

O O M E G A

Õ I G U S B Ü R O O

Mulgi Vallavolikogu

Pärnu mnt 30, Abja-Paluoja linn
Mulgi vald, 69403, Viljandi maakond
mulgi@mulgivald.ee

30.06.2025

VAIE

Vaide esitaja: Rainer Truuvelt, isikukood 37405296056
e-post: rainer.truuvelt@mail.ee

**Vaide esitaja
esindaja:** Maiga Liiv, jurist
Oomega Õigusbüroo OÜ
Lasnamäe tn 6-47, 11412, Tallinn
telefon: 5012819
e-post: maiga.liiv@oomega.ee

Vaie Mulgi Vallavolikogu 27.05.2025 otsusega nr 267 kehtestatud Mulgi valla üldplaneeringule

1. Asjaolud

1.1. Mulgi Vallavolikogu 25.10.2022 otsusega nr 80 „Mulgi valla üldplaneeringu vastuvõtmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõutele vastavaks tunnistamine“ võeti vastu Mulgi valla üldplaneering (edaspidi Mulgi ÜP) koos keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandega. Vastu võetud Mulgi ÜP-s tehti ettepanek ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) vähendamiseks muu hulgas Ainja järve ääres olevate katastriüksuste osas.

1.2. 16.02.2023 esitas Mulgi Vallavalitsus Keskkonnaametile (edaspidi KeA) taotluse vähendada EKV-d vastavalt Mulgi ÜP-s tehtud ettepanekule.

1.3. Oma 04.04.2023 kirjaga nr 7-13/23/3507-2 „Mulgi valla üldplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse vastus“ (edaspidi KeA kiri 1) otsustas KeA mitte anda nõusolekut EKV vähendamiseks kõigi Mulgi ÜP ettepanekus toodud katastriüksuste osas.

1.4. 08.09.2023 esitas vaide esitaja KeA kirja 1 peale kaebuse, mille Tallinna Halduskohus rahuldas 15.03.2024 otsusega haldusasjas nr 3-23-1980. Kohtuotsus jõustus 16.04.2024.

1.5. Eelmises punktis nimetatud kohtuotsusest tulenevalt esitas Mulgi Vallavalitsus 24.05.2024 kirjaga nr 7-1/4-210 „Mulgi valla üldplaneeringu koostamise käigus ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus“ (edaspidi Mulgi VV taotlus; Lisa 1) KeA-le uue taotluse EKV vähendamiseks nõusoleku saamiseks.

Mulgi VV taotluses on EKV vähendamise ettepanekuna 1 toodud ettepanek Ainja külas üldplaneeringuga kavandatava elamumaa juhtotstarbega maa-alal ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt joonisele 1. Ettepanekuga on hõlmatud ka vaide esitajale kuuluv Suvila tee 32a katastriüksus (registriosa 12838050; katastritunnus 48001:001:0111; pindala 1917 m²; sihtotstarve elamumaa 100%).



Joonis 1. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek (Ainja järv)

1.6. KeA 02.09.2024 kirja nr 7-13/24/11291-3 „Mulgi valla ÜP raames ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusest“ (edaspidi KeA kiri 2; Lisa 2) resolutsiooni punktis 1 ei andnud KeA nõusolekut EKV vähendamiseks vaide esitajale kuuluval Suvila tee 32a katastriüksusel.

1.7. 24.09.2024 esitas vaide esitaja KeA kirja 2 peale kaebuse, mille Tallinna Halduskohus võttis menetlusse oma 01.10.2024 määrusega haldusasjas nr 3-24-2672. Sama määrusega kaasati Mulgi vald arvamuse andmiseks menetlusse.

1.8. 30.10.2024 kirjaga nr 14-8/11-2 (Lisa 3) andis Mulgi Vallavalitsus oma seisukoha, milles leidis, et Suvila tee 32a katastriüksuse EKV vähendamise nõusoleku andmisest keeldumine ei ole õiguspärane. Mulgi Vallavalitsus väljendas ka seisukohta, et EKV vähendamine Suvila tee 32a katastriüksuse osas on äärmiselt väike võrreldes konkreetse veekogu terve EKV ulatusega, mistõttu ei saa see omada erilist negatiivset mõju kalda kaitse eesmärkide saavutamisele. Suvila tee 32a katastriüksuse hoonestamine ja hilisem kasutamine ei suurenda negatiivset mõju looduskooslustele ja taimestikule oluliselt rohkem, kui sama piirkonnas olemasolevad hoonestatud kinnistud.

