja muutuvus piirkonnas. Kehtestatud detailplaneeringus on välja toodud vaatepunktid/vaatekoridorid hoonete vahelt, kuid planeeringu realiseerimise korral kaoksid vaated sellisel kujul, nagu kogukond neid säilitada sooviks. Kiriku suursugune väärtus maamärgina, millele annab jõudu maastikul oskuslikult valitud asukoht, kaoks jäädavalt.

8. Praegu kehtiv Raasiku valla üldplaneering rõhutab vajadust säilitada kirikuvaated, see näeb ette antud piirkonna küll elamumaana, kuid väiksema ehitusmahuga ja vaadete säilitamise tingimusega. Keelatud on ehitiste rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad kaugvaateid või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti.

9. Raasiku vallavalitsus ei näe võimalust viia detailplaneering strateegiliste eesmärkidega vastavusse läbi detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise või täiendavate projekteerimistingimuste andmisega. Kogu ala krundijaotusskeem, hoonestustihedus, liikluskorraldus ja ehitusõiguse ulatus oleks vaja ümber planeerida, ehitusmahtusid oluliselt vähendada ja arvestada paremini ajalooliste - kultuuriliste väärtustega ning praegu kehtivate strateegiliste eesmärkidega. Kogu ala peab uuesti planeerides moodustama terviklahenduse alates kontaktvööndi analüüsist ja ajaloolistest eritingimustest.

10. Kehtiva üldplaneeringu alusel on lubatud 1 eluhoone krundil, aga detailplaneeringus on kahel krundil 3 eluhoonet. Krundi max täisehituse protsent on üldplaneeringus 20%, aga detailplaneeringus 25%. Hoone max ehitusalune pind on üldplaneeringus üksikelamutel 240 m<sup>2</sup> ning rida- ja

korterelamutel 500 m<sup>2</sup>, aga detailplaneeringus on üksikelamul 150 m<sup>2</sup>, paariselamul 300 m<sup>2</sup>, ridaelamul 800-1000 m<sup>2</sup>, korterelamul ca 583 m<sup>2</sup>. Loetletud vastuolu on nii suur, et tuleks lahendada üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Hoonete kõrgused on vastavuses üldplaneeringus lubatud max kõrgustega.

Üldplaneeringu järgi peaks olema ühe kortermaja jaoks min krundisuurus 3000 m<sup>2</sup> aga planeeringus on 3 kortermaja ühel 8109 m<sup>2</sup>- suurusel krundil, mis teeb ühe kortermaja kohta ruumivaruks 2703 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringu kohaselt, uued rida- ja korterelamute hoone mahud tuleb sobitada linnaehituslikult ja arhitektuurselt piirkonna olemasolevate hoonetega. Uue korter- või ridaelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus. Korterelamute kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised, kuid planeeringus seda pole lahendatud.

11. Kanalisatsioon on lahendatud vana vildivabriku kanalisatsioonirajatiste rekonstrueerimise ja uute trasside paigaldamise baasil vastavalt Raven OÜ antud tehnilistele tingimustele, aga tänasel päeval Raven OÜ neid trasse omaks ei tunnista, servituute seatud ei ole, kohalike inimeste väidetele tuginedes on trassid masuuti täis. Kui Raven OÜ annaks uued tehnilised tingimused aegunud tingimuste asemel, siis oleks võimalik lahendada uute trassidega liitumine ja need küsimused lahendada.

12. Veevarustuse tehnilised tingimused on väljastanud AS Mistra-Autex, kuid aastast 2023. on AS Mistra-Autex lõpetanud oma torustikust veevarustamise klientidele (kiri 29.09.2022 Veevarustuse lõpetamine) ja liitumiseks veevõrguga tuleb taotleda Raven OÜ-lt uued tingimused, mis antakse Raasiku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2020-2031 kohaselt. See tähendab uuesti tehnovõrkude lahendamist kogu detailplaneeringu ulatuses.

### III Haldusakti kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk lõpetada vananenud tõekspidamiste kohaselt planeeritud detailplaneeringu kehtivus, kuna kõik lähtesisukohad, tehnilised tingimused ja kooskõlastused, millele kunagi tugineti detailplaneeringu kehtestamisel on ajas muutunud või kaotanud kehtivuse.

