

Arvamus detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta ning taotlus sisulise arutelu korraldamiseks

Kõnealust detailplaneeringut ei ole menetletud õigusakte ega hea planeerimistava järgides. Arvestatakse vaid arendaja ärihuve, üldplaneeringust kui ühiskondlikust kokkuleppesest ei peeta kinni, eelnevalt antud ehitusluba ei vasta detailplaneeringule, uue tootmishoone ehitamist ehitamist on ilma ehitusloata alustatud, sisulisi alternatiive pole kaalutud, kaasamine on fiktiivne.

I. Detailplaneering on üldplaneeringuga vastuolus ja arvestatakse vaid arendaja ärihuve

17.04.2019 kell 15.00 - 15.44 toimunud avalikul arutelul möönas Põlva vallavalitsus, et “... kindlasti on detailplaneeringu algatamise otsus olnud ka **poliitiline ja majanduslik**” ja “Tõsi, tootmismaa ja elumumaa päris kõrvuti olla ei saa, eriti selline mis põhjustab müra, tolmu.”¹

Planeerimise kuldreegel on, et tööstushooneid ja elamuid ei paigutata kõrvuti. Eestis on kümneid näiteid, kus on selle vastu eksitud ja hiljem on see põhjustanud hulgaliselt probleeme. Inimeste ootused kvaliteetsele elukeskkonnale on kasvanud. Samuti on Euroopa Liidu keskkonnaõigus ja kohtupraktika julgustanud inimesi oma elukeskkonna eest seisma. Viimaste aegade keskkonnavalased kohtulahendid Eestis on inimeste õigused puhtale ja tervele elukeskkonnale esikohale tõstnud.

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ning projekteerimistingimuste andmise alus. Seega toimub täpsem planeerimine ja ehitamine üldplaneeringu reeglite kohaselt. Juhul, kui detailplaneeringu koostamine on nõutav, tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda üldplaneeringus ettenähtust. Detailplaneering on eelkõige üldplaneeringu elluviimise vahend, mis täiendab ja täpsustab üldplaneeringus seatud üldisi maakasutuse ja ehituse tingimusi.

Seetõttu saab kõnealuse detailplaneeringu menetlus saab olema Põlva vallas väga olulise kaaluga. Põhiküsimus on, kas üldplaneeringus kokkulepitu on edasise arendustegevuse aluseks või on Põlva vallas “võrdsetest võrdsemad”, kelle majanduslikud huvid üldplaneeringu väliselt esiplaanile seatakse. Riigikontrolli auditi kohaselt on selline praktika kohalike omavalitsuste seas küll sage, kuid tugevas vastuolus planeerimiseseadusega. Selle tulemusena on tekkinud olukord, kus kohalik areng on antud arendajate juhtida. Kõnealuse detailplaneering on selle tüüpiline näide. Tänapäevases õigusruumis on aga iseäranis ootamatu

¹ Lisaks väärrib äramärkimist, et Põlva vallavalitsus eksis 22.04.2019 protokollis edastamisel avaliku teabe seaduse § 35 lg 1 p 12 vastu, edastades koos protokolliga menetlusosaliste isikuandmed.

see, et ehitamist alustatakse ilma planeeringuteta ja ehitusloata. Seetõttu on asjakohase kaasuse loomine Põlva vallas vajalik, et mitte kindlustada ekslikku tegutsemismustrit.