1.9. 16.12.2024 kirjaga nr 7-1/4-221 „Selgituskiri üldplaneeringus tehtud ettepanekule“ (Lisa 4) andis Mulgi Vallavalitsus selgitusi vaide esitaja poolt Mulgi ÜP avaliku väljapaneku ajal tehtud ettepanekule Ainja küla Suvila tee piirkonnas avaliku juurdepääsutee määramiseks kõikidele kinnistutele, sh Suvila tee 32 ja 32a katastriüksused, ning planeeritud avalike veevõtukohtadeni Ainja järve ääres. Mulgi Vallavalitsus selgitas, et ainult kahele kinnistule juurdepääsuks avaliku tee rajamist ei pea vald otstarbekaks, kuna avalikku valla huvi seal praegusel juhul ei ole.

1.10. Vaide esitaja teatas 20.12.2024 kirjaga (Lisa 5), et ei nõustu Mulgi Vallavalitsuse selgitustega, kuna Suvila tee piirkonda planeeritud kohaliku tee kuni Suvila tee 32 ja 32a katastriüksusteni pikendamata jätmisega rikub Mulgi vald võrdse kohtlemise põhimõtet ja pikendamine ei too Mulgi vallale kaasa olulist lisakulu.

1.11. Mulgi Vallavolikogu 27.05.2025 otsusega nr 267 „Mulgi valla üldplaneeringu kehtestamine“ (edaspidi otsus; Lisa 6) kehtestati Mulgi ÜP, mille materjalid on kättesaadavad veebilehel: <https://mulgivald.ee/keskkond-ehitus-ja-teed/ehitus-ja-planeerimine/uldplaneering/>.

2. Vaide põhjendus

Mulgi ÜP on osaliselt õigusvastane

2.1. Vaide esitaja on seisukohal, et otsusega kehtestatud Mulgi ÜP on Suvila tee 32a katastriüksust puudutavas osas õigusvastane, kuna EKV vähendamata jätmise põhjenduseks on toodud KeA kiri 2, mis on vaide esitaja poolt kohtus vaidlustatud.

2.2. Otsusest ega Mulgi ÜP materjalidest ei selgu, miks oli vajalik Mulgi ÜP-ga otsustada Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamata jätmise vaatamata sellele, et vaide esitaja on vaidlustanud KeA kirja 2, millega keelduti EKV vähendamiseks nõusoleku andmisest. Selle asemel oleks saanud Suvila tee 32a katastriüksuse osas otsustamist edasi lükata, kehtestades Mulgi ÜP esialgu osaliselt. Kehtestamata jäänud osas oleks saanud Mulgi ÜP kehtestada hiljem, kui on teada haldusasja nr 3-24-2672 tulemus ja KeA õiguspärane otsus Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamise osas.

2.3. Otsusest ega Mulgi ÜP materjalidest ei nähtu, et kaalutud oleks alternatiivseid võimalusi ja vaide esitaja huve Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamist puudutava otsuse tegemisel enne haldusasjas nr 3-24-2672 tehtava lahendi jõustumist. Samuti ei ole ära näidatud, millised huvid kaaluvad üles vaide esitaja huvid, et otsuse tegemist ei oleks saanud edasi lükata.

2.4. Vaide esitaja leiab, et otsusega kehtestatud Mulgi ÜP on õigusvastane ka seetõttu, et kohaselt ei ole põhjendatud Ainja küla Suvila tee piirkonnas kavandatud kohaliku tee pikendamata jätmist Suvila tee 32 ja 32a katastriüksuste ning sealt edasi veel Ainja järve poole planeeritud tuletõrje veevõtukohani.

2.5. Otsuses on vastava ettepanekuga arvestamata jätmist põhjendatud asjaoluga, et üldplaneeringus ei määrata üldjuhul kinnistupõhist kohaliku tee vajadust ning et juurdepääsud kinnistutele on võimalik lahendada servituutidega. Samuti on otsuses leitud, et tuletõrje veevõtukohale juurdepääs ei pea olema avalikult kasutatavalt teelt, kuna see võib olla tee, mis kannatab päästeauto sõitmist. Vaide esitaja leiab, et sellised üldsõnalised loosungid ei ole piisavad põhjendamaks, miks Mulgi vallal ei ole võimalik Mulgi ÜP-s pikendada Suvila teed kui planeeritavat kohalikku teed Suvila tee 32 ja 32a katastriüksusteni ja sealt edasi kavandatud tuletõrje veevõtukohani, kuhu juba on Mulgi ÜP-ga määratud avalik juurdepääs Ainja järve kallasrajale.

