

O T S U S

Rapla

26. aprill 2018 nr 46

Detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistamine

13.09.2007 esitas kinnistuomanik Kaiu Vallavalitsusele taotluse Raplamaal Kaiu vallas Vahastu külas Indreku kinnistu (katastritunnus 27701:005:0400) detailplaneeringu algatamiseks.

Kaiu Vallavalitsuse 01.10.2007 korraldusega nr 89 algatati Vahastu külas Indreku kinnistu detailplaneeringu koostamine eesmärgiga määratleda kinnistu ehitusõigus ning kinnitati lähteseisukohad. Kaiu Vallavalitsuse 08.07.2008 korraldusega nr 153 võeti detailplaneering vastu ning korraldati avalik väljapanek 17.07.2008 kuni 31.07.2008. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 28.08.2008.

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehti detailplaneeringusse parandused ja täiendused, muuhulgas vähendati kavandatava tiigi pindala 5800 m² -lt 4400 m² -le. Kaiu Vallavalitsuse 04.05.2009 korraldusega nr 51 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Kaiu vallas Vahastu külas asuva Indreku kinnistu detailplaneeringule põhjendusega, et strateegilise planeerimisdokumendi elluviimine ei too eeldatavalt kaasa olulist mõju tegevuskoha keskkonnataluvusele, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Detailplaneeringuga ei muudeta Kaiu valla kehtivat üldplaneeringut.

Kaiu Vallavalitsus kordas Indreku kinnistu detailplaneeringu avalikku väljapanekut 30.04.2009 kuni 14.05.2009. Kaiu Vallavolikogu 18.06.2009 otsusega nr 15 kehtestati Raplamaal Kaiu vallas Vahastu külas asuva Indreku kinnistu detailplaneering.

Kaiu Vallavalitsuse 20.07.2009 korraldusega nr 81 väljastati OÜ-le Maripott ehitusluba Vahastu külas Indreku kinnistule tiigi püstitamiseks. 2014. aasta veebruaris omandas kinnistu OÜ Vändra MP. 05.09.2017 käisid valla ametnikud kohapeal ja tuvastasid, et ehitustegevusega ei ole alustatud ning seega on ehitusluba kaotanud kehtivuse. Kaiu Vallavalitsus tunnistas oma 11.09.2017 korraldusega nr 89 ehitusloa kehtetuks.

Planeerimisseaduse kohaselt on detailplaneering aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Indreku kinnistu detailplaneeringu koostamisest on möödunud kaheksa aastat, mille jooksul ei ole reaalselt ehitustegevust maaüksusel alustatud.

Vahepealsete aastate jooksul on muutunud planeerimist ja ehitamist reguleeriv seadusandlus. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ kehtiva redaktsiooni § 11 lõike 7 prim kohaselt tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang veekogu rajamise korral, kui selle veepeegli pindala on üks hektar või suurem või kui eemaldatava pinnase kogus on vähemalt 10 000 kuupmeetrit. Indreku kinnistule planeeritava tiigi rajamisel

väljakaevatava pinnase kogumaht on planeeringu seletuskirja järgi umbes 20 000 m³. Enne tiigi rajamist keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kohta eelhinnangut antud ei ole, mistõttu pole teada, milliseks võib osutuda tiigi rajamisega kaasnev keskkonnamõju.

Planeeritava tiigi pindala on dokumentides kirjeldatud erinevalt. Planeeringu seletuskirjas on tiigi kogupindalaks 5620 m², eksplikatsioonil 4400 m², ehitusprojekti joonisel 5620 m². Volikogu otsuses detailplaneeringu kinnitamise kohta on tiigi pindalaks 4400 m². Vastuolud strateegilises dokumendis ei võimalda selle alusel sätestatud ehitusõigust üheselt tõlgendada.

Vahepealsete aastate jooksul on ilmnenud ka hüdrogeoloogiliste uuringute vajadus, selgitamaks välja, kas tiik täitub veega. Samas piirkonnas linnulennult 900 m kaugusele rajatud tiik täitub veega osaliselt vaid sademeterohkel aastaajal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli ehitusõiguse andmine elamumaale üksikelamu ja sellega seotud rajatiste püstitamiseks. Vahepealsete aastate jooksul on kinnistu omanikuks saanud äriettevõtte, kelle tegevusalaks on muu hulgas teede ehitus. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on tiigi kasutuse eesmärgiks kalakasvatus või rekreatsioon.