On teada, et olulise keskkonnamõjuga objektide rajamine on Eestis väga suure tähelepanu all ja sageli võib märgata NIMBY-sündroomi. Kõnesoleva piirkonna osas on aga teisiti - üldplaneeringu kui detailplaneeringu käigus on leitud ühiskondlik kokkulepe selliselt, et saab arendada nii tööstust kui arvestatud looduskeskkonnaga. Osaühing PEETRI PUIT on realiseerunud oma planeeringutega määratud huvid ja rajanud suured tööstushooned vahetult Soesaare küla piirile. Naabrid on senistesse planeeringutesse konstruktiivselt suhtunud ning mõistnud ettevõtte soovi laieneda ja valla soovi luua töökohti. Huvid on üldplaneeringu tasandil tasakaalustatud. Siiski on realiseeritu tekitanud viimasel kolmel aastal keskkonnahäiringuid (Video.mov), mille üks juurpõhjus on olnud, et Põlva vallavalitsus on ehituslubade andmisel jätnud tahtlikult kohalikud elanikud kaasamata. Nüüd on tekkinud aga olukord, kus juba realiseeritust ei piisa ja soovitakse astuda üldplaneeringus seatud kokkulepetest üle. Lisaks on tekkinud küsimus, kas ja kuidas on antud ehitusload, mis on vastuolus kehtiva detailplaneeringuga.

II. Kehtiva detailplaneeringuga vastuolus olev ehitusluba

Lisaks sellele, et Põlva vallavalitsus ei suuda kinni pidada planeerimis- ja ehitusalastest õigusaktidest, et olda võimelised vastama isegi lihtsale selgitustaotlustele seaduses sätestatud tähtaja jooksul. Märjukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse § 6 kohaselt vastatakse märjukirjale või selgitustaotlusele vastatakse viivitamata, kuid mitte hiljem kui 30 kalendripäeva jooksul selle registreerimisest. Erielse vajaduse korral lähtuvalt vastamise keerukusest võib vastamise tähtaega pikendada kuni kahe kuuni. Isikut teavitatakse vastamise tähtaja pikendamisest ja pikendamise põhjusest.

Esitasin oma 12.02.2019 kirjaga selgitustaotluse, kus tõin välja, et kõrvutades kehtivat detailplaneeringut ja Maaameti planeeringute rakendust selgus, et osaühing PEETRI PUIT (edaspidi ka *Peetri Puit*) uue 8820,6 ruutmeetrise tootmishoone põhjapoolne osa ületab detailplaneeringu ala (vt lisa Detailplaneeringu rikkumine). Kehtivat detailplaneeringut järgides oleks hoone pidanud olema $\frac{1}{4}$ ehk u 2000 ruutmeetri võrra väiksem. Ehitusloa taotlust poleks saanud sellises mahus rahuldada aga omati on seda tehtud. Ehitusloa taotlus ei ole ehtisregistrist kättesaadav. Seega ei selgu avalikult kättesaadavatest dokumentidest, kas Põlva vald on rikkunud õigusakte andes kehtiva detailplaneeringuga vastuolus oleva ehitusloa või on Peetri Puit ehitanud hoone ehitusloaga vastuolus. Haldusmenetluse seaduse § 56 kohaselt peab kirjalik haldusakt olema kirjalikult põhjendatud. Haldusakti põhjendus esitatakse haldusaktis või menetlusosalisele kättesaadavas dokumendis, millele on haldusaktis viidatud. Haldusakti põhjenduses tuleb märkida haldusakti andmise faktiline ja õiguslik alus. Kaalutlusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses tuleb märkida kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud.

Kordasin oma kirjaga 02.05.2019 kolmandat korda oma 12.02.2019 selgitustaotluses esitatud küsimust, millele vastamist Põlva vallavalitsus õigusvastaselt on edasi lükanud:

Kõrvutades kehtivat detailplaneeringut ja Maaameti planeeringute rakendust selgus, et osaühing PEETRI PUIT (edaspidi Peetri Puit) uue 8820,6 ruutmeetrise tootmishoone põhjapoolne osa ületab detailplaneeringu ala (vt lisa Detailplaneeringu rikkumine). Kehtivat detailplaneeringut järgides oleks hoone pidanud olema ¼ ehk u 2000 ruutmeetri võrra väiksem.