2.6. Otsuses on öeldud, et Ainja järve kallasrajale on avalik juurdepääs olemas teisel pool järve, kuid pole antud ühtegi selgitust, kuidas see tagab lihtsa ja mugava ligipääsu kallasrajale Suvila tee piirkonna poolt. Vaide esitaja on seisukohal, et Suvila tee kui planeeritava kohaliku tee pikendamine kuni Suvila tee 32 ja 32a katastriüksustest järve poole kavandatud tuletõrje veevõtukohani samas koridoris Mulgi ÜP-ga ettenähtud kallasraja juurdepääsuga vastab nii vaide esitaja kui piirkonna elanike huvidele. Vaide esitaja saaks oma katastriüksusele pääsemiseks kasutada sama avalikku teed, mis viib tuletõrje veevõtukohani ja ka Ainja järve kallasrajani. Kahtlust ei ole selles, et tuletõrje veevõtukohta ja kallasrajani viiva avalikult kasutatava kohaliku tee kavandamine ja rajamine on avalike huvidega igati kooskõlas. Avalikult kasutatav kohalik tee võimaldab takistamatut juurdepääsu veevõtukohale, tagades sellega piirkonna elanike turvalisuse, kuna vajadusel pääseb kustutusveele

lihtsalt ligi. Samuti annab see nii piirkonna elanikele kui piirkonda külastavatele isikutele vabaduse mugavalt ja takistamatult ning ilma süümepiinadeta kallasrajale liikuda.

2.7. Kuna otsuses ja Mulgi ÜP-s ei ole Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamise osas otsuse tegemist ja Suvila tee kui planeeritud kohaliku tee pikendamata jätmist kohaselt põhjendatud ega vaide esitaja huvisid kaalutud, on Mulgi ÜP osaliselt õigusvastane ja see tuleb õigusvastases osas kehtetuks tunnistada. Kehtetuks tunnistatud osas tuleb Mulgi Vallavolikogul otsustada Mulgi ÜP-ga Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamine ning planeeritava kohaliku tee pikendamine Suvila tee 32 ja 32a katastriüksusteni ning sealt edasi kavandatud tuletõrje veevõtukohani. Peale Mulgi Vallavolikogu poolt vastava otsuse tegemist saab Mulgi Vallavalitsus üldplaneeringu koostamise korraldajana planeerimisseaduse § 93 lõike 4 alusel Mulgi ÜP selle otsusega vastavusse viia toiminguna, ilma avalikku menetlust läbi viimata.

2.8. Vaide esitaja mõonab, et Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamise üle on võimalik otsustada alles pärast haldusasjas nr 3-24-2672 tehtava lahendi jõustumist või KeA poolt EKV vähendamise osas õiguspärase otsuse tegemist. Seetõttu on asjakohane ja otstarbekas vaidemenetluse peatamine Suvila tee 32a katastriüksuse EKV vähendamist puudutavas kuni haldusasja lahend on jõustunud või KeA on selles osas teinud õiguspärase otsuse.

Mulgi ÜP rikub vaide esitaja õigusi

2.9. Suvila tee 32a katastriüksusel EKV vähendamata jätmise osas otsuse tegemine ja Ainja külas Suvila tee kui planeeritava kohaliku tee kõrvuti asuvate Suvila tee 32 ja 32a katastriüksusteni pikendamata jätmise rikub vaide esitaja subjektiivseid õigusi.

2.10. Kuivõrd vastuvõetud Mulgi ÜP sisaldas Suvila tee 32a katastriüksuse EKV vähendamise ettepanekut ning vaide esitaja on KeA kirja 2 kohtus vaidlustanud ja Mulgi vald on haldusasjas nr 3-24-2672 kaasatud isikuna kaebust toetanud, siis tekkis vaide esitajal õigustatud ootus, et Mulgi ÜP-ga ei otsustata veel Suvila tee 32a katastriüksuse osas EKV vähendamata jätmist ja Mulgi ÜP-d selles osas ei kehtestata. Vastupidiselt käitudes rikkus Mulgi vald vaide esitaja õigustatud ootust.

2.11. Vaide esitaja leiab, et Suvila tee 32a katastriüksuse EKV vähendamise osas Mulgi ÜP-s otsuse tegemine rikub ka vaide esitaja põhiseaduslikku õigust oma omandit vabalt vallata ja kasutada. Selline EKV vähendamise osas ennatliku otsuse tegemine välistab tulevikus EKV vähendamise ja seega hoonete ehitamise võimaluse ka sellisel juhul, kui haldusasjaga nr 3-24-2672 seoses või sellest tulenevalt annab KeA nõusoleku EKV vähendamiseks Suvila tee 32a katastriüksusel.

