

Vastame Teie palvele.

### **Kõigepealt hoonestusalast.**

Hoonetusala on moodustatud Martini kinnistust 5m kaugusele, mis on sobiv. Samas on näha, et sellest välja ulatub hoone põhimahule on millalgi juurde ehitatud kuur ja osaliselt ka varikatus. Detailplaneeringus peab olema selgitatud, mis saab hoonestusalast välja jäävate hoonetega (või hoone osadega). Üldjuhul tuleb need lammutada, alternatiivina moodustada ka nende alla hoonetusala ning lahendus kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga, kuna nendest tulenevalt tekib Martini kinnistule täiendav tuleohutuskujast tingitud kitsendus.

Samuti tekib konfliktikoht Martini kinnistu edelanurgas asuva olemasoleva hoone ja uue moodustatava hoonetusala vahel.

Ka selle hoone ja uue hoonetusala vahele peab jääma 8m. Silma järgi tundub, et jääb vähem. Hoone on piirist ca 2m kaugusel ning Martini kinnistu omanik võiks nõuda kuuriosa lammutamist juhul, kui piirile lähemale ehitamise osas pole varasemalt kokku lepitud.

### **Tulevase elamu kõrgusest ja korruselisusest**

Hoone 9-ne kõrgus võib olla antud piirkonnas sobiv. on antud piirkonnas mõistlikult valitud. Elamute vaheline kaugus (19m) on samuti täiesti piisav, et päikesevarjutusest tulenevad võimalikud häiringud oleksid minimaalsed.

Muretsema paneb aga Teie väide, kus ta räägib kavandatava hoone puhul teisest korrusest kui katusekorrusest (teine korrus viilkatusega maja nn pööningul), samal ajal saadetud planeeringu põhijoonisel toodud andmete kohaselt sellist tingimust planeering ei sea ning justkui võiks välja ehitada kaks täiskorrust (lamekatusega maja).

Sellise kitsenduse seadmiseks planeeringus peab see olema lisaks seletuskirjas kirja pandule ka põhijoonisel olevas „Kruntide ehitusõiguse“ tabelis „Arhitektuuriliste tingimuste“ lahtris sõnaselgelt välja kirjutatud. Näiteks kujul „Elamu teise korruse lahendus lubatud katusekorruseks. Täiskorruse lahendus ei ole lubatud“. Täiskorruse puhul muutub see päikese varjutuse skeem oluliselt kehvemaks Martini kinnistu suhtes. Ehitusala ei järgi ka olemasoleva maja asukohta, kuna selle osad (kuur ja varjualune) ulatuvad hoonestusalast välja.

### **Kooskõlastamisest**

Ametlikest Teadaannetest selgub, et Ranniku maaüksuse detailplaneering algatati 30.04.2015, seega enne uue planeerimiseaduse jõustumist, mistõttu kogu planeeringu menetlus käib sel hetkel kehtinud planeerimiseaduse järgi.

PlanS § 17 ütleb, et „Enne planeeringu käesoleva seaduse § 18 kohast vastuvõtmist kooskõlastab planeeringu koostamist korraldava maavanem või **kohalik omavalitsus**. Järgneb nimekiri olukordadest, kus kooskõlastamine on vajalik. Kuskil pole räägitud, et kooskõlastusi „korjaks“ planeerija. Isegi, kui see on lähteülesandega planeerija kohustuseks pandud, ei ole see seadusega kooskõlas.

Naabritega tehakse planeeringu koostamisel koostööd PlanS § 16 järgi (lõige 1 punkt 5). See tähendab, et ta kaasatakse **kohaliku omavalitsuse** poolt (lõige 4 punkt 2), kes edastab naaberkinnistute omanikele teated algatamise, erinevate valminud planeeringuetappide avalikustamise, lähtesisesuhtade võimalike muutuste kohta.

Kui oleme kohaliku omavalitsuse elik Jõelähtme vallavalitsuse teate koos muu materjaliga kätte saanud, siis saame esitada ettepanekuid ja vastuväiteid, millele KOV peab omakorda vastama. Vastusest peame selgelt aru saama, et ettepanekuga arvestatakse või ettepanekuga ei arvestata, millele järgneb sisuline põhjendus. Naaberkinnistu omaniku vastuväide või ettepanek ei ole automaatselt detailplaneeringu vastuvõtmist takistavaks asjaoluks, kui vastuväide ei too välja selget vastuolu mõne seadusega. Kaasatavate poolt esitatud vastuväited tuleb kõik enne vastuvõtmise otsust läbi kaaluda. Kohus soovib vaidluse korral nimetatud kaalutlusi kindlasti näha KOVi otsuses või vähemalt selle seletuskirjas. Seadusega vastuolus olevat planeeringut vastu võtta ei või (PlanS § 18 lõige 1).

#### **Kokkuvõtlikult**

Kuna Te soovite meie nõusolekut Teie algatatud DP suhtes, siis selgitage palun, millised konkreetsed kitsendused/piirangud/mõjud Teie poolt kavandatavast tegevusest minu kinnistule juurde tekivad, s.o. mis on see kooskõlastusobjekt. Palun koostage nendest vastav nimekiri ja selgitage nende mõjusid. Kui nimekiri on koostatud, siis kinnitage, et see on lõplik. Muidu on meil raske aru saada, miks kõrvaliseisvalt isikult on tarvis kooskõlastust enda õiguste realiseerimiseks? Senini on meile ehitusõiguse sisu ebaselge.

Lp. R. Küttim  
21.01.2016.a.