

**Väike-Maarja alevikus Pikk tn 12, Pikk tn 8, Pikk tn 10, Ravi tn 1, Ravi tn 1b katastriüksuste ja osaliselt 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee katastriüksuse maa-alale koostatud detailplaneeringu II avaliku arutelu**

PROTOKOLL

**Väike-Maarja, raamatukogus**

**27.01.2016**

Algus 17:00; lõpp 19.01

**Juhatas:** Indrek Kesküla **Protokollis:** Diana Seepter

**Osales:** 19 inimest (lisatud registreerijate leht).

Täiendavad küsimused, selgitused ja arutelu tekst on kirjutatud kursiivis.

Avaliku arutelu eesmärk on avalikustamise ajal esitatud vastuväidete ja neile koostatud vastuste arutamine.

Koosoleku juhatas sisse vallavanem Indrek Kesküla, kes tutvustas koosoleku ülesehitust ja eesmärki, meenutas lühidalt detailplaneeringu menetluses varem toimunud, 14.08.2015 toimunud avalikul arutelul arutatut ning maavanema järelevalve tulemusi. Muu hulgas ka Väike-Maarja Vallavalitsuse poolt vastavate kinnistute omanikele tehtud ettepanekut kaaluda neile kuuluvate kinnistute koormamist servituudiga, tagamaks Pikk tn 12 kinnisasjale ja selle läbi ka kuni Ravi tänavani läbipääs Simuna maanteelt.

Jätkas maanõunik Diana Seepter tutvustades kõiki esitatud vastuväiteid ja ettepanekuid laekumise järjekorras ning vallavalitsuse vastuseid neile. Võimalik oli esitada koheselt täiendavaid küsimusi. Kirjalikke ettepanekuid oli laekunud Väike-Maarja vallavalitsusele neljal korral, alustati nende laekumise järjekorras.

*Diana Seepter selgitas mõistet „insolatsioon“. Insolatsioon – päikeselt tulev kiirgus, päikesevalgus.*

**1. Pikk tn 10 asuva kinnistu omanik esitas 3 vastuväidet ning 1 ettepaneku:**

1.1 Pikk tn 10 ei ole nõus krundile kavandatava kõnniteega. Vägeva - Rakvere maantee ja krundi 4 vahel asuv teepeenar on piisavalt lai kõnnitee rajamiseks. Niigi kitsaste parkimisolude kärpimine vähendaks krundi väärtust.

1.2 Ei ole nõus kavandatava ülekäigurajaga Pikk 10 ja Pikk 12 vahel, sest see takistab väljasõitu Pikk 10 eest.

1.3 Ei ole nõus eraldama maad kaubaautode mahasõiduks suunal Vägeva - Rakvere, sest manööver toimuks ohtlikult lähedalt krundil 4 asuvalle hoonele.

*Diana Seepter: Pikk tn 10 omanikud ja Väike-Maarja Vallavalitsus said kokku kõnealuse vastuväite arutamiseks 20.01.2016. Kohtumisel anti täiendavaid selgitusi ja arutati võimalikke lahendusi*

**Vallavalitsuse seisukoht:** Vastuse koostamisel on arvestatud Väike-Maarja vallavalitsuse esindajate ja Pikk tn 10 omanike osavõtul 20.01.2016 toimunud kohtumisel antud täiendavate selgitustega ja detailplaneeringu võimalike lahenduste aruteluga.

Väike-Maarja vallavalitsus selgitab, et Pikk tn 10 ja Pikk tn 12 vahelisele alale detailplaneeringu alusel kavandatav jalakäijate ülekäigurada ei takista Pikk tn 10 maa-alalt väljasõitu.

Väike-Maarja vallavalitsus nõustub detailplaneeringusse muudatuse tegemisega, mille tulemusena nähakse planeeringuga ette Pikk tn 10 maa-ala põhjapoolsesse külge vähemalt 4 parkimiskohta.