Olete oma kirjas 02.05.2019 asunud seisukohale, et Põlva vallavalitsuse ehitusluba ei ole kehtiva detailplaneeringuga vastuolus. Jätkuvalt pole te põhjendanud, kuidas saab olla nii, et osa tootmishoonest ületab detailplaneeringu ala, pole see planeeringuga vastuolus?

Kirjalik vastus puudub tänaseni, avalikul arutelul küsimusele vastata ei osatud.

III. Pärnaõie 32 ja Pärnaveere kinnistul toimuv ebaseaduslik ehitustegevus

Esitasin Põlva vallavalitsusele 11.11.2018 taotluse (edaspidi *taotlus*) ebaseadusliku ehitustegevuse peatamiseks Põlva vallas Soesaare külas. Minu kinnistust Kudu (katastritunnus 61902:004:0330) **30 m kaugusel** oli alustatud ehitustöid osaühing PEETRI PUIT tootmishoone laiendamiseks. Kooritud oli väärtuslik põllumuld, paigaldatud torustik, veetud kohale killustik (fotod lisatud). Muu hulgas oli juba rikutud väärtuslik põllumaa. Seadmed ja masinad alal viitasid sellele, et ebaseaduslik ehitustegevus jätkub. Seetõttu palusin peatada ebaseaduslik tegevus viivitamatult. Palusin ka infot, milliseid konkreetseid samme Põlva vallavalitsus on astunud õigusvastase tegevuse peatamisel, eeldades, et suuremahulist ehitustegevust Põlva vallas on ehitusjärelvalve ka varem märganud.

Põlva vallavalitsuse vastuskirjas 12.11.2018 nr 7-1/18-91-5 anti teada, et Pärnaõie tn 20 kinnistul toimuvad auditikohustusliku surveseadme, maagaasi jaotustorustiku Põlva B3 ümberehitustööd vastavalt 27.09.2018 OÜ Alusprojekt poolt esitatud ehitusteatisele nr 1811201/18436, mille andmed on kantud ehitisregistrisse. Antud tööga on lahendatud põhiprojekti staadiumis harutorustiku ümbertõstmise alates Pärnaõie tn 20 (62201:001:0313) kinnistul olevast AS Eesti Gaasile kuuluvast torustikust kuni Pärnaveere (62101:001:0108) kinnistul oleva AS TREV-2-le kuuluva torustikuni.

Vastuskirjas märgiti, et minu saadetud fotodelt ei selgu, kas on paigaldatud lisaks gaasitorustikule ka muid kommunikatsioone. Kui seda tehtud ei ole, siis Põlva vallavalitsuse arvates killustiku paigalduse ega maapinna tasandus/planeerimistööd erakinnistul ei loeta ehitustegevuseks ehitusseadustiku mõistes. Kindlasti pidas Põlva vallavalitsus aga vajalikuks kirjeldatud olukorda kontrollida kohapeal, mida teostatakse vastavalt seaduses sätestatud ehitustegevuse järelvalve korras.

Tuleb muidugi mainida, et ka saadetud fotodelt on selgelt näha, et tegemist ei ole maagaasi jaotustorustiku ümberehitamisega ega veel vähem tasandustöödega, vaid suuremahuliste ehitustöödega osaühing PEETRI PUIT tootmishoone laiendamiseks. Samuti tuleb rõhutada, et faktiliste asjaolude kindlakstegemine ja tegevuse õiguslik klassifitseerimine ei ole naaberkiinnistu omaniku ülesanne, vaid ehitusjärelvalvet teostab Põlva vallavalitsus. Samas peab ehitusjärelvalve olema operatiivne ja õigusaktidega kooskõlas.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 4 lg 1 kohaselt on ehitamine ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega. Detailselt kirjeldamata on ilmselge, et ebaseaduslikul ehitustegevusel on nii oluline püsiv mõju keskkonnale (väärtusliku põllumaa hävitamine) kui funktsionaalne seos ehitisega (vt detailplaneeringu materjalid, tootmishoone laiendamine). Seega on tegemist ebaseadusliku ehitamisega EhS mõistes.

