

Lp Jaanus Saat

Lääne-Harju vallavalitsus
E-post info@laane-harju.ee

01.03.2024

SEISUKOHT AVOKAADO DP MENETLUSES VAIE

1. Esitan käesolevaga ettepanekud ja vaide Avokaado maaüksuse detailplaneeringu menetluses. Toon alljärgnevalt välja ettepanekud detailplaneeringu muutmiseks ning ühtlasi esitan vaide detailplaneeringu vastu võtmise korralduse ning avaliku väljapaneku tühistamiseks tulenevalt asjaolust, et Lääne-Harju vald on rikkunud olulisi planeerimise põhimõtteid ning menetlusnorme.

Vaie

2. Lääne-Harju Vallavalitsuse 15.11.2022 korraldusega nr 1117 algatati Avokaado maaüksuse detailplaneering. 02.01.2023 edastasin Lääne-Harju vallale taotluse enda kaasamiseks detailplaneeringu menetlusse PlanS § 127 lg 2 alusel ning Lääne-Harju vald kinnitas ametnik Ado Pallase isikus, et allakirjutanu kaasatakse planeeringu koostamisse (03.01.2023 kiri).

3. Vaatama sellele ei edastanud Lääne-Harju vald mulle ühtegi dokumenti ega mistahes informatsiooni menetletava planeeringu kohta. Ootamatult, 06.02.2024 edastatud teabenõude vastusega saatis Lääne-Harju vald mulle teabe, et Lääne-Harju vallavalitsuse 23.01.2024 korraldusega nr 24 on planeering vastu võetud ning suunatud avalikule väljapanekule.

4. Planeerimismenetluses on oluline avalikkuse nõuetekohane kaasamine. Kohalikul omavalitsusel tuleb planeerimismenetluses piisavalt tõhusalt täita planeerimis- ja ehitusseadusest tulenevaid kohustusi avalikkuse kaasamisel, erinevate seisukohtade arvessevõtmise võimalikkuse kaalumisel ja erinevate huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmisel.

5. Käesoleval juhul on Lääne-Harju vald eeltoodud põhimõtte ning PlanS § 127 lg 2 ja § 133 lg-s 1 toodud põhimõtteid rikkunud, kuivõrd mistahes sisulist kaasamist planeeringu koostamise faasis ei ole toimunud. Vald on teadlikult ignoreerinud allakirjutanu seaduslikku huvi olla kaasatud avalikku planeerimisprotsessi. Seejuures on kummastav olnud valla amenike käitumine, kes on mh edastanud allakirjutanule andmeid üksnes teabenõude korras, kuigi need peaks olema avalikud. Vald ei ole näiteks vaatamata korduvatele teabenõutele edastanud ühegi isiku arvamust ega ka valla kirjavahetust huvitatud isikuga DP koostamise protsessi käigus. 07.02.2024 teabenõude vastuses on Lääne-Harju vald asunud seisukohale, et selline kirjavahetus sootuks puudub.

6. Seega on kummastav kuidas on vald saanud õiguspäraselt menetleda detailplaneeringut, kui selle koostamise käigus ei ole huvitatud isikuga ühtegi kirjavahetust peetud. Seega ei ole saanud vald kaaluda erinevaid huviseid ning koostamise protsessi juhtida. Vald on seega jätnud igakülgsele oma planeerimisdiskretsiooni kohustuse teostamata ning on võimatu kontrollida, kuidas on erinevaid huviseid planeeringu koostamise käigus arvestatud. PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke

huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

7. Riigikohus on selgitanud, et planeerimismenetluses, mida iseloomustab laiaulatuslik diskretsiooniruum, on eriline tähtsus menetlus- ja vorminõuetel (RKHKo 3-3-1-54-03) ning nende rikkumine toob kaasa õigusvastase ja kontrollimatu lõpptulemuse. Planeerimisotsustuste omapära - nende ulatusliku diskretsioonilisuse - tõttu on isiku õigeaegsel kaasamisel ja ärakuulamisel planeerimismenetluses suurem roll võrreldes tavapärase haldusmenetlusega. Planeerimismenetlusele on üldiselt omane avalikkuse põhimõte.