Tuleb arvestada, et nimetatud detailplaneeringu kehtestamisest on möödas 15 aastat ning selle aja jooksul ei ole arendusest huvitatud isik asunud detailplaneeringut ellu viima, mis tõestab, et kui selle detailplaneeringu lahendus ja tingimused olidgi sobilikud üle 15 aasta tagasi, siis tänapäeval ei vasta need enam ühiskonnas väljakujunenud ootustele, soovidele ja vajadustele. Selle perioodi jooksul on oluliselt muutunud inimeste elulised vajadused ja nägemus elukeskonna ruumilise arengu suundadest. Raasiku alevikus ei ole kujunenud omaseks hoonestusstiil, kus väikesele maa-alale oleks tihedalt üksteise kõrvale püstitatud üksik-, paaris-, rida- ja korterelamud nagu on Uueveski I detailplaneeringus. Pigem on madal - tiheda asustuse tihendamine, suurte vabade kruntide hoonestamisel näiteks kuni 6 korteriga korterelamutega, kutsunud esile kohalike elanike proteste ja vastuväiteid, seda hoolimata hoonete mahtude sobivusest ja piisavatest vahekaugustest ning sobivast kaasaegsest arhitektuurist.

Antud juhul tuleb eriti arvestada piirkonna eripära ja asjaolu, et planeeritav elukondlik ala jääb kahe mälestise: Harju-Jaani kiriku ja Raasiku vana kalmistu vahetusse lähedusse ning kalmistu sanitaarkaitsevöönd hõlmab peaegu kogu Uueveski kinnistu. Kalmistule on ette nähtud vähemalt 50 meetri laiune puhervöönd kalmistu välispiirist. Sinna on reeglina keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis. Kaitsevöönd aitab ennetada olulisi negatiivseid mõjusid kalmistule ja ka vastupidi – kalmistu läheduses olevale elukeskkonnale. Uue elukvartali paiknemine kalmistu läheduses võib olla ebameeldiv üllatus tulevastele elanikele, kes ei soovi argielus osa saada kalmistul toimuvatest

tseremooniatest. Nii on 50 meetri laiune vaikuse ja rahutsoon tarvilik nii kalmistu kui naaberala parema planeerimise võtmes. Uueveski I detailplaneeringuga ei ole arvestatud, et kalmistuseadusega on reguleeritud kalmistu rajamist, haldamist, kasutamist, matmiseks sulgemist puudutavad küsimused ning kehtestatakse surnu kalmistule matmise ja tuhastamise nõuded. Seega on tegemist kaasaegsete nõuete ja vajadustega sobimatu elamukvartali detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ja see on igati põhjendatud.

Kuna kinnistu omanik ei ole 15 aasta jooksul alustanud detailplaneeringu elluviimisega, siis antud alal on hakanud kasvama isetekkelised puud, mis ei sega avatud vaateid Kirikule ja on rahulikuks ümbruseks kalmistule. Kohaliku omavalitsuse üksus toetab, et Uueveski kinnistul jätkub senine tegelik maakasutus maatulundusmaana, kuigi üldplaneeringus on antud ala elamumaa juhtfunktsiooniga, mis võimaldab planeerida sobivas ulatuses ja mahus hoonestust.

Raasiku Vallavolikogu eelarve,- keskkonna- ja planeerimiskomisjon soovitas 04.08.2021. toimunud koosolekul algatada Vallavalitsusel Uueveski I detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlus. Vastavalt planeerimisseaduse §-le 140 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 124 lg 2 sätestab, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering koostatakse on lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Uueveski I kinnistu detailplaneeringu materjalidega saab tutvuda Raasiku valla kodulehel, avalikus dokumendiregistris:<http://atp.amphora.ee/raasikuvv/index.aspx?itm=196007>

kogu planeeringu toimik: <http://atp.amphora.ee/raasikuvv/index.aspx?itm=195960>

#### IV Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 3 ja 4, esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks planeerimisseaduse § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas küsiti esialgse eelnõu kohta, 2.02.2022 kirjaga arvamust Uueveski kinnistu omanikult, kes esitas omapoolsed vastuväited 5.04.2022.