Peale 11.11.2018 ebaseaduslik ehitustegevus kõnesolevatel kinnistutel jätkus. Mõlemal kinnistul kooriti täies ulatuses väärtuslik põllumuld ja paigaldati maaalune torustik. Killustikuga kaeti ala, mis detailplaneeringu materjalide kohaselt kavandatakse jätta edaspidi asfaldi alla. Killustikuga jäeti katmata selgelt eristuv ala kinnistu keskkosa, millele kavandatakse ehitada tootmishoone laiendus (vt lisa, joonis 1 ja 2).

Kuna ebaseaduslik ehitustegevus kinnistul jätkus, esitasin Põlva vallavalitsusele 21.11.2018 täiendava järelepärimisel, kas paikvaatlus on tehtud ja järelevalvemenetlus algatatud. 22.11.2018 teatas Põlva vallavalitsuse ehitusspetsialist, et Pärnaõie 20 kinnistul toimuvatele tegevustele hinnangu andmise ja kohtvaatluse menetlusse on kaasatud Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonna juhataja ning arhitekt. Paikvaatlus viiakse läbi hiljemalt neljapäeval 22.11.2018. Üllatuslik oli, et miks Põlva vallavalitsusest vaid 3,9 km kaugusel asuva ebaseadusliku ehitise paikvaatlusele minek võtab aega 11 päeva. Samuti on ebaselge, miks ebaseaduslikku ehitustegevust ei peatatud ja kas ebaseaduslik ehitamine ongi Põlva vallas tolereeritud. Rohkem tagasisidet taotluse kohta antud ei ole.

Kogu edasine pole mitte avatud demokraatlik planeerimisprotsess, vaid otsus on kõigile teada ja Põlva vallavolikogu on "kummitempel", kes peab lihtsalt Peetri Puidu tegevuse tagantjärele heaks kiitma. Põlva valla haldussuutmatuse ehitusjärelevalve läbiviimisel kinnitab veelkord, et kohalik areng on antud arendajate juhtida. Veelgi rohkem - kinni ei suudeta pidada isegi õigusaktidest. Kaasamine saab olla tõhus ja sisuline vaid siis, kui osalejate seisukohad saavad lõppotsusele ka tegelikult mõju avaldada. Avalikkuse arvamuse väljaselgitamine olukorras, kus otsusetegija eest on arendaja otsuse juba langetanud, on näiline ning sellega ei ole võimalik saavutada kaasamise eesmärke (sh otsuste legitiimsust).

Lisaks õigusaktidele, inimlikult:

Oma kodu ostmise on inimese jaoks üks kõige suuremaid investeeringuid, milleks tuleb tasuda aastakümneid pangalaenu. Nagu avalikul arutelul selgitasin, olen teinud oma otsused teadlikud ja arvestades Põlva valla streteegilisi arengudokumente. Ka osaühing PEETRI PUIT peab sellega arvestama.

Sisuliselt on Põlva vallavolikogu kummitempel, kes peab ebaseadusliku tegevuse tagantjärele seadustama. "*Majanduslikud ja poliitilised*" põhjused ei ole õigustuseks õigusaktide ja ühiskondliku kokkuleppe rikkumiseks.

Palun korraldada sisuline arutelu, kus osaleksid Põlva vallavalitsuse vastutavad ametnikud ja volikogu liikmed, et saada vastuseid ületoodud küsimustele ja arutada koos Soesaare küla tuleviku ning mitte ainult majandusliku vaid ka inimeste ja looduskeskkonna osas. Neid inimesi, kes Põlva vallas veel elavad, peab hoidma, mitte üle sõitma.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