*Diana Seepter: vastus on Pikk tn 10 omanikele ka kirjalikult saadetud. Kas Pikk tn 10 esindajal on midagi lisada?*

*Marje Lääne (Pikk tn 10): Ei ole.*

*Indrek Kesküla: Kokkuvõtvalt jõuti kompromissile, mis kajastub ka detailplaneeringu koostaja poolt täna esitatud detailplaneeringu põhijoonisel, et kavandatakse Pikk tn 10 maa-alale vähemalt 4 parkimiskohta. Praegu on näha, et parkimiskohti on põhijoonisele märgitud 5. Küsimus võib olla*

vaid selles, kas üks teha laiemaks – invaparkimiskohaks või jääb 5. See aga on Pikk tn 10 omanike endi otsus. Seega on Pikk tn 10 parkimisala põhijoonisel olemas.

## **2. OÜ A.V.R. Projekt esitas detailplaneeringu täiendamiseks ettepanekuid 15.01.2016 ja 18.01.2016:**

2.1 Pikk tn 12 (krunt nr 1) kaubanduskeskuse hoonestusala laiendada lõuna suunas toetatud varikatuse laiuse võrra, mille alla jääb kivikattega läbikäigutee. Suurendada Pikk tn 12 (krunt nr 1) lubatud hoonestusala 2100 m<sup>2</sup>-ni.

2.2 Reovee kanalisatsiooni ülepumpla (krunt nr 7) elektritoite uus liitumispunkt määrata Ravi tänava äärde olemasolevale elektriõhuliini mastile. Pumpla elektrivarustus teostada maakaabliga liitumispunktist.

2.3 Krundi nr 1 elektrivarustuse maakaabelliin paigaldada läbi Ravi tn 1 kinnistu. Varem planeeritud maakaabelliin piki Ravi tänavat jäetakse ära.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Nõus

Aivar Klaasen (A.V.R. Projekt): *Postidega toetatud varikatuse määramise kohustus ehitusala alla tuleneb ehitusseadustikust. Ruumidele see netopinda ei lisa, kuid seda loetakse ehitusalaks. Varikatuse alla jääb varem kavandatud kivikattega tee, varikatus on kivikattega osa laiune. Parkla alad, sissesõidud ja muud nüansid sellega seoses ei muutu. Joonisel on varikatuse osa näha diagonaalristidega tähistatult.*

Küllike Namm (Pikk tn 14, Pikk tn 14a, Pikk tn 14b ja Simuna mnt 6a kinnistute omanike esindaja): *Kelle ettepanekul varikatus kavandati? Kui on planeeritud varikatus, siis järelikult on olemas ka hoone eskiislahendus, milline ta siis välja nägema hakkab?*

Aivar Klaasen jagab kavandatud hoone eskiislahenduse joonised paber kandjal koosolekul viibijatele tutvumiseks.

Indrek Kesküla: *On olemas hoone eskiislahendus, mis ei ole veel Väike-Maarja Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud. Juhul, kui me saame detailplaneeringuga edasi minna järgmisesse etappi, siis tuleb ka avalik arutelu, kus saame hoone eskiislahendust tutvustada ka avalikkusele eraldi koosolekul.*

Küllike Namm: *Kuna te tahate hoonestusala suurendada, siis peab olema selleks, et üldse midagi ette näha, olemas mingi lahendus. Detailplaneeringule seda lahendust ei olnud lisatud. Siin on tegemist ebaselge olukorraga. Kas siis lahendused on? Ja miks neid ei ole lisatud? Või lahendusi ei ole ja miks 2000 m<sup>2</sup> suurust hoonestusala otsustatakse veel suurendada?*

Diana Seepter: *Lahendus ei saagi praegu avalikustatud versioonides olla, kuna need esitati detailplaneeringu avalikustamise ajal. Pärast avalikku arutelu kantakse nad detailplaneeringusse sisse.*

Küllike Namm: *Seega tekib veel üks uus variant detailplaneeringust võrreldes 22.12.2015 versiooniga.*

Diana Seepter: *Jah, vastavalt planeerimisseadusele tuleb viia detailplaneeringusse sisse avalikustamise ajal tehtud ettepanekud, millega oldakse nõus.*

