



VÄIKE-MAARJA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Väike-Maarja

28. juuni 2018 nr 24

Väike-Maarja valla üldplaneeringute ülevaatamine

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõike 1¹ ja lõike 2 ning planeerimisseaduse § 92 lõike 2 alusel Väike-Maarja Vallavolikogu otsustab:

1. Kinnitada Väike-Maarja valla üldplaneeringute ülevaatamise tulemused vastavalt otsuse lisale.
2. Vallavalitsusel informeerida avalikkust üldplaneeringute ülevaatamise tulemustest ajalehes Virumaa Teataja, Väike-Maarja valla Infolehes ja Väike-Maarja valla veebilehel.
3. Vallavalitsusel esitada Väike-Maarja valla üldplaneeringute ülevaatamise tulemused valdkonna eest vastutavale ministrile.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ene Preem
volikogu esimees

Väike-Maarja valla üldplaneeringute ülevaatamise tulemused

1. SISSEJUHATUS

Ruumilise planeerimise korraldamine vallas on vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikele 1 omavalitsusüksuse ülesanne.

Ruumilise planeerimise kaudu luuakse eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse peamine, kohaliku omavalitsuse ruumilistest vajadustest lähtuv, üldist ruumilist arengut ja maakasutust suunav dokument. Üldplaneering vaatleb valla arengut tervikuna. Ruumiline planeerimine üldplaneeringute ja detailplaneeringute kaudu on lisaks erinevatele arengukavadele peamine instrument, mille kaudu omavalitsusüksus saab enesekorraldusõigust kasutada. Arengukava peab arvestama valla üldplaneeringut. Üldplaneering ja arengukava on strateegilised arengudokumendid, mis peavad olema omavahel kooskõlas.

Välja selgitamaks kehtivate üldplaneeringute ajakohasust, planeeringukohase arengu tulemusi, planeeringute edasise elluviimise võimalusi, planeeringute vastavust planeerimisseaduse eesmärgile, planeeringute elluviimisel ilmnenud olulisi mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale, planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringutesse tegemise vajadusi, uue planeeringu koostamise vajadust, kehtivate detailplaneeringute vastavust üldplaneeringule ning muid planeeringute elluviimisega seotud olulisi küsimusi, on sätestatud planeerimisseaduses üldplaneeringute ülevaatamise kohustus.

Vabariigi Valitsuse 22.06.2017 määruse nr 106 „Rakke valla ja Väike-Maarja valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 03. aprilli 1995. a määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine“ muutmise“ alusel moodustus 03.11.2017 Rakke valla liitumisel Väike-Maarja vallaga haldusüksus Väike-Maarja vald.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõikest 1¹ tulenevalt vaatab haldusreformi raames ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste üldplaneeringud haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksus üle hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks.

2. ÜLDPLANEERINGUTE ÜLEVAATAMINE

2.1 Väike-Maarja valla üldplaneering

Väike-Maarja valla üldplaneering on koostatud OÜ Tinter-Projekt poolt ja kehtestatud Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14.

Valla ruumiline areng on toimunud vastavalt üldplaneeringule. Üldplaneeringus planeeritud ruumiliste lahenduste realiseerimine on toimunud vastavalt arengukavale ning arengukavas planeeritud tegevused on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga.