8. Eeltoodust tulenevalt esitan vaide Lääne-Harju valla 23.01.2024 korralduse tühistamiseks. Kuivõrd puudutatud ja asjast huvitatud isikuid ei ole planeeringu koostamisse kaasatud on see kaasa toonud õigusvastase haldusakti. Planeerimismenetlus tuleb viia tagasi planeeringu koostamise faasi ning kaasata asjast huvitatud isikud, et neil oleks võimalik kaasa rääkida planeeringu koostamise faasis. Vald on rikkunud PlanS § 9 lg 1, 127 lg-t 2 ja 133 lg-t, kuivõrd ei ole toimunud avalikkuse piisavat kaasamist, sh allakirjutanu kaasamist kuigi vastav sooviavaldus oli vallale selgelt teada. Sellega on vald rikkunud mh ka hea halduse põhimõtet, kuivõrd jättis ebaõige ja sõnamurdliku mulje, et allakirjutanu saab planeerimisprotsessis kaasa rääkida enne planeeringu vastuvõtmist.

9. Vaatamata eeltoodud minetustele toon välja ettepanekud planeeringu muutmiseks, et see oleks kooskõlas PlanS § 10 lg 1 põhimõtetega.

Ettepanekud DP muutmiseks

Külati tee rekonstrueerimine ning hõlmamine DP alasse

10. Esiteks, Planeeringualasse tuleb hõlmata kogu Külati tee, nii planeeringualale külgnevas osas ja seda kuni Paldiski-Padise maanteeeni. Detailplaneeringu ülesandeks on luua ruumiline tervik, mis arvestaks nii avalike kui ka erahuvidega ning leiaks mõistliku tasakaalu. Käesoleval juhul avalikule väljapanekule pandud planeering seda eesmärki ei täida, kuivõrd planeering on koostatud üknes ühe konkreetse maaüksuse kohta ning pole arvestatud ühegi aspektiga mis peaks tagama selle funktsionaalse toimimise kõige elementaarsemal tasemel. DP vastuvõetud kujul teenib üksnes arendaja erahuvi ning ei arvesta ühtegi avalikku huvi, sh kohalike elanike huvisid. DP ei näe ette infrastruktuuri, mis tagaks planeeringu reaalse elluviimise võimaluse ehk nõuetekohase juurdepääsu liikluseks DP alani.

11. Külati tee on halvas seisus, sellel ei ole võimalik kahesuunaline liiklus nagu DP seletuskiri väidab – 3-4m laiusel teel ei ole võimalik kahel sõiduautol üksteisest ohutult mööduda ning puudub ohutu lahendus jalakäijate jaoks. Seetõttu tuleb arendajale panna kohustuseks rekonstrueerida kogu Külati tee kuni Padise-Paldiski teeni, rajada kahe sõidurajaga tee koos vähemalt ühes küljes kõnniteega ning tänavavalgustus. DP menetluses ei nähtu et oleks sõlmitud PlanS § 131 kohast halduslepingut.

12. Riigikohus on selgitanud, et detailplaneering on kohaliku omavalitsuse, mitte arendaja või kinnistuomaniku tegevuskava. Omavalitsustes levinud praktika kehtestada detailplaneeringuid killustatult üksikute kinnistute kaupa ei tohi kahjustada kujundatava ruumilise lahenduse terviklikkust. Seepärast peab planeering määrama kindlaks kõigi teede ja tehnoorkude asukohad, mis on tarvis paigutada planeeringualale ja mis on vajalikud selle toimimiseks (RKHKo 3-17-1909/65 p 19). PlanS § 131 lg 3 kohaselt peab planeeringu koostamise korraldaja tagama, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning et muid avalikes huvides olevaid tehnoarajatise oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada.

13. Lisaks sellel on suur oht, et DP realiseerimisel Külati tee praegusel kujul amortiseerub. Arvestades Madise küla suurust ja hajaasustusele iseloomuliku külakujundust, lisanduks Külati teele koormus, mille jaoks see tee mõeldud ei ole. Huvitatud isik plaanib muuhulgas kasutada teed ka Avokaado, Mallu ja Ananassi maaüksustelt metsa väljaveoks, kuid on huvitatud isik on omaks võtnud, et see tegevus rikuks Külati tee ja teeks sellele pöördumatuid kahjustusi ning seaks kahtluse alla tee säilimise.

14. Seega tuleb DP elluviimiseks rekonstrueerida ka Külati tee vastavas osas ja panna selleks kohustus huvitatud isikule, et huvitatud isikul oleks kohustus panustada nõuetekohase tee rajamisse. Arvestades kuivõrd suur ehitusmaht DP-ga antaks, oleks see igati põhjendatud.