Küllike Namm: *Sellega peavad kõik nõus olema, aga meile tuleb see praegu suure üllatusena, meid ei ole sellest teavitatud ja me ei ole saanud oma seisukohta kujundada hoonestusala pindala muutmise kohta.*

Diana Seepter: *Kuna ettepanek tuli avalikustamise käigus, siis eelnevalt ei saanudki kedagi teavitada.*

Küllike Namm: *See suur hoone läheb veel ebaselgemaks, kusjuures need lahendused, mida te siin näitate praegu, need ei ole küll sellesama ehitusõigusega kooskõlas, mida te olete detailplaneeringu seletuskirjas välja pakkunud. Hoonestusõiguse ala suurendamine 100 m<sup>2</sup> võrra on üllatuslik ja me ei ole sellest teadlikud ja me ei ole saanud selles osas oma vastuväiteid esitada. See on kõik.*

Indrek Kesküla: *Väike-Maarja Vallavalitsus on A.V.R. Projekti poolt esitatud ettepanekutega nõus ja need viiakse detailplaneeringusse sisse.*

## **3. AS OG Elektra ja detailplaneeringu alaga piirnevate Pikk tn 14, Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b kinnistute omanike esindaja, vandeadvokaat Küllike Nammi (Namm), poolt esitatud vastuväited:**

**3.1** 21.12.2015.a. saatis Väike-Maarja Vallavalitsus vastuväidete esitajatele kirjad, millega teavitas, et tulenevalt Lääne-Viru Maavanema poolt tehtud järelevalvest, toimub ajavahemikul 05.01.2016

kuni 19.01.2016 käesoleva detailplaneeringu täiendav väljapanek avalik ja selle avaliku väljapaneku käigus on võimalik esitada täiendavaid ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta.

**Vallavalitsuse seisukoht:** 21.12.2015 edastas Väike-Maarja Vallavalitsus detailplaneeringuala piirinaabritele kirjad detailplaneeringu täiendava avaliku väljapaneku toimumise kohta nimetatud kuupäeval ning detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta täna, 27.01.2016, algusega kell 17.00 Väike-Maarja raamatukogus (Lõuna tn 10 Väike-Maarja alevik).

*Diana Seepter: Selles punktis vastuväidet ei olnud.*

**3.2** Detailplaneeringu koostamisel ei ole lähtunud Väike-Maarja Vallavalitsuse korraldusega nr. 186 06.05.2015.a kinnitanud lähteseisukohtadest detailplaneeringu koostamiseks. Järgimata on näiteks katusekaldeid puudutav osa (sammas osa, mis käsitleb katusekaldeid on seletuskirjas ja põhiplaanil märgituga vastuolus 1% vs 25% vs 45%); võimalik keskkonnamõju on kajastamata, puudub tehnovõrkude joonis, juurdepääsude küsimus on lahendamata jne.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Ei ole nõus vastuväitega nagu ei oleks detailplaneeringu koostamisel järgitud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohti. Detailplaneeringus on määratud katusekalde (vt seletuskirjas peatükk „Ehitusõigus“): kaubanduskeskuse katuslae osas on minimaalne kalle 2°, kõrgendatud arhitektuurse mahu osas on katuse kalle kuni 25°. Põhijoonisel olevas tabelis on tähistatud katusekalde lubatud vahemik 0-45°.

*Diana Seepter: Detailplaneeringu seletuskirjas on väljendatud katusekalle protsendina (%). Tegemist on eksitusega, õigeks ühikuks on kraad (°), kuna kallet väljendatakse kraadides. Detailplaneeringu seletuskirjas sätestatu jääb lubatud vahemiku piiresse.*

*Küllike Namm: Ma ei näinud seda lauset, selle te mõtlesite praegu ise vahele välja, et seletuskirjas on %-des. Ma seda küll ei loe siit kuskilt.*

*Diana Seepter: Ma selgitasin seda juurde.*

*Küllike Namm: Seletuskirjas on ta %-des, mitte kraadides, te praegu eksitate, sest kraade ei ole seletuskirjas mitte kuskil tähistatud.*

*Diana Seepter: Põhijoonisel on lubatud katusekalde vahemik toodud kraadides, aga seletuskirjas on %.*