- Väike-Maarja valla üldplaneeringuga on määratud valla territooriumi arengu põhisuunana tingimus, mille kohaselt elamupiirkondi ümbritseval alal tuleb vältida elamupiirkonda potentsiaalselt häirida võiva tootmis- või loomakasvatustegevuse rajamist ja laiendamist kompaktse asustusega maa-ala üldplaneeringuga määratud piirist Väike-Maarja aleviku ümbruses 1500 m; Simuna ja Kiltsi alevike ning Vao, Liivaküla, Triigi, Avispea ja Pandivere külade ümbruses 300 m ulatuses. Lisaks on piiratud võimalike häirivate mõjudega tootmise (sh loomakasvatuse) rajamist ühiskondlike hoonete maa-alal paiknevate kultuuri- ja sotsiaalfunktsiooniga objektide ning turismi arendamise seisukohalt oluliste vaatamisväärsuste vahetusse lähedusse. Tootmise rajamisel tuleb arvestada vajadusega jätta ebasoodsa mõjuga tootmistegevusega ala ning kultuuri- ja sotsiaalfunktsiooniga objektide (sh vaatamisväärsuste) vahele piisav puhversoon, mis aitab vältida tootmise domineerimist ja selle liigset mõju vastaval ühiskondlike hoonete alal. Maakasutuse juhtfunktsioone määrates on üldplaneeringus eraldi käsitletud põllumajanduslike tootmishoonete maad: üldplaneeringus on sätestatud nõue lähtuda loomakasvatust planeerides asukoha valikul sellest, milline asukoht võimaldab enim leevendada ja minimeerida loomakasvatuse kahjulikke mõjusid väljakujunenud inim- ja looduskeskkonnale. Üldplaneeringus on sobivamaiks loomakasvatuse piirkondadeks nimetatud Kärü ja Simuna piirkond. Üldplaneeringus on koostatud ka nimekiri valla arengueesmärkide seisukohalt ebasoodsa asukohaga loomakasvatushoonetest (farmid). – Maakasutuse suunamisel on nimetatud piirangut järgitud. Piirang on oluline ka edaspidi. Kaaluda, kas on põhjendatud sobivamaiks loomakasvatuse piirkondadeks Kärü ja Simuna piirkondade määramine.
- Senistele põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga maa-aladel paiknevatele tootmishooneid teenindavatele maadele on üldplaneeringuga antud tootmismaa funktsioon. Üldplaneeringuga on Ebaveres kavandatud uued tootmismaad olemasolevate tootmismaaade laiendusena, eelkõige keskkonnasõbraliku tootmistegevuse arendamiseks. Üldplaneeringus on ette nähtud olemasolevate Kaarma, Tehno ja Kiltsi tootmisalade säilimine ning nende alade kompaktsem kasutamine. Tänapäevaks ei ole Kiltsi alevikus asunud tootmisala üldplaneeringu kehtimise ajal arenenud ega ei ole tootmismaana kasutusel. Ebavere külas asuv Kaarma tootmisala ja Väike-Maarja alevikus asuv Tehno ala on tootmisaladena kasutusel.
- Väike-Maarja valla üldplaneeringus on sätestatud tiheasustusega alad. Planeerimisseaduse alusel on üldplaneeringu ülesanneteks muu hulgas: maareformiseaduse ja looduskaitseseaduse tähenduses tiheasustusalade määramine. Tiheasustusega alade määramisele tuleb uut üldplaneeringut koostades juhtida suuremat tähelepanu, kuna määramisel tuleb arvestada paljudes erinevates õigusaktides (atmosfääriõhu kaitse seadus (strateegilise mürakaardi koostamise alus), jahiseadus (jahimaa määramise alus), jäätme seadus (jäätmeveo korraldamise alus), kaugkütteseadus (kaugküttepiirkonna määramise alus), looduskaitseseadus (ehituskeeluvööndi arvestamise alus), lõhkematerjaliseadus (ilutulestiku korraldamine), maa hindamise seadus (maa maksumuse määramise alus), maamaksuseadus (maamaksusoodustuse määramise alus), maareformi seadus (maa tagastamise ja erastamise ulatus), maakatastriseadus (katastri aluskaardi mõõtkava määramise alus), pakendiseadus (pakendijäätmete kogumiskohtade nõuded), ruumiandmete seadus (aadresside määramine), ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus (vee-ettevõtja kohustuse määramise alus), jne) tiheasustusega alade kohta sätestatud. Tiheasustusaladel on inimesed ja tegevused tihedamalt koos, koostoimimiseks on vaja täpsemaid reegleid.