2.12. Mulgi ÜP-ga Ainja külas Suvila tee kui planeeritud kohaliku tee kuni Suvila tee 32 ja 32a katastriüksusteni pikendamata jätmisega kohtleb Mulgi vald vaide esitajat ebavõrdselt sama piirkonna maaomanikega. Selline ebavõrdne kohtlemine ei ole kuidagi põhjendatud ega õigustatud, kuivõrd enamikule Suvila tee piirkonna elamumaa katastriüksustele tagatakse Mulgi ÜP-ga juurdepääs avalikult kasutatava kohaliku tee ehk Suvila tee kaudu. Võrdse kohtlemise põhimõtte rikkumisele Mulgi valla poolt ei ole õigustust ka seetõttu, et Suvila tee 32 ja 32a katastriüksuste jaoks vajaliku teelõigu ehitamine ja hooldamine mõjutaks Suvila tee ehitamise ja hooldamise maksumust ainult vähesel määral.

3. Menetluslikud teated

3.1. Vaie on esitatud tähtaegselt. Vaide esitaja sai otsusest teada 29.05.2025, kui Mulgi Vallavalitsus saatis vastava teate oma e-kirjaga (Lisa 7). Seega hakkas vaidlustamise tähtaeg kulgema 30.05.2025 ja kuna 30. päev sattus laupäevale, on vaidlustamise viimane päev sellele järgnev tööpäev ehk 30.06.2025.

3.2. Vaide esitaja kinnitab, et vaieldavas asjas ei ole jõustunud kohtuotsust ega toimu kohtumenetlust.

3.3. Vaide esitaja palub kõik vaidemenetlusega seotud teated ja otsused saata e-posti aadressile maiga.liiv@omega.ee.

4. Nõue

Vaide esitaja palub:

- 1) **Rahuldada vaie.**
- 2) **Tunnistada osaliselt kehtetuks Mulgi Vallavolikogu 27.05.2025 otsusega nr 267 kehtestatud Mulgi valla üldplaneering:**
 - 2.1) **Ainja külas Suvila tee 32a katastriüksusel (katastritunnus 48001:001:0111) ehituskeeluvööndi vähendamata jätmise osas.**
 - 2.2) **Ainja külas Suvila tee piirkonda planeeritud kohaliku tee kuni Suvila tee 32 ja 32a katastriüksuste ning nendest edasi Ainja järve poole kavandatud tuletõrje veevõtukohani pikendamata jätmise osas.**
- 3) **Otsustada Mulgi valla üldplaneeringuga:**
 - 3.1) **ehituskeeluvööndi vähendamine Suvila tee 32a katastriüksusel (katastritunnus 48001:001:0111) vastavalt Mulgi Vallavalitsuse 24.05.2024 kirjaga nr 7-1/4-210 tehtud ettepanekule.**
 - 3.2) **Ainja külas Suvila tee piirkonda planeeritud kohaliku tee kuni Suvila tee 32 (katastritunnus 48001:001:0110) ja Suvila tee 32a (katastritunnus 48001:001:0111) katastriüksuste ning nendest edasi Ainja järve poole kavandatud tuletõrje veevõtukohani pikendamine.**
- 4) **Punktis 3.1 esitatud nõude osas peatada vaidemenetlus haldusasjas nr 3-24-2672 tehtava lahendi jõustumiseni või Keskkonnaameti poolt Suvila tee 32a katastriüksuse (katastritunnus 48001:001:0111) osas ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmiseni.**

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Maiga Liiv

Rainer Truuvelt'i esindaja

Lisad:

1. Lisa1_Mulgi_Vallavalitsuse_24052024_kiri_nr_7-1_4-210.asice
2. Lisa2_Keskkonnaameti_02092024_kiri_nr_7-13_24_11291-3.pdf
3. Lisa3_Mulgi_Vallavalitsuse_30102024_kiri_nr_14-8_11-2.pdf
4. Lisa4_Mulgi_Vallavalitsuse_16122024_kiri_nr_7-1_4-221.pdf
5. Lisa5_Truuvelti_20122024_kiri.pdf
6. Lisa6_Mulgi_Vallavolikogu_27052025_otsus_nr_267_(Mulgi_ÜP_kehtestamine).pdf
7. Lisa7_Mulgi_Vallavalitsuse_29052025_e-kiri.pdf
8. Lisa8_Volikiri.asice