*Indrek Kesküla: Kas selgitus oli arusaadav?*

*Küllike Namm: Ma ei ütleks, et see on arusaadav. Ta ei ole üheselt mõistetav. Kui kuskil on 45° ja teises kohas on 25%, siis need on erinevad suurused, % lähtub millestki, kraad on konkreetne nurk.*

*Indrek Kesküla: Sellepärast me täiendavaid selgitusi annamegi, et õige ühik on kraad.*

*Küllike Namm: Ei oska öelda. Minu käes on dokument, kus on %-did.*

*Aivar Klaasen: Isegi juhul, kui katusekaldeid väljendada protsentides, siis ka need %-d mahuvad kraadide 0 kuni 45 vahele. Praegu on antud ehitusõiguse tabelis selline võimalus, et katuse projekteerimisel peab katuse kalle jääma sellesse vahemikku. Siin võivad olla erinevad kalded, hoonel on mitu katuse osa.*

*Küllike Namm: Kas % on siis õige seletuskirjas või vale?*

*Aivar Klaasen: Selguse huvides muudame kraadideks.*

*Diana Seepter: Detailplaneeringu seletuskirjas sätestatud katusekalle jääb lubatud vahemiku piiresse.*

**Vallavalitsuse seisukoht vastuväitele järkub:** Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju on käsitletud detailplaneeringu seletuskirjas, peatükis „Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus“.

Tehnovõrgud on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel. Arvestades vastuväitega lisame detailplaneeringu materjalidele eraldi tehnovõrkude joonise.

*Diana Seepter: Praegu kajastuvad tehnovõrgud põhijoonisel. Nüüd lisatakse eraldi tehnovõrkude joonis.*

*Küllike Namm: Kas see joonis on praegu olemas?*

*Diana Seepter: Detailplaneeringu avalikustamise ajal seda veel ei olnud, kuid täna on ta olemas.*

*Indrek Kesküla: See lisatakse täiendavalt detailplaneeringu materjalidele.*

**Vallavalitsuse seisukoht vastuväitele järkub:** Ei ole nõus vastuväitega, et juurdepääsude küsimus on lahendamata. Juurdepääsudega seonduv kajastub detailplaneeringu seletuskirja peatükkides

„Liikluskorraldus“, „Heakorrasutus, kattega alad“, „Keskkonnakaitse, jäätmekäitlus“, „Tuleohutus“ ja „Tehnovõrgud“.

*Indrek Kesküla: Kas selgitus oli piisav?*

*Küllike Namm: Mitte ülemäära. Me jääme oma vastuväite juurde. Arvestame sellega, et te teete tehnovõrkude joonise.*

**3.3** 21.12.2015.a. oli olemas üksnes detailplaneeringu 29.10.2015 seletuskirja redaktsioon, millega ei olnud võimalik tutvuda. 22.12.2015 detailplaneeringu seletuskirja redaktsioon on valminud 1 päev peale seda kui täiendava väljapaneku kohta teave vastuväidete esitajatele edastati. Seega ei ole selge, milline oli detailplaneering, mida 21.12.2015 avalikustada kavatseti.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 05.01.2016 – 19.01.2016. Avalikul väljapanekul olid materjalid, mis olid nimetatud kuupäevade vahemikus Väike-Maarja valla veebilehel saadaval. Seega on selge, milline versioon oli avalikustatud.

*Indrek Kesküla: Kas asi muutus selgemaks?*

*Küllike Namm: Ei muutunud, minu käes on 5 erinevat detailplaneeringu seletuskirja versiooni, vähemalt 2 erinevat skeemi ja praegu mulle tundub, et valmimas on kuues seltuskiri.*

*Diana Seepter: Detailplaneeringu seletuskirja versioonidest ma räägin edaspidi. Kuid selle kohta, miks ei saanud 22. detsembril tutvuda uue versiooniga ...*

*Küllike Namm: 21. – sel ei olnud 22. – se versiooni olemas. Seda päeva ei olnud veel saabunud. Te kutsusite avalikustamisele vaatama versiooni, mida realselt olemas ei olnud, mida te ise ka ei teadnud, millisena see tuleb, sest see valmis alles 22. detsembril.*