- Üldplaneeringus on sätestatud iga maakasutuse juhtfunktsiooni iseloomustavas peatükis ehitamise põhimõtted (elamuehituse juures eraldi kompaktse asustusega ala puhul ja hajaasustusega ala puhul). Sama põhimõtet tuleks jätkata ka uut üldplaneeringut koostades, pidades silmas, et kõnealused ehitamise põhimõtted ongi projekteerimistingimuste määramise aluseks olevateks tingimusteks.
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks on üldplaneeringus määratud tiheasustusalad. Lisaks on sätestatud üldplaneeringus juhud, mil on detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Kehtivas planeerimisseaduses on sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustuslikkus. Ei ole vajalik üldplaneeringuga detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ja juhtusid lisada. Üldplaneeringust peab selguma, kuidas ja mis tingimustel mingil konkreetsel maa-alal ehitada saab. Planeerimisseaduse alusel on üheks üldplaneeringu ülesandeks planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine. Planeerimisseaduses toodud juhtudel on üldplaneeringu projekteerimistingimuste andmise aluseks. Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Nimetatud tingimused tuleb sätestada üldplaneeringus.
- Üldplaneeringus on kirjas (maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ alusel), et Liivaküla, Kiltsi, Vao, Ebavere, Väike-Maarja, Müüriku, Triigi, Avispea, Määri ja Simuna telg moodustab ajaloolise pärandkultuurmaastiku ning detailplaneeringute käigus ja projekteerimistingimuste määramisel nimetatud piirkonda ehitades tuleb põhjendada ehitamise vajadust ja analüüsida ehitiste sobivust väljakujunenud ehitusliku miljööga, kirjeldades planeeringus/projektis lähiala ehituslikke parameetreid ja võrreldes neid kavandatavaga. Üldplaneeringus ei määratleks sellel alal (st väärtuslikul maastiku alal: Ebavere (I klass, 24 ha), Kärü (II klass, 731 ha), Salla-Lasinurme-Emumäe-Tammiku (II klass, 2813 ha), Simuna (II klass, 84,4 ha), Triigi-Avispea (II klass 588 ha), Vao-Kiltsi-Äntu (II klass, 1437,1 ha), Edru voor (II klass, 422 ha) erandina projekteerimistingimuste määramise aluseks olevaid tingimusi.
- Üldplaneeringus on loetletud üles kohaliku tähtsusega teed. Tuginedes 2017. aasta teede inventeerimise tulemustele ning hinnates iga tee puhul tegelikku tee avalikus kasutamises olemise vajadust, tuleb üldplaneeringus sätestada teede nimekiri, mille alusel saab hakata avalikes huvides vajalikele teede alustele ja teenindavatele maadele taotlema isikliku kasutusõiguse seadmist või nimetatud maa-alade (sund)võõrandamist.
- Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek laiendada Väike-Maarja aleviku Ehitajate tee ärimaade piirkonda Kolde tänavani. Uue üldplaneeringu koostamisel kaaluda ettepaneku aktuaalsust.

2.2 Rakke valla üldplaneering

Rakke valla üldplaneering on koostatud AS ENTEC poolt ja kehtestatud Rakke Vallavolikogu 23. septembri 1999. aasta määrusega nr 27 ning selles on kajastatud valla arengustrateegia põhisuunad aastani 2015.

Rakke valla üldplaneeringus kavandatud arengusuundadest on paljud ellu viidud.

- Üldplaneeringu kohaselt on toimunud:
 - Rakke valla ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimine;
 - Rakke Kooli, noortekeskuse, raamatukogu, endiste Lahu algkooli ja Salla Põhikooli ning Tammiku avahooldekeskuse renoveerimine;
 - uue spordihoone ehitamine;
 - Ao kalmistule kabeli ehitus;
 - uute mänguväljakute, haljasalade ja platside rajamine Rakke alevikku;
 - Linnamäe ja Emumäe arendamine turismi ja spordipiirkonnadena;
 - investeringud Rakke valla teedesse ja tänavatesse.
- Koolivõrgu korrastamise tulemusel on suletud Salla Põhikool, Lahu algkool ja Rakke Gümnaasiumist on saanud Rakke Kool, mis toimib põhikoolina. Seoses koolivõrgu korrastamisega ei ole enam võimalik ellu viia üldplaneeringu mõtet, et „Rakkes peab ka 20 aasta pärast olema keskkool või gümnaasium“, mille toimimist peaksid soodustama bussiliinid, mis võimaldavad koolis käia ka naabervaldade õpilastel.
- Üldplaneeringus peeti vajalikuks sotsiaalkorterite ja laste ning noorte kriisikodu rajamist Rakkesse. Valla omandis olevate korterite olukord on väga halb ning vajab kaasajastamist. Lasteaia kõrvalhoonesse oli planeeritud rajada sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus.
- Nähti ette õpetajate kommunaalkulude katmist, mis oleks oluline nende vallast lahkumise takistamiseks ja motiveeriks Rakke Kooli tööle asumist, lähima 10 aasta jooksul nähti ette ametikorterite loomist.
- Spordi- ja kultuurivaldkonnas nähti ette Rakke Laululava vabaõhuürituste toimumise populaarse kontsertpaigana, mis aga tegelikult ei ole rakendunud. Olulisena nähti ka muuseumi tegevuse taastamist. Rakke valla sportimisvõimaluste parandamiseks nähti ette supluskohta korrastamist Kamariku karjääris, Ao järve puhastamist, korrastatud ja valgustatud suusaradade loomist Rakke Linnamäele. Praeguseks on Rakke Linnamäele rajatud valgustatud suusa- ja matkarajad, discgolfi rada.
- Ao kalmistu heakorra tagamiseks nähti ette kalmistule detailplaneeringu koostamist ja kabeli ehitamist. Korrastada tuli Aavere hooldekodu matmisplatsid, omasteta inimeste hauaplatsid. Käesolevaks ajaks on Ao kalmistule rajatud kabel, surnuaed on korrastatud, kuid endiselt vajavad korrastamist ja hooldamist Aavere hooldekodu matmisplatsid.
- Üldplaneeringus nähti ette, et vallas tuleb tagada kaitsealuste objektide – kultusekivid, pargid, mälestusmärgid jm. heakord ja tähistus. Kaitse alla tuleb võtta ja eksponeerida Rakke ringahi (Kadaka korsten). Hooldust vajavad ka Lammasküla parki maetud sõdurite hauad. Sooviti luua ühtne muinsuskaitsealuste ja kultuurilooliste objektide viidasüsteem. Heakorda on iga aastaga parandatud, samuti on paranenud viidasüsteem. Endiselt on lahenduseta Rakke ringahju ja Kadaka

