



RAPLA VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Rapla

**EELNÕU seisuga 20.10.2021**

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine (Jõe)

Rapla Vallavolikogu 31. jaanuari 2008 otsusega nr 2 kehtestati Tuti külas asuva Jõe kinnistu (katastritunnus 66904:003:0450) detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk oli tingimuste loomine terviklikult arendatava üksikelamupiirkonna kavandamiseks u 12,2 ha suurusel maa-alal Rapla linna lähedal Rapla-Märjamaa tee vahetus naabruses. Planeeringualale oli mõeldud rajada 42 üksikelamut, alajaam, reoveepuhasti, puurkaev, lastemänguväljak ning juurdepääsuteede võrgustik. Planeering on ellu viidud kruntide moodustamise ja ettevalmistustööde osas.

2018. aastal kehtestati Rapla maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi asukoha määramine“, mille kohaselt kulgeb uus kiirraudteetrass üle Jõe planeeringuala. Detailplaneeringuga kavandatu on maakonnaplaneeringuga vastuolus. Rail Baltic raudteetrassi rajamisega seoses muutub võimatuks keskmise tänava ja selle ääres paiknevate kruntide arendamine. Jõe detailplaneeringu kahes osas elluviimine kahel pool raudteed pole sätestatud kujul võimalik. Rapla Vallavalitsus on 27.04.2020 kirjaga nr 6-5/1265-1 asunud seisukohale, et olukorras, kus elamuarenduseks on oluliselt sobivamaid asukohti olemas, ei pooldata elamuehitust kiirraudteetrassi vahetus mõjualas ning vallavalitsusel on ainuõige teha volikogule detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ettepanek.

Maa-ameti 15.09.2021 kirjaga nr 7-21/20/5050-3 tehti ettepanek tunnistada Jõe kinnistu detailplaneering kehtetuks ja määrata maa sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa.

Detailplaneeringu võib planeerimisseaduse § 140 lõike 1 kohaselt tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu puudutatud asutustele ja isikutele arvamuse andmiseks. Ei ole ilmnenu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võiks kahjustada kellegi õigusi või huve.

Detailplaneeringu tunnistab planeerimisseaduse § 140 lõike 6 kohaselt kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Haldusmenetluse seaduse § 64 kohaselt võib haldusorgan otsustada haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, arvestades otsuse tagajärgi, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Antud juhul pole leitud

kedagi, kelle huvides detailplaneeringu elluviimine oleks, mistõttu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on kõigile kasulik.

Võttes aluseks eeltoodu ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 70 lõike 1, planeerimisseaduse § 1 lõike 3, § 4 lõike 1, § 140 lõike 1 ja 6, Rapla Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Tunnistada kehtetuks Rapla Vallavolikogu 31. mai 2007 otsusega nr 47 „Detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Jõe kinnistu detailplaneering Tuti külas.

2. Vallaarhitektil teavitada otsusest puudutatud isikuid ja ameteid.

3. Otsuse peale võib esitada Rapla Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

.  
Volikogu esimees

## **Rapla Vallavolikogu otsuse eelnõu „Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine“ SELETUSKIRI**

### **Sissejuhatus**

On ilmnenud, et 13 aasta eest kehtestatud detailplaneeringut pole enam võimalik ellu viia, kuna vahepeal on planeeringualal hakatud kavandama Rail Baltic kiirraudteetrassi. Maa-amet on teinud ettepaneku detailplaneering kehtetuks tunnistada. Pärast Jõe detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist saab jätkuda maatulunduslik tegevus piirkonnas, samuti on võimalik hajaasustuse üldtingimuste raames piirkonda arendada ning taotleda täiendavat ehitusõigust projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga.

### **Eelnõu sisu**

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on omavalitsuse kaalutusotsus, mille tegemisel võetakse tasakaalustatult arvesse era- ja avalikku huvi ning avalikke väärtusi. Kõnealune detailplaneering on valdavas osas ellu viimata ja elluviimine ei ole vastuolu tõttu Rail Baltic raudteetrassiga ka võimalik.

[Detailplaneeringu materjalid on valla kodulehel.](#)

### **Eelnõu võrdlev analüüs**

Eelnõu on kooskõlas kehtivate kordade ja seadusandlusega.

### **Otsuse mõjud**

Õigusakti rakendamise kaavad lahkkelid maakonnaplaneeringu ja kehtestatud detailplaneeringu vahel. Küsitava rakendusliku väärtusega dokumendi tunnistamisega kehtetuks paraneb õigusselgus ning vallal avaneb võimalus teha maatoiminguid vastavalt maaomaniku eelistusele.

### **Vastuvõtmiseks vajalik kvoorum**

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 45 lõikele 5 on otsuse vastuvõtmiseks vajalik poolthääle enamus.

### **Määruse jõustumine**

Ettepanek on otsus jõustada teatavastegemisest.

### **Eelnõu koostaja**

Cerly-Marko Järvela  
vallaarhitekt

# Õigusaktide väljavõtted

## Haldusmenetluse seadus (HMS):

### § 64. Kehtetuks tunnistamise lubatavus

.....

(2) Haldusorgan otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama.

(3) Kaalutusõiguse teostamisel tuleb 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.

### § 70. Muud nõuded

(1) Haldusakt tunnistatakse kehtetuks iseseisva haldusaktiga, mille suhtes kohaldatakse peale käesoleva jao sätete ka muid haldusakti kohta kehtivaid nõudeid.

## Planeerimisseadus (PlanS):

### § 1. Seaduse eesmärk ja reguleerimisala

.....

(3) Käesolevas seaduses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seadust, arvestades käesoleva seaduse erisusi.

### § 4. Planeerimisalase tegevuse korraldaja

(1) Planeerimisalase tegevuse korraldaja on vastavalt pädevusele Rahandusministeerium, muu valitsusasutus või kohaliku omavalitsuse üksus.

### § 10. Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte

(1) Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

.....

(3) Kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega.

### § 140. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

(1) Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui:

.....

2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

.....

(3) Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

.....

(6) Detailplaneeringu tunnistab kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

## Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (KOKS):

### § 45. Hääletamine volikogus

(5) Volikogu otsustused tehakse poolthäälte enamusega. Käesoleva seaduse § 22 lõike 1 punktides 2, 4, 6–9, 101, 14, 15, 18, 24, 251 ja 271 ning põhiseaduslikkuse järelevalve kohtumenetluse seaduse §-s 7 ettenähtud küsimustes otsustuste vastuvõtmiseks on vajalik volikogu koosseisu häälteenamus.