*Diana Seepter: Vastavalt planeerimisseadusele tuleb avaliku väljapaneku toimumisest teatada ette planeerimisseaduses sätestatud ajavahemiku võrra. Sellest on ka kinni peetud. Teile teatati 21.12.2015, et avalik väljapanek toimub 05.01.2016 – 19.01.2016.*

*Küllike Namm: Võib-olla oleks teil lihtsam olnud, kui te oleks ise selle versiooni oma protsentide ja muude ebatäpsustega üle vaadanud ja siis öelnud, et hakkame avalikustama. Te avalikustasite asja, millest teil endal ka teadmist ei olnud, milline ta tulla võib.*

*Indrek Kesküla: Me jääme selle juurde, et alates 05.01.2016, kui algas avalik väljapanek, olid materjalid korrektsed.*

*Küllike Namm: Olgu pealegi, aga nüüd tekib küsimus teatud tähtaegades, aga see on juba selline juriidika, mis ilmselt praegu väga palju huvi ei paku.*

**3.4** Vastuväite esitajate esindaja peab vajalikuks märkida, et kuni 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse ei sätesta terminit täiendav avalik väljapanek ja täiendavad vastuväited. Seega ei ole õiguspärane 21.12.2015 kirjas väljendatu.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Väljendit „täiendav avalik väljapanek“ on kasutatud, kuna ajavahemikul 05.01.2016 – 19.01.2016 toimunud avalik väljapanek lisandus 27.07.2015 – 09.08.2015 toimunud avalikule väljapanekule, mille tulemusena oli detailplaneering avalikul väljapanekul kokku 4 nädalat. Väljendit „täiendavad vastuväited“ on kasutatud põhjusel, et varasemalt juba läbi arutatud vastuväiteid ja nende kohta esitatud vastuseid ei peaks kordama ja selle arvelt saaks aega kokku hoides keskendudes võimalikele uutele vastuväidetele.

*Küllike Namm: Ma jään oma seisukoha juurde, sest teie kommentaar on tore, aga see ei tulene planeerimisseadusest.*

**3.5** Planeerimisseadus § 19 p 4 sätestas, et avaliku väljapaneku kestus on neli nädalat kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavatel detailplaneeringutel. Vastavalt planeerimisseaduse § 20 on igal isikul õigus avaliku väljapaneku ajal esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta. Vastuväide on mingi planeeringulahenduse kohta mittenõustuva seisukoha esitamine või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid. Seega kaks nimetatud sätet koosmõjus ei anna kohalikule omavalitsusele mingit võimalust muuta avaliku väljapaneku aega, s.o. lühendada seda kahe nädala võrra arvestusega, et eelnev väljapanek toimus 27.07-09.08.2015 kahe nädala vältel. Samuti ei anna seaduseandja võimalust kitsendada vastuväidete esitamist ja anda võimalus esitada üksnes täiendavaid vastuväiteid. Käesoleval juhul ei ole selge, mida kohalik omavalitsus on määratlenud terminiga „täiendavad vastuväited“. Sellises

olukorras teeb vastuväidete esitajate esindaja ettepaneku viia avaliku väljapaneku kestus vastavusse planeerimisseaduse § 19 p 4 sätestatuga ja menetleda detailplaneeringut vastavalt planeerimisseaduses sätestatule.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Kuni 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 19 punktis 4 ei ole sätestatud kohustust viia üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringu avalik väljapanek läbi nelja järjestikuse nädala jooksul vaid on sätestatud avaliku väljapaneku kestus 4 nädalat. Seega ei ole Väike-Maarja Vallavalitsus lühendanud detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise aega ning detailplaneeringu avalik väljapanek on toimunud vastavalt enne 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse redaktsioonile. Märkime, et Lääne-Viru maavanem tegi 14.12.2015 detailplaneeringu üle järelevalve teostajana Väike-Maarja Vallavalitsusele ettepaneku korraldada veel kahe nädalane avalik väljapanek ning vajadusel uus avalik arutelu. Kui vastuväidete esitaja soovib esitada veelkord juba varem esitatud vastuväiteid, siis neid ei jäeta tähelepanuta ja neile vastatakse. Põhjendus väljendi „täiendavad vastuväited“ kasutamise kohta on kirjas eelmises punktis.