korstna tulevik. Juba üldplaneeringu koostamise ajal oli alevikus kõige halvemas korras Metsa tänava katlamaja ümbrus, mis oleks tulnud esimesena korrastada, kuid mis on seni tegemata.

- Üldplaneeringus oli eesmärgiks arendada välja Rakke vallas järgmised turismiobjektid:
 - Rakke Linnamägi;
 - Emumäe Maastikukaitseala;
 - huvitava loodusliku potentsiaaliga Tammiku;
 - eelmise sajandi suurima bioloogi Karl Ernst von Baeri sünnikoha ja noorpõlvega seotud paigad Piibe mõisas;
 - Selja järv ja Kamariku karjäär suplus- ja päevituskohtadena;
 - Mäiste järv ja Tammiku järved suplus-, kalastus- ja jalutuskohtadena;
 - Põltsamaa ja Piibe jõgi kanuumatkadeks;
 - Ao paisjärv Sillaotsa puhkekeskuse osana;
 - Onga jõe paisutamine Lammasküla puhkekeskuse osana;
 - Jäola peakraavi ülemjooksul kopraste koloonia jälgimine.

Osaliselt on nimetatud tegevused ellu viidud, kuid seoses omandireformiga on osad alad ja objektid läinud erakätesse ning üldplaneeringus kavandatud tegevused on seetõttu täies ulatuses jäänud ellu viimata.

- Üldplaneeringus nähti uute elamuehituskruntide vajadust eeskätt noortele peredele. Uusi elamuehituskrunte peeti vajalikuks luua Rakke aleviku äärealadele (läänepoolse Ülesoo tänavat, Räätsverre viivat teed, endise Meierei talu maadele, kuna lasteaed ja gümnaasium on lähedal, samuti kaubamaja tagusele soole), Piibe, Liigvalla, Kadiküla, Lasinurme külades, Salla-Traksi ja Salla-Kaavere vahelistele aladele. Käesolevaks ajaks on ehitatud ainult mõni üksik uus elamu ja needki väljaspoole planeeringus ettenähtud alasid. Külades on palju tühje maju, millest osad on siiski leidnud uue omaniku ja elutegevus jätkub, tihtipeale küll ainult suvise kasutamisega. Seetõttu on uue planeeringu koostamisel vajalik kindlasti üle vaadata ja täpsustada Rakke aleviku tiheasustusala piir ning maakasutuse juhtfunktsioonid.
- Üldplaneeringu koostamise ajal nähti, et Rakke valda läbiv gaasimagistraal ja aleviku harutorustik on potentsiaaliks soojavarustuse probleemide lahendamisel tulevikus. Seni see toimunud ei ole.
- Planeeriti, et tulevikus hakkab Rakke vald jäätmete ladestamiseks kasutama ainult rajatavat Rakke prügilat ja loomade matmiseks Hindrikuse loomade matmispaika. Jäätmemajanduses on toimunud käesolevaks ajaks suured muudatused. Juba aastaid toimib korraldatud jäätmevedu ja Rakke prügila on suletud. Endine prügila on kasutusel jäätmejaamana, kuid asub Rakke alevikust kaugel. Seetõttu on kindlasti vaja uut jäätmejaama Rakke alevikku.