Vastuolude tõttu kehtivas detailplaneeringus, muutunud asjaolude tõttu ja vahepealsete aastate jooksul muutunud seadusandluse tõttu ei ole kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud tiigi rajamine enam aja- ega asjakohane. Tiigi rajamise vastu on piirkonna elanikud.

Kehtiva detailplaneeringu järgi on kavandatava üksikelamu välise tulekustutusvee allikana ette nähtud ehitada tuletõrje veevõtukoht kinnistule. Võib arvata, et ühe võimaliku lahendusena on võimalik veevõtukoht rajada ehitatava tiigi baasil, kuid seletuskirjas ei ole tuletõrje veevõtukoha konkreetset lahendust sätestatud, samuti pole joonistel viidatud tuletõrje veevõtukoha asukohale. Juhindudes kehtiva siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ paragrahvist 54 ning kehtivatest asjakohastest standarditest on detailplaneeringu tingimustele vastav väline tuletõrje veevarustus kinnistule võimalik rajada sõltumata tiigi olemasolust ning konkreetne lahendus anda ehitusprojektiga. Planeeringut on jätkuvalt võimalik ellu viia, ehitades välja hooned ning muud rajatised peale tiigi.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 1 alusel võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetukstunnistamist. Ehitustegevust alustatud ei ole. Detailplaneeringut ellu viima pole asutud. Detailplaneeringu tiiki puudutava osa kehtetukstunnistamise järel on jätkuvalt võimalik ellu viia detailplaneeringuga sätestatud üksikelamu ja sellega seotud rajatiste püstitamise osa.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu on esitatud kooskõlastamiseks planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Keskkonnaamet on oma 28.09.2017 kirjaga (asukohaviit 6-5/554-5 Kaiu valla dokumendihalduskeskkonnas) teatanud, et vastuväited detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kohta puuduvad. Muinsuskaitseamet juhib oma 03.10.2017 kirjaga (asukohaviit 6-5/554-6 Kaiu valla dokumendihalduskeskkonnas) tähelepanu, et situatsiooniskeemile ega põhijoonisele ei ole kantud mälestise „Vahastu Linnamägi“ kaitsevööndit. Otsa kinnistu omanik, Elamu kinnistu omanik ning Peitema kinnistu omanik on oma 10.10.2017 kirjas (asukohaviit 6-5/554-9 Kaiu valla dokumendihalduskeskkonnas) teatanud,

et on nõus detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega. OÜ Vändra MP küll vastas kirjaga (asukohaviit 6-5/554-3 Kaiu valla dokumendihalduskeskkonnas), kuid ei esitanud oma arvamust detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kohta.

Haldusmenetluse seaduse § 61 lõike 2 ja 3 kohaselt võib haldusorgan otsustada haldusakti tunnistada kehtetuks kaalutlusõiguse kohaselt. Antud juhul on tiigi rajamiseks maaomaniku erahuvi, tiigi rajamise vastu - ülekaalukas avalik huvi. Planeerimisseaduse § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi. Detailplaneeringu laiem eesmärk on pikaajalise, tasakaalustatud ruumilist arengut võimaldava kompromissi leidmine.

Võttes aluseks eeltoodu ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 70 lõike 1, planeerimisseaduse § 1 lõike 3, § 4 lõike 1, § 140 lõike 1 punktid 1 ja 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Rapla Vallavolikogu
o t s u s t a b :

1. Tunnistada Vahastu külas asuva Indreku kinnistu detailplaneering kehtetuks tiigi rajamise osas (detailplaneeringu seletuskiri p 1.2).
2. Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu osa kehtetukstunnistamise kohta Ametlikes Teadaannetes, maakonnalehes „Raplamaa Sõnumid“ ja valla ajalehes „Rapla Teataja“.
3. Otsuse peale võib esitada Rapla Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest

/allkirjastatud digitaalselt/

Rene Kokk
Volikogu esimees