Vastuväited:

1. Raasiku alevikus Uueveski I kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele ei ole mingit reaalselt vajadust ega põhjendust.

Vastus: Põhjendused on toodud eespool. Vajadus on mitte teha viga ja viia ellu detailplaneeringut, mis pole enam aja ja asjakohane, vaid jätta võimalus läbi uue planeeringu koostamise kujundada kvaliteetsem elukeskkond ja inimlik asularuum eestlastele omaselt „oma kodumaja“ võtmes ning avatud vaated kiriku suunas.

2. Detailplaneeringut ei ole veel realiseeritud ainult sellel põhjusel, et Raasiku kaasaegsete elamute turu arenemine on viibinud, milles on oma osa ka ühisveevärgi võrgu aeglasel arengul.

Vastus: Esitatud väide ei vasta tõele, Raasikul valmis eelneva aasta jooksul kümneid uusi üksikelamuid, mis saavad EHRis kasutusloa. Kui selle arenduse eelduseks on asula (ühtlasi

planeeringuala välise) ÜVK rekonstrueerimine ja arendamine ning seda peetakse valla kohustuseks, kuid vallal pole eelarves vajalikku raha, siis on vallal olemas veel üks täiendav põhjendus tunnistada elujõuetu detailplaneering kehtetuks.

3. Viide uuele Raasiku valla üldplaneeringule ei ole antud kontekstis kohane, sest hiljem kehtestatud üldplaneering ei mõjuta kuidagi varem kehtestatud detailplaneeringute kehtivust vaid on suunatud tulevikku, andes üldised suunad tuleviku planeeringutele.

Vastus: Planeerimisseaduse § 140 võimaldab tunnistada detailplaneeringut kehtetuks sõltumatult sellest, milline üldplaneering antud hetkel kehtib.

4. Detailplaneering ei ole vananenud mingis mõttes, selle koostamisel on olnud eesmärgiks tagada sealsetele tulevastele elanikele kvaliteetne ja Raasiku alevikku sobiv elukeskkond. Tegemist ei ole „põllule rajatud odavmajade vaibaga“.

Vastus: Kuna planeeringut ei ole ellu viima asunud ja korterelamud ei ole Raasiku kiriku lähiümbrusesse sobivad ning planeeringulahendus ei ole kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, mis on ühiskondlik kokkulepe ja detailplaneeringute koostamise aluseks, siis arengueesmärkide huvides on õige ja põhjendatud tunnistada aegunud lahendustega detailplaneeringud kehtetuks.

5. Harju-Jaani kiriku kui kultuuriobjekti ja ühe Raasiku aleviku sümboli lähedusest. Detailplaneeringu protsessis tehti mitmeid uuringuid, kaasa arvatud müra mõõtmised, ja planeering sai kooskõlastuse ka Muinsuskaitse Ametilt, s.h. tagati ka vaated kirikule erinevatelt tänavatel.

Vastus: Harju-Jaani kirik on ehitismälestis nr 21529, mis on registreeritud Kultuurimälestiste registris. Seda on mainitud esmakordselt juba 1322. a. Teisel pool planeeringu ala on Raasiku vana kalmistu - ajaloomälestis nr 14819, mis on pühitsetud 04.08.1846 ja on samuti kantud Kultuurimälestiste registrisse. Planeeritava alale ulatuv kalmistu sanitaarkaitsevöönd hõlmab peaegu kogu Uueveski kinnistut. Muinsuskaitseaduse kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel koostada ka muinsuskaitse eritingimused, kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis (need mõlemad jäävad kontaktvööndi alale) või nende kaitsevöönd, mis antud juhul hõlmab suures ulatuses planeeritava ala.

Muinsuskaitseaduse § 14. kohaselt on kaitsevöönd:

(1) Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitseks võib kehtestada kaitsevööndi, kaaludes selle vajalikkust ja ulatust kaitsevööndi eesmärkidest lähtudes.