3. DETAILPLANEERINGUTE ÜLEVAATAMINE

Üldplaneeringut viiakse muu hulgas ellu detailplaneeringutega. Üldplaneering on peamine maakasutust suunav dokument, mis on aluseks detailplaneeringute koostamisel. Üldplaneeringu ülevaatamise käigus vaadatakse üle varem kehtestatud detailplaneeringud. Kõiki detailplaneeringuid tuleb hinnata eraldi, selgitades välja kõik asjas tähtsus omavad asjaolud ning tehes koostööd kinnistute omanikega.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõike 2 alusel esitatakse, lisaks planeerimisseaduses üldplaneeringu ülevaatamise kohta sätestatud, koos üldplaneeringu ülevaatega valdkonna eest vastutavale ministrile (riigihalduse ministrile) ülevaade ka üldplaneeringut muutvatest detailplaneeringutest. Kohaliku omavalitsuse üksus esitab ülevaates arvamuse, kas üldplaneeringut on detailplaneeringutega oluliselt muudetud ning kas üldplaneering on seetõttu terviklik ja elluviidav.

3.1. Ülevaade üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavatest detailplaneeringutest

Ajavahemikul 22.05.2002 kuni tänaseni on Väike-Maarja vallas kehtestatud 24 detailplaneeringut, neist pärast üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud on 16, millest omakorda kahe kehtestatud detailplaneeringuga tehti ettepanek üldplaneeringusse muudatuse sisseviimiseks (Väike-Maarja alevikus Pikk tn 22 ja 22a maa-alale koostatud detailplaneering ning Pikk tn 12, 8, 10, Ravi tn 1 ja 1b katastriüksuste maa-alale ja osaliselt 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee katastriüksuse maa-alale koostatud detailplaneering). Viimati nimetatud detailplaneeringutega üldplaneeringusse muudatuste tegemine ei muutnud üldplaneeringut oluliselt, muudatused ei takistanud üldplaneeringu kehtestatud kujul elluviimist ning üldplaneeringu terviklikkust.

Väike-Maarja alevikus Pikk tn 22 ja Pikk tn 22a maa-alale koostatud detailplaneeringuga tehti ettepanek muuta Pikk tn 22 ja Pikk tn 22a maa-ala kasutusotstarve valla üldplaneeringus ette nähtud elamumaa asemel ärimaaks. Põhjenduseks toodi asjaolu, et aleviku keskosa, eriti Pikk tänav, pole kunagi olnud monofunktsionaalne elamuala. Eluhooned vahelduvad äri- ja ühiskondlike hoonetega. Keskse väljaku ümbrus, kus asub ka planeeritav ala, on aleviku kõige atraktiivsem äripiirkond, kuhu sobiksid just väiksemad ärihooned, mis ei tõsta oluliselt liikluskoormust ega mõju oma tegevusest lähtuvalt elanikele häirivalt. Detailplaneering koostati ärihoone ehitamiseks ning Pikk tn 22 ja Pikk tn 22a kruntide liitmiseks.

Väike-Maarja alevikus Pikk tn 12, 8, 10, Ravi tn 1 ja 1b katastriüksuste maa-alale ja osaliselt 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee katastriüksuse maa-alale koostatud detailplaneeringuga tehti ettepanek üldplaneeringu muutmiseks järgmiselt: detailplaneeringujärgse krundi nr 1 (Pikk tn 12) ja krundi nr 4 (Pikk tn 10) osas on lubatav ärimaade haljastamine alla 20% krundi pindalast. Vaadeldes planeeringuala, kui terviku haljastuse osakaalu, siis Pikk tn 12 maa-alal haljastuse puudujäägi kompenseerib Ravi tn 1 maa-alal olev haljasala. Lisaks asub detailplaneeringualast läänes üldkasutatav haljasala, Jakob Liivi park. Piirkonna üldmulje haljastuse osas ei halvene. Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk oli kaubanduskeskuse rajamine Pikk tn 12 katastriüksusele.

Arvestades üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute väikest osakaalu ning muudatuste vähest ulatust saab järeldada, Väike-Maarja valla üldplaneeringut ei ole detailplaneeringutega oluliselt muudetud. Juhtotstarbe muutmine on toimunud pigem väikeses ulatuses ning muudatustest tulenevad lahendused moodustavad lähialaga tervikliku ja piirkonda sobitava lahenduse.