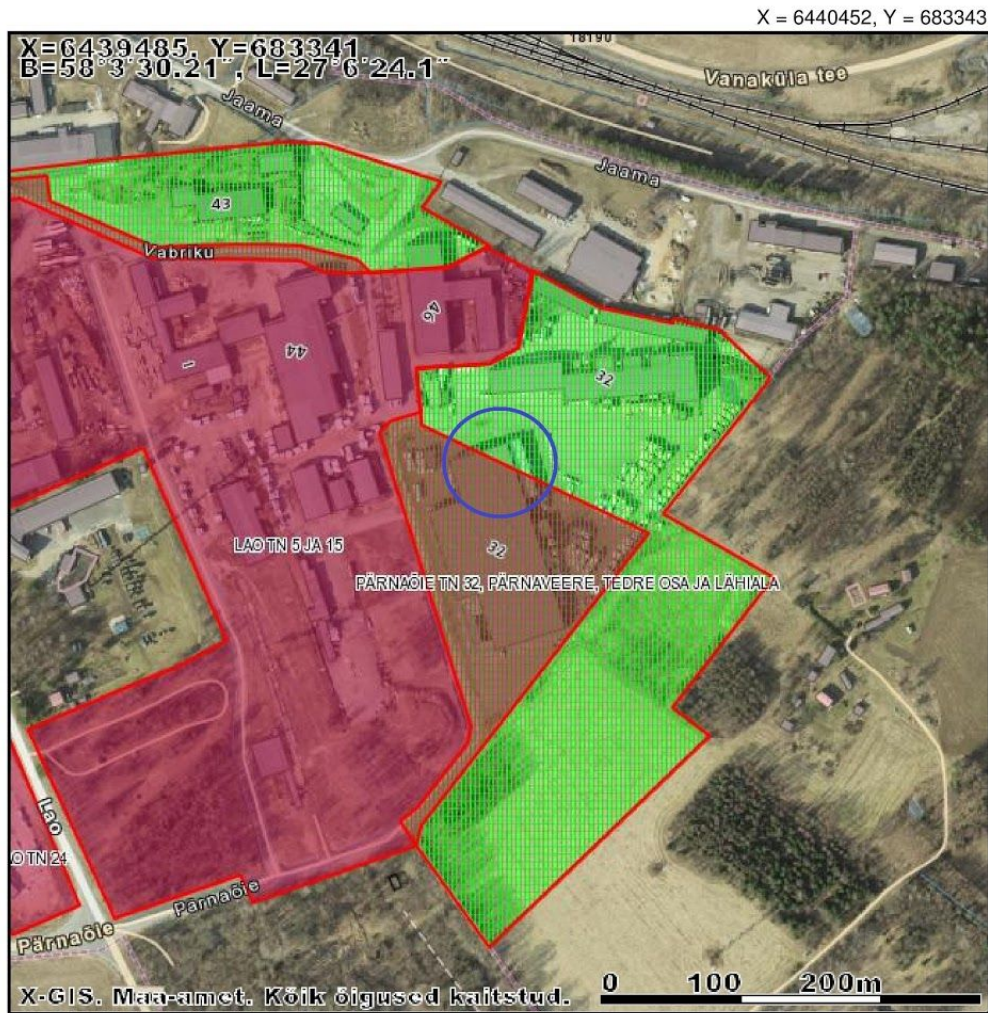
Rein Kalle

Olga ja Kudu kinnistu omanik

LISA 1. Detailplaneeringu rikkumine

Mitteametlik väljavõte.

Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist



X = 6439755, Y = 682646

M 1:4097

Kaardiserveris olev info ja sellest tehtud väljavõtted on informatiivsed ning ei ole ametlikud. Väljavõtete kasutamisel peab ära märkima nende päritolu.

- detailplaneeringu välispiir
- Teemakaart
- algatatud
- vastu võetud
- avalikustamisel
- kehtestatud

LISA 2. Ebaseaduslik ehitustegevus



Joonis 1. Tootmishoone ebaseaduslik ehitus Pärnaõie 32 (foto 08.12.2018)



Joonis 2. Ebaseaduslik ehitus Pärnaõie tn 32 ja Pärnaveere kinnistul (foto 08.12.2018)