(2) Kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada:

1) kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;

2) kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine;

3) kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

(3) Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada:

1) muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järsked üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses;

2) muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.

(4) Kaitsevööndi võib jagada erinevate kitsendustega osadeks, lähtudes käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 sätestatud eesmärkidest.

(5) Kaitsevööndit ei kehtestata:

- 1) muinsuskaitsealal paiknevale mälestisele, kui muinsuskaitseala kaitsekorras ei ole määratud teisiti;
- 2) kalmistul paiknevale mälestisele;
- 3) kinnismälestiseks olevas pargis paiknevale mälestisele.

(6) Ajaloolise terviku moodustavatele või lähestikku asuvatele mälestistele võib kehtestada ühise kaitsevööndi.

Käesoleval juhul detailplaneeringu koosseisus eelpool nimetatud eritingimusi ei ole koostatud ja piirkonnale ainuomast väärtuslikku ajaloolist miljööd ei ole käsitletud.

Seega saab väita, et ajaloolist miljööd ei ole detailplaneeringus arvestatud ja Aruvalla-Jägala maantee äärde planeeritud korterelamud on oma mahult piirkonda mittedobivad ja liiga domineerivad ning kaotavad täielikult harjumuspärase vaate kirikule. Planeeringulahendus peab tuginema analüüsile, mille eesmärgiks on leida piirkonda sobivaim lahendus. Mürasituatsioon on samuti aja jooksul muutunud, maantee liiklussagedus ja sellest tingitud müra on suurenenud.

6. Arendaja soov on planeering realiseerida, vajadusel tehes selles ainult väiksemaid muudatusi.

Vastus: Väiksemad muudatused, mida saab teha ehitusseadustiku kohaste projekteerimistingimustega, ei ole piisavad planeeringulahenduse üldplaneeringu ja kaasaja nõuetega kooskõlla viimiseks. Ehitusseadustiku § 27 alusel on lubatud projekteerimistingimuste alusel detailplaneeringut muuta vaid limiteeritud ulatuses täpsustustega, kuid sellele tuginedes ei ole võimalik detailplaneeringut olemuslikult muuta. Ainus mõistlik variant oleks sobivas mahus ja ulatuses algatada Uueveski I kinnistule uus detailplaneering kaasaegsete väikeelamute rajamise eesmärgil, mis on looduslike puhveraladega eraldatud ajaloolistest objektidest, eriti kalmistust ning järgib Raasiku valla üksikelamute piirkonna aedlinnale omaseid väärtusi. Arendaja saaks oma soove piirkonnas realiseerida algatades antud alale uue detailplaneeringu, mille lahendus tugineb kaasaegsetele seisukohtadele ja õigusaktidele ning mille algatamine toimub mõistliku aja jooksul vallavalitsusega sõlmitud kokkuleppel. Arendaja sõlmib vallavalitsusega lepingu, milles annab garantii, et pärast uue detailplaneeringu kehtestamist asutakse seda ellu viima. Kui seda pole mõjuvate põhjusteta hakatud 5. aasta jooksul ellu viima, siis tunnistatakse ka uus detailplaneering valla algatusel kehtetuks. Juhul kui arendaja ei ole oma soovides ja võimalustes panustada piirkonna arengusse veendunud, pole mõtet aega ja ressursse tühja töö jaoks kulutada.

Pärast esialgse arvamuse laekumist, täiendati materjale ja koostati käesoleva otsuse eelnõu ning esitati 25.10.2023, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Terviseametile, Päästeametile, Muinsuskaitseametile, Transpordiametile ja Maa-ametile kooskõlastamiseks ning arvamuse avaldamiseks Uueveski kinnistu omanikule, planeeringuala naaberkinnistute omanikele sh Harju – Jaani Ristija Johannese Kogudusele ja planeeringuga seotud võrguvaldajatele Raven OÜ, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ ja Mistra-Autex AS.

Raasiku vallavalitsuse kirjale vastasid Maa-amet, Muinsuskaitseamet, Terviseamet, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Raven OÜ ja Mistra-Autex AS.

Kõik nende poolt esitatud seisukohad on lisatud käeoleva otsuse koosseisu.