Üldised arhitektuursed nõuded ja mahud

15. Olen seisukohal, et DP-s antud ehitusõigus, sh hoonete arv, korruselisus, ehitusalune pindala ja hoonete arv krundil ei ole koosõlas Madise küla väljakujunenud arhitektuurse olemusega ning on ka vastuolus Padise valla üldplaneeringu põhimõtetega ning seda tuleb korrigeerida. Iseenesest on õige DP seletus kirja väide, et „Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv ja olemasolevat keskkonda väärtustav.” Selleks, et DP sellele põhimõttele vastaks, teen järgnevat ettepanekud.

16. Esiteks, Padise valla üldplaneeringu seletuskirja p 5.4.3 kohaselt on Madise külas Madise kiriku ümbrus tähelepanuväärne ala, kus on säilinud väärtuslik külamiljöõ, koos hajaasustuse ja kiviaedadega. Nendel aladel tuleb tähelepanu pöörata sellele, et säiliks alade omapära, nende looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Vajadusel kavandada vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna. Vältida kõiki omaduselt või- väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente.

17. 17 elamukrundi lisamine toob kaasa iseloomuliku külamiljöõ ja hajaasustuse põhimõtete rikkumise, mistõttu on DP ÜP-ga vastuolus ning sellisel kujul seda kehtestada ei saaks. Seega tuleb vähendada hoonestavate kruntide hulka ning luua suuremad krundid, seejuures hoonete arv peaks oluliselt vähenema. Krundi mininaalne suurus peaks olema 5000 m² asemel 10 000 m², st planeeritavate kruntide ja elamumaa arvu tuleb vähendada poole võrra.

18. Pos 1-4 osas tuleb säilitada ja taastada olemasolev kiviaed ning DP-ga välistada muude aedade kasutamine. 1.5m kõrgune piirdeaed on miljöösse sobimatu ning rikub selgelt piirkonna väärtusliku miljöõd. DP-sse tuleb panna selge kohustus, et olemasolevat kiviaeda ei tohi lõhkuda ning see tuleb renoveerida. Tegemist on ÜP järgi olulise miljöõd tagava elemendiga, mis iseloomustab ja väärtustab Madise küla ruumilist olemust.

19. Kruntide ehitusõigust tuleb vähendada ja seada konkreetsemad. Lubatud peaks olema maksimaalselt 1 hoone koos ühe abihoonega ning lisaks 1 kuni 20m² hoone. Enamikul positsioonidel lubatud 600m² ehitisealust pinda on ebaproportsionaalselt suur ja kruntide suurust arvestades selgelt piirkonda sobimatu. Elamu maksimaalne pind tuleb tuua 150m² peale ning korruselisus maksimaalselt 1,5. Lubamatu ja piirkonda sobimatu on katusekalle alla 30 kraadi – piirkonnas on iseloomulik viilkatusega talumajade puitarhitektuur ning lamekatused piirkonda ei sobi. Seega tuleb keelata lamekatuse ja rullmaterjali kasutus, sh ka seletuskirjas mainitud lisamahtude osas. Katusematerjalist on eelistatud looduslikud materjalid, kivi ja seejärel plekk.

20. Ebaproportsionaalne ja piirkonda arhitektuurselt sobimatu, seega võõras ja ÜP-ga vastuolus on ka 9m kõrgune hoone. Arvestades väljakujunenu hoonestuslaadi peaks maksimaalne lubatav kõrgus olema 7,5m.

21. Fassaadide osas tuleb seada vähemalt 75% ulatuses puidu kasutamise kohustus, mitte soovitus. Krohvitud fassaadidega hooned piirkonda ei sobi ning vähendavad küla terviklikkust ja miljööst tulenevat väärtust.

22. Pos 1 tuleb juurdepääsu tee rajada olemasoleva krundil oleva tee raames, et vältida maksimaalselt olemasoleva haljastuse maharaiumist.

Haljastus ja raied

23. Avokaado maaüksus külgneb suures osas Külati teega ning kujunenud haljaspuhvriks, mis tõkestab teest läbivat müra ning tuulekoridore. Mets loob külasse privaatsust ja hajaastuse küla iseloomu. Seega tuleb maksimaalses ulatuses olemasolevat kõrghaljastust säilitada ja vastav kohustus DP-s selgemalt välja tuua

24. Arusaamatu on DP seletuskirjas toodud selgitus, et üksnes huvitatud isikul on oskus ja pädevus viia läbi sanitaarraiet, et tagada parim tulemus. DP-d tuleks selles osas täiendada

vastupidise põhimõttega- enne vastavale krundile ehitusloa väljastamist ei ole raie lubatav. Ehitusprojekti käigus tuleb teha kõrghaljastuse inventariseerimine ning lubatav peaks olema üksnes vältimatu raie, sh tuleks määrata puudele väärtusklassid ja teostada raieid sellest lähtuvalt.