*Küllike Namm:* Olen seisukohal, et teil ei ole õigust jagada seda kaheks ja see on ka puhas juriidika. Ma arvan, et see on selle vaidluse keskne küsimus, mis siin ka edaspidi võib tõusutada. Täpselt samuti ei ole teil võimalus öelda, et on mingi täiendav väljapanek nagu ka täiendavad vastuväited ja minule teadaolevalt on selline tekst avalikustatud ka ajalehes. See on täiesti ebaseaduslik.

**3.6** Kuna planeerimisseadus § 20 annab võimaluse vastuväidete esitamiseks, siis kordab vastuväidete esitajate esindaja nii oma 07.08.2015 vastuväites esitatud seisukohti, samuti esitab vastuväited, millised on esitatud 27.10.2015 nii Lääne-Viru Maavanemale kui ka Väike-Maarja Vallavalitsusele. Ühtlasi esitab vastuväidete esitaja esindaja vastuväited korduvalt muudetud planeeringule, mille seletuskiri on dateeritud 22.12.2015 kuupäevaga.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Väike-Maarja Vallavalitsus võtab antud punktis toodu teadmiseks ja ei jäeta tähelepanuta ka selliseid vastuväiteid, mida esitatakse korduvalt.

**3.7** Vastuväite esitajate esindaja peab vajalikuks märkida, et tema valduses on ühtekokku 5 erineva kuupäevaga dateeritud detailplaneeringu seletuskirja - 23.07.2015 (käsitletud avalikul arutelul 14.08.2015, 11.09.2015 (kättesaadav Lääne-Viru maavalitsuses avalikust dokumendiregistris), 19.10.2015, 29.10.2015 ja 22.12.2015. Kusjuures 23.07.2015 erineb 22.12.2015 olulisel määral nagu on erinevad ka ülejäänud kolm seletuskirja redaktsiooni. Väike-Maarja Vallavalitsuse koduleheküljel on võimalik tutvuda eelnimetatud kahe planeeringu seletuskirjaga 23.07.2015 ja 22.12.2015, samas ei leia Väike-Maarja valla koduleheküljelt 11.09.2015, 19.10.2015 ja 29.10.2015 kuupäevaga dateeritud detailplaneeringu seletuskirju, millistest kaks viimast on vastuväidete esitajate esindajale saadetud e-kirjadega vastavalt 20.10.2015 ja 10.11.2015.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Detailplaneeringu seletuskirja versioon kuupäevaga 23.07.2015 oli detailplaneeringu avalikul väljapanekul ajavahemikul 27.07.2015 – 09.08.2015. Detailplaneeringu seletuskirja maavanemale detailplaneeringu üle järelevalve tegemiseks esitatud versioon (11.09.2015) oli täiendatud avalikul arutelul tehtud ettepanekutega (PlanS §21 lg4). Detailplaneeringu seletuskirja 19.10.2015 versioon täienes Lääne-Viru maavalitsuses toimunud maavanema järelevalve käigus läbi viidud osapoolte ärakuulamise koosolekul kokku lepituga. Vastavad muudatused on tekstis tähistatud kollasega markeeritult. Detailplaneeringu seletuskirja 29.10.2015 versioonina on detailplaneeringu seletuskirja täpsustatud järelevalve raames maavalitsuse arengu- ja planeerimistalituse poolt esitatud soovitude tulemusena (tekst kollasega) järgmiselt:

- 1) Lk 6 lisati viide põhijoonisel endise ehitise tähistamise kohta;
- 2) Lk 6 parandati arvutusvea tõttu vale hoone kõrgus kahes kohas;
- 3) Lk 6 lisati viide päikesevalguse normatiivvaktile;
- 4) Lk 6 lisati info katusekallete kohta;
- 5) Lk 7 kaasajastati viide õigusaktile;
- 6) Lk 8 muudeti väljend, kuna teed ei ole veel avalikuks määratud;

- 7) Lk 10 kaasajastati viide õigusaktile ning täpsustati õigusaktist tulenev elektripaigaldise pinge;
- 8) Lk 10 lisati sideehitise kaitsevööndit puudutav osa;
- 9) Lk 11 kaasajastati viiteid õigusaktidele;
- 10) Lk 13 kaasajastati viide õigusaktile.