**Maa-amet** 26.10.2023 kirjaga nr 6-3/23/15405-2 esitati seisukoht, et Maa-ametil, kui piirinaabriks oleva reformimata Nurme 4 kinnistu esindajana, puuduvad vastuväited Uueveski I kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule.

**Muinsuskaitseameti** seisukoht esitati 30.10.2023 kirjaga nr 5.1-17.5/2055-1, milles nad nõustuvad Raasiku Vallavolikogu 14.juuni 2007 otsusega nr 86 kehtestatud Raasiku alevikus, Uueveski I kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega, kuigi amet on nimetatud detailplaneeringu kooskõlastanud aastaid tagasi, siis tänaseks on muutunud muinsuskaitse seadus (uus muinsuskaitse seadus kehtib alates 01.05.2019) ja ka nõuded planeeringutele. Muinsuskaitse seaduse kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel koostada muinsuskaitse eritingimused, kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Uueveski I kinnistu detailplaneeringu alal paikneb ehitismälestis Harju – Jaani kirik (reg nr 21529) kaitsevöönd ja ajaloomälestise Raasiku vana kalmistu (reg nr 14819) kaitsevöönd. Uueveski I detailplaneeringu koosseisus ei ole muinsuskaitse eritingimusi koostatud.

**Terviseameti** 16.11.2023 kirjas nr 9.3-1/23/7179-2 esitati seisukoht, et amet on tutvunud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu materjalidega ja ei esita otsuse eelnõule vastuväiteid.

**Regionaal- ja Põllumajandusministeerium** vastas 27.11.2023 kirjaga nr 14-3/3082-1, mille kohaselt on esitatud materjalide kaalumisel leitud, et lähtuda tuleb üldplaneeringuga valitud suunast, mis näeb piirkonda elamumaana, kuid väiksema ehitismahuga ja kirikule vaadete säilimise tingimusega. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumil ei ole sisulisi märkuseid Uueveski I kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta.

**Raven OÜ** andis on nõusoleku detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta e-kirjaga 27.10.2023, mis on registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 7-1/23-13.

**Mistra-Autex AS** on esitanud 26.10.2023 e-kirja, kus märgib, et nende poolt 07.08.2006 väljastatud veetrassiga liitumise tingimused on kaotanud kehtivuse 19.06.2009, seega nad on nõus nimetatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid sh millist kahju tooks kinnistu omanikule ja kogukonnale ebasobiva planeeringu alusel väljaehitatud elamukompleks, mis ei leiaks kasutamist, tühjalt seisvana või jääks ehitamine vahendite puuduse tõttu pooleli - varemetena lagunema. Seega antud haldusakti väljaandmine, mis tugineb planeerimisseaduse § 140 lg 5, ei ole detailplaneeringust huvitatud isiku ega avalike huvide kahjuks vastavalt haldusmenetluse seaduse § 66 lg 2 p 1.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina arvestades on praegusel juhul põhjendatud tunnistada **Raasiku Vallavolikogu 14.06.2007 otsusega nr 86 kehtestatud Raasiku alevikus Uueveski I kinnistu detailplaneering kehtetuks, kuna kehtestatud lahendus ei vasta ajas muutunud vajadustele ja piirkonna arengueesmärkidele ning seda ei ole võimalik olumuslikult muutmata enam ellu viia tänase seadusandluse kohaselt.**

Arvestades eeltoodut ja aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 1 ja § 140 lg 1 p 2, §140 lg 3-6, haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, § 68 lg 2 ja § 70 lg 1,

#### **Raasiku Vallavolikogu otsustab:**

1. Tunnistada kehtetuks Raasiku Vallavolikogu 14. juuni 2007. a. otsusega nr 86 „Detailplaneeringu kehtestamine Raasiku alevik, Uueveski I kinnistu“ kehtestatud detailplaneering.
2. Avaldada teade detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest Ametlikes Teadaannetes, Raasiku valla kodulehel, ajalehes Sõnumitooja ja ajalehes Harju Elu ning teavitada valitsusasutusi, kelle

valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada Raasiku Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada ja esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Sikut  
volikogu esimees