3.2. Ülevaade poolelioleva menetlusega detailplaneeringutest

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 4 alusel tuleb enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringute koostamise menetlus lõpule viia hiljemalt 01.07.2018.

Haldusmenetluse seaduse § 41 näeb ette, et kui haldusakti või toimingut ei ole võimalik anda või sooritada ettenähtud tähtaja jooksul, peab haldusorgan tegema teatavaks haldusakti andmise või toimingu sooritamise tõenäolise aja. Igakordselt tuleb üksikjuhtumi põhiselt välja selgitada haldusakti väljaandmise pikendamise võimalikkus ja vajadus ning eeldatav aeg, mis kulub veel planeeringu menetlemisele.

Põhjendatud juhtudel võib olla mõistlik detailplaneeringu koostamise lõpetamine. Planeerimisseaduses on sätestatud juhud, millal planeeringu koostamise korraldaja võib otsustada detailplaneeringu koostamise lõpetamise. Muu hulgas võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui kinnisasja omanik seda soovib.

Väike-Maarja vallas on algatatud järgmised detailplaneeringud, mida ei ole kehtestatud:

- Rakke alevikus Simuna tee 1b asuva maa-ala detailplaneering;
- Väike-Maarja alevikus Pikk tn 9 ja Jakob Liivi tn 10 asuva maa-ala detailplaneering;
- Väike-Maarja alevikus Tagaküla tee 1 asuva maa-ala detailplaneering;
- Väike-Maarja alevikus Pikk tn 34 asuva maa-ala detailplaneering;
- Ebavere külas asuva Parginurga katastriüksuse maa-ala detailplaneering.

Rakke alevikus Simuna tee 1b (katastritunnus 66001:002:0920) asuva maa-ala detailplaneering algatati Rakke Vallavalitsuse 23.03.2010 korraldusega nr 59 eesmärgiga laiendada Rakke alevikus Simuna tee 1b kinnistu maa-alal asuvat ärihoonet, rajada autode remondihall, automaattankla ning kanalisatsioonitrass koos ülepumplaga. Detailplaneering võeti vastu Rakke Vallavalitsuse 21.12.2010 korraldusega nr 260. Detailplaneeringut ei kehtestatud, kuna selle edasine menetlemine ei olnud majanduslikult otstarbekas ega kasumlik. Tuginedes planeerimisseaduse §-le 129 pöördus Väike-Maarja vallavalitsus detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku poole välja selgitamiseks huvi seoses detailplaneeringu menetluse jätkamisega. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja maaomanik soovis detailplaneeringu menetluse lõpetamist. Detailplaneeringu koostamine lõpetati Väike-Maarja Vallavalitsuse 23.05.2018 korraldusega nr 325.

Väike-Maarja alevikus Pikk tn 9 (katastritunnus 92702:002:1600) ja Jakob Liivi tn 10 (katastritunnus 92702:002:1130) asuva maa-ala detailplaneering algatati Väike-Maarja Vallavolikogu 30.09.2010 otsusega nr 43 eesmärgiga laiendada olemasolevat kauplusehoonet ning rajada kaupluse külastajatele parkla. Detailplaneeringut ei ole koostama asutud. Tuginedes planeerimisseaduse §-le 129 pöördus Väike-Maarja vallavalitsus detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku poole välja selgitamiseks huvi seoses detailplaneeringu menetluse jätkamisega. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja maaomanik soovis detailplaneeringu menetluse lõpetamist. Detailplaneeringu koostamine lõpetati Väike-Maarja Vallavalitsuse 23.05.2018 korraldusega nr 324.

Väike-Maarja alevikus Tagaküla tee 1 (katastritunnus 92702:002:0242) asuva maa-ala detailplaneering algatati 26.01.2012 Väike-Maarja Vallavolikogu otsusega nr 1 eesmärgiga rajada Tagaküla tee 1 maa-alale politsei- ja päästehoone. Detailplaneeringut ei ole Väike-Maarja Vallavalitsusele kooskõlastamise korraldamiseks ja detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitatud. Tuginedes planeerimisseaduse §-le 129 pöördus Väike-Maarja vallavalitsus detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku poole välja selgitamiseks huvi seoses detailplaneeringu menetluse jätkamisega. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja maaomanik andis teada, et soovib jätkata detailplaneeringu menetlusega. Põhjendatud juhtudel on lubatud detailplaneeringu koostamise

tähtaja pikendamine vastavalt haldusmenetluse seadusele. Haldusmenetluse seadus näeb ette, et kui haldusakti ei ole võimalik anda ettenähtud tähtaja jooksul, peab haldusorgan tegema teatavaks haldusakti andmise tõenäolise aja. Arvestades asjaolu, et Väike-Maarja alevikus Tagaküla tee 1 asuva maa-ala detailplaneeringuga kavandatud teenib avalikke huve ja Väike-Maarja valla arengu vajadusi ning, et detailplaneeringu elluviimisega paraneb päästevõimekus määras Väike-Maarja Vallavalitsus detailplaneeringu koostamisega jätkamiseks detailplaneeringu kehtestamiseks tähtaja.

Väike-Maarja alevikus Pikk tn 34 kinnistu maa-ala detailplaneering algatati Väike-Maarja Vallavolikogu 27.05.2010 otsusega nr 28 elamu ehitamise ning katastriüksuse jagamise eesmärgil. Detailplaneeringut ei ole vastuvõetaval kujul Väike-Maarja vallavalitsusele esitatud. Tuginedes planeerimisseaduse §-le 129 pöördus Väike-Maarja vallavalitsus detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute poole välja selgitamiseks huvi seoses detailplaneeringu menetluse jätkamisega.

Ebavere külas asuva Parginurga katastriüksuse (katastritunnus 92601:001:0349) maa-ala detailplaneering algatati Väike-Maarja Vallavalitsuse 18.10.2017 korraldusega nr 561 eesmärgiga rajada tootmishoone metalli töötlemiseks. Detailplaneeringut koostatakse.

3.3. Ülevaade kehtestatud detailplaneeringutest, mida ei ole asunud ellu viima

Üldplaneeringute ülevaatamise käigus võib selguda, et on planeeringuid, mida ei ole pikka aega asunud ellu viima. Planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine. Elluviimata planeeringu alusel ei ole tehtud elluviimiseks vajalikke toiminguid.

Pärast viie aasta möödumist, arvates detailplaneeringu kehtestamisest, on kohalikul omavalitsusel vajadusel võimalus (kas omal algatusel või kinnistu omaniku taotlusel) kaaluda, kas detailplaneering on endiselt aja- ja asjakohane või ei ole. Sellisel juhul tuleb kohalikul omavalitsusel hinnata, kas detailplaneeringu lahendus vastab näiteks piirkonnas muutunud hoonestusele või majanduslikele, sotsiaalsetele, kultuurilistele ja keskkonnavajadustele ning ka avalikkuse arvamusele antud kohalikus omavalitsuses. Tuleb kaaluda, kas tunnistada detailplaneering kehtetuks või vajadusel väljastada projekteerimistingimused vananenud detailplaneeringu täpsustamiseks. Planeeringu kehtetuks tunnistamiseks on vaja põhjendatud otsust.

Väike-Maarja vallas on kehtestatud järgmised detailplaneeringud, mida ei ole asunud ellu viima:

- Väike-Maarja alevikus Simuna mnt 6a asuva maa-ala detailplaneering;
- Aburi külas asuva Oru katastriüksuse maa-ala detailplaneering;
- Väike-Maarja alevikus Pikk tn 22 ja Pikk tn 22a asuva maa-ala detailplaneering.

Väike-Maarja aleviku Simuna mnt 6a kinnistu detailplaneering on kehtestatud 22.11.2006 otsusega nr 67. Planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine ühekorruselise kaupluse ehitamiseks, tehnovõrkude lahenduse koostamine, kujade määramine ning liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete väljatöötamine.

Aburi külas asuva Oru katastriüksuse detailplaneering on kehtestatud 27.05.2010 otsusega nr 29. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Oru kinnistul asuva elamu rekonstrueerimine puhkemajaks ning uue kõrvalhoone ehitamine.

Väike-Maarja alevikus Pikk tn 22 ja Pikk tn 22a maa-ala detailplaneering on kehtestatud 27.12.2012 otsusega nr 37. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ärihoone ehitamine ning Pikk tn 22 ja Pikk tn 22a kruntide liitmine. 14.01.2015 on väljastatud ehitusluba maa-alale tehnohoolde ja pesula hoone ehitamiseks. Ehitusluba on kaotanud kehtivuse, kuna ehitamist ei ole alustatud kahe aasta jooksul väljastamise päevast arvates.