Diana Seepster: *Õigusaktidele viidete kaasajastamise tingis uue planeerimisseaduse jõustumine 01.07.2015.*

**Vallavalitsuse seisukoht jätkub:** Detailplaneeringu seletuskirja 22.12.2015 versiooni on lisaks eelnevatele sisse viidud Lääne-Viru maavanema 14.12.2015 kirjas nr 12-2/15-1783-3 esitatud nõuded.

Küllike Namm: *Ma jään selle juurde, et tegelikult see õigsus, see on eksitatud siin erineva 5 versiooniga. Vähe sellest, 3 on valminud sellisel moel, kus üldse keegi ei tea, kuidas need muutmised on toimunud, millised need muutmised on ja ma arvan, et see ei ole avaliku menetluse põhimõtetega kooskõlas. Olen jätkuvalt seda meelt, et see on lubamatu, kui on 5 versiooni, millest üksnes 2 on avalikustatud.*

Aivar Klaasen: *Kas vahepealsed 3 versiooni olid avalikkusele kättesaadavad?*

Küllike Namm: *Ei ole kättesaadavad olnud. Te olete muutnud detailplaneeringut, avaliku menetluse käigus olete te ise produtseerinud dokumente, millest te ei ole avalikkust teavitanud. Ja te valite, et nüüd 22.12.2015 teeme uue väljapaneku. Ja siis te teete jälle, ma ei oska öelda, kui palju versioone vahepeal. Väike-Maarja Vallavalitsus esitas maavanemale 11.09.2015 muudetud, siis olime maavalitsuse, siis esitati pealse seda kohtumist 20.10.2015 üks versioon, siis, täitsa üllatus, tuli 29.10.2015 uus versioon ja nüüd siis selgus, et 22.12.2015 on ka midagi tehtud. Mulle tundub, et uuesti hakatakse planeerima midagi, mingisuguseid muudatusi. Nii ei ole võimalik ühtegi avalikku menetlust läbi viia.*

Diana Seepster: *Detailplaneering oli avalikustatud täpselt avalikustamise ajavahemikel ja teised on tööversioonid.*

Küllike Namm: *Maavanemale olete te kõik 3 versiooni saatnud järelevalve teostamisel. See tähendab, et te ei ole neid tööversioonina käsitletud vaid olete käsitletud versioonina, mis on läinud järelevalve menetlusse.*

Indrek Kesküla: *Tuletan meelde, et kui me maavanema juures olime osapoolte vahel kompromissi otsimas, siis te ise soovisite, et me täpsustaksime teatud lõikudes osa, mis sai ka täpsustatud ja teile saadetud.*

Küllike Namm: *Küsimus on selles, et selle versiooni, mis maavanemale läks leidsin ma tõesti dokumendiregistrist, sest mul tekkis täielik arusaamatus, et mida siin üldse on arutatud, sest tulenevalt maavanema seisukohast, kes meie vastuväidetest aru ei saanud, selgus, et on erinevad versioonid, mida maavalitsusele on saadetud. Seal on erinevad kõrgusenäitajad, erinevad installatsioonid on sinna juurde pandud, mida ei olnud avalikustatud mitte mingisugusel moel. See tähendab, et te eksitasite ka järelevalve teostajat.*

Indrek Kesküla: *Kas te praegu püüate avalikkust eksitada, sest ühtegi installatsioonijoonist ei olegi olnud. Need olid insolatsioonijoonised.*

Küllike Namm: *Ma räägingi, et mis iganes joonised need olid. Sellisel juhul vaatame, mismoodi see tekst on. Pääkesevalgus, mis on tehtud ... see on järgmine punkt. Ma seda ütlen, et te olete maavanemale saatnud 3 erinevat versiooni ja minule isiklikult on arusaamatu, millistest maavanem om järelevalve tegemisel lähtus, sellepärast ma ka käesoleva kirja maavanemale saatsin.*