25. **Lageraie tuleks DP elamukruntide alal kategooriliselt välistada**, eriti pos 1-4 osas. Kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alal peab säilima vähemalt 80% puudest, mis ei ole ehitiste all, eriti pos 1 osas, kus on väärtuslik männimets. Muudel aladel peab olema kohustus säilitada vähemalt 40%. Asendusistutusel tuleks eelistada igihaljaid liike, sh mändi ja kuuske, mis on piirkonnale iseloomulikud.

26. Toon välja, et dendroloogiline hinnang, mis DP raames on tehtud, on väga pinnapealne ning pealiskaudne ning sellest ei ole võimalik kuidagi aru saada, kuidas on vastavate tulemusteni jõutud. Nt pos1 osas märgib dp, et tegemist on segametsaga, kuid see ei vasta tõele, tegemist on männimetsaga. Seega võib kahtluse alla seada, kas dendroloogiline uuring on tehtud sõltumatult ning objektiivselt. Arvestades eeltoodut, tuleks DP menetluses koostada uus dendroloogiline hinnang, mis selgitaks asjaolud ning säilitatavad metsaalad välja viisil, mis ei soodusta lageraie ja raadamist.

Tehnovõrgud

27. Esiteks, sadevee kraav kruntide pos 1-4 osas tuleb ümber paigutada Odi kinnistuga piirnevalt alalt Külati tee kõrvale. Kraavi paigutus DP joonisel ei ole loogiline, kuivõrd arvestades maapinna kaldeid ja langust (suunaga mere poole) ei ole kraavi rajamine Odi kinnistu poolele otstarbekas. Sellisel juhul tooks see ka kaasa tarbetut raiet ning otstarbekam oleks see kraav rajada külati tee kõrvale. Sellisel juhul saaks kraav kuivendada ka DP ala krunte, mitte kõrvalasuvaid krunte (nt Odi kinnistut). Arvestades olemasolevat tehnovõrku (elektri maakaabelliin), ei pruugi olla võimalik rajada kraavi pos 1 juurde.

28. DP kohaselt on reovee käitlus lahendatud lokaalse biopuhastiga. DP seletuskiri märgib, et immutamine peab toimuma vähemalt 1,2m kõrgemal põhjaveetasemest, mis tähendab pumplate ja immustuspeenra kasutamise vajadust. DP menetlusse ei ole kaasatud Keskkonnaametit, kes oma pädevuses tulenevalt oleks hinnanud kas nõrgalt kaitstud põhjavee alal on niivõrd suure koormuse lisandumine võimalik ning et see ei hakka kahjustama ümberkaudsete elanike joogivett. PlanS § 127 lg-st 1 tulenevalt tulnuks Keskkonnaamet menetlusse kaasata ning saada kooskõlastus. Kooskõlastuse puudumine toob kaasa õigusvastase planeeringu.

29. Eeltoodust tulenevalt tõusetub küsimus ka keskkonnamõtjude hinamise vajalikkusest. DP-s on üldsõnaliselt ja analüüsita asunud pinnapealsele järeltulele, et DP-ga kavandatu ei too kaasa ühtegi negatiivset mõju. Selline järeltule on absurdne, sest DP-ga kaasnevad olulised negatiivsed mõjud keskkonnale (reovesi, müra, raied) ning olemasoleva metsa muutmise elamumaaks.

30. DP-s toodud väited keskkonna parendamisest ja väärtuse tõusust on sisutud, kuivõrd planeeringuga ei rajata vähimalgi määral avaliku taristut. Väide ümberkaudsete kinnistute väärtuse tõusust on pigem soovmõtlemise laadi. Pigem suureneb piirkonna teede (eelkõige Külati tee) koormus, müra ning keskkonna taluvus, kuivõrd DP elluviimise tulemusel ammutatakse oluliselt rohkem põhjavett ning immutatakse reovett hulgas, mis ei pruugi piirkonna taluvusega olla kooskõlas. Nimetatud aspektid on jäetud DP menetluses täielikult ja põhjalikult uurimata.

31. Eeltoodust tulenevalt palun viia DP-sse sisse eeltoodud ettepanekud ja korraldada avaliku väljapaneku tulemuste arutelu, millesse ettepanekute tegija kaasata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kent Märjamaa