Nimetatud detailplaneeringutega kavandatav ei ole vastuolus vastava piirkonna arenguga ning asjaolu, et detailplaneeringute elluviimist ei ole alustatud, ei takista piirkonna arengut. Seetõttu ei algatata detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise menetlust.

4. LÖPPJÄRELDUS

Kehtivad üldplaneeringud on üldjoontes valdade ruumilist arengut hästi prognoosinud. Areng on toimunud enamjaolt planeeringutele vastavalt, kuid üldplaneeringud ei ole täies mahus realiseerunud. Tulenevalt üldisest majanduslikust olukorrast, elanikkonna vähenemisest ning ääremaastumisest on osa planeeringute elluviimisest olnud raskendatud. Lisaks on üldplaneeringutes kajastuv info ja viited õigusaktidele tänaseks vananenud.

Tulenevalt asjaolust, et haldusterritoriaalse korralduse tulemusena muutus Väike-Maarja valla haldusterritoorium, ei ole võimalik endise Väike-Maarja valla ning endise Rakke valla haldusterritooriumi kohta koostatud üldplaneeringute alusel valla terviklik ja tasakaalustatud areng. Seetõttu tuleb üle vaadata ja kujundada haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Väike-Maarja valla ruumilised arengusuundumused, alustada Väike-Maarja valla uue üldplaneeringu koostamise algatamise ettevalmistamisega ning välja töötada uus üldplaneeringu lahendus.

Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse §14¹ lõike 11 alusel algatab haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringu ühe aasta jooksul kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu valimiste tulemuste väljakuulutamise päevast arvates ning kehtestab üldplaneeringu kolme aasta jooksul selle algatamisest arvates.

Uut üldplaneeringut koostades pidada silmas järgmist:

- Võrreldes kehtivates üldplaneeringutes sätestatuga võimalusel vähendada tiheasustusalasid (nt kaaluda Rakke aleviku piiri muutmist, külade keskuste tiheasustusalaks määramise vajadust), jälgides õigusaktides tiheasustusega alade kohta sätestatut.
- Kaaluda võimalust mitte määrata lisaks planeerimisseaduses toodud detailplaneeringu kohustusega aladele täiendavaid detailplaneeringu kohustusega alasid üldplaneeringus. Väike-Maarja valla üldplaneeringuga on tiheasustusalad võrdsustatud detailplaneeringu kohustusega aladega, mis teatud juhtudel on osutunud pigem arengut pärssivateks (näiteks küldes).
- Üldplaneeringutes on viiteid õigusaktidele, mis ei ole enam kehtivad. Uut üldplaneeringut koostades vältida võimalikult viitamist õigusaktidele ning mitte kajastada õigusaktidest tulenevaid piiranguid üldplaneeringus. Piirangute seadmist uues üldplaneeringus jätkuvalt kajastada.
- Kehtivates üldplaneeringutes ei ole sätestatud ehitamise põhimõtetenäitena tingimusi, mis oleks ehitamise soovi korral väljastatavate projekteerimistingimuste määramise aluseks.

- Eratee avalikku kasutusse saamiseks tuleb kajastada vastav tee üldplaneeringus. Teede kaupa analüüsida, kas kõiki teid, mis kehtivates üldplaneeringutes loetletud, on vaja kohalikeks teedeks. Teede nimekirja sätestamine on oluline, kuna selle alusel saab hakata avalikes huvides vajalikele teede alustele ja teenindavatele maadele taotlema isikliku kasutusõiguse seadmist või nimetatud maa-alade (sund)võõrandamist.
- Väike-Maarja valla üldplaneeringus on kavandatud Väike-Maarja aleviku ärimaade piirkonna laiendamist Ehitajate teel kuni Kolde (Pähkli) tänavani. Kavatsus ei ole realiseerunud ega aktuaalne.
- Kehtivates üldplaneeringutes toodud olemasolevat olukorda kirjeldav info on suures osas vananenud.
- Tootmismaade arendamist kajastavas peatükis ei ole kehtivates üldplaneeringutes ette nähtud alternatiivenergia (nt päikese- ja tuuleenergia, maasoojusenergia jmt) tootmiseks rajatiste rajamist ega vastavaid tingimusi. Uue üldplaneeringu koostamisel kajastada.
- Joogivee ja kanalisatsiooni peatükk on kehtivas Väike-Maarja valla üldplaneeringus liiga detailne. Uut üldplaneeringut koostades jälgida täpsusastet ning juhendada ÜVK arengukavast.