**3.8** Käesoleval juhul ei ole selge, milline on detailplaneeringu seletuskiri, millisega Lääne-Viru Maavanem järelevalve menetluse käigus tutvus ja millisele seletuskirjale tuginedes järelevalvet teostas ja oma seisukohad kujundas. On üheselt mõistetav, et 22.12.2015.a. kuupäevaga dateeritud seletuskirjaga ta järelevalvet teostades tutvunud ei olnud Põgusal võrdlemisel erinevad kõik ülalnimetatud kuupäevadega dateeritud seletuskirjad üksteisest. Pean vajalikuks märkida, et 22.12.2015.a. seletuskirjale on lisatud 11.09.2015.a. kuupäevaga koostatud põhiplaan ja liikluskorralduse skeem. Avalikul arutelul lähtuti aga 23.07.2015.a. dateeritud skeemidest.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Lääne-Viru maavanem on järelevalve menetluse käigus tutvunud detailplaneeringu seletuskirja versioonidega 11.09.2015, 19.10.2015 ja 29.10.2015. 11.09.2015 versioon esitati maavanemale järelevalvesse.

*Diana Seepter:* Nagu ma siin juba rääkisi, siis sinna olid sisse viidud eelmisel avalikustamisel tehtud ettepanekud vastavalt planeerimisseadusele.

**Vallavalitsuse seisukoht jätkub:** 19.10.2015 versioon tekkis täiendades eelmist versiooni Lääne-Viru maavalitsuses toimunud maavanema järelevalve käigus läbi viidud osapoolte ärakuulamise koosolekul kokku lepituga.

*Diana Seepter:* Teie soovil said muudatused tähistatud kollasega.

*Küllike Namm:* Jah, me soovisime, et see, mida te muutnud olete saaks tähistatud, sest me ei suutnud üldse aru saada, mida te seal muutnud olete.

*Indrek Keskküla:* Kas nüüd saate aru, kuidas see versioon tekkis?

*Küllike Namm:* Meiega kokkuleppel ei ole ühtegi versiooni tekkinud. Eks te ole ikka ise neid teinud.

*Diana Seepter:* Muudatuste tegemise osas sai maavanema juures kokku lepitud.

**Vallavalitsuse seisukoht jätkub:** 29.10.2015 versioon tekkis seletuskirja täpsustamisel järelevalve raames maavalitsuse arengu- ja planeerimistalituse poolt esitatud soovitustega, mis on loetletud punktis 7.

**3.9** Eeltoodust tulenevalt saan teha viite, et haldusmenetlus detailplaneeringu menetlemisel ei ole olnud läbipaistev ja üheselt mõistetav. On arusaamatu, millistel põhjustel on muudetud ühtekokku 4 korral detailplaneeringu seletuskirju ja kas neid muutmisi on avalikustatud või mitte. Detailplaneeringu materjalidest nimetatud asjaolu ei selgu.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Selgitused selle kohta, mis põhjustel on detailplaneeringu seletuskirja muudetud, on toodud punktis 7. Muudatusi sisaldav detailplaneeringu seletuskiri oli avalikustatud ajavahemikul 05.01.2016 – 19.01.2016. Lisaks peame vajalikuks märkida, et kõiki detailplaneeringu seletuskirja tööversioone ei ole vajalik avalikustada. Tuleb lähtuda avalikustamiseks välja kuulutatud kuupäevadest. Avalikul väljapanekul olid detailplaneeringu versioonid kuupäevadega 23.07.2015 ja 22.12.2015.

*Küllike Namm:* Kas ma saan teist õigesti aru, et maavanema järelevalvesse on läinud tööversioonid?

*Diana Seepter:* Maavanema järelevalve on osa detailplaneeringu menetlusest.

*Küllike Namm:* Vastake mulle, palun, kas ma saan õigesti aru, et maavanema järelevalvesse läksid detailplaneeringu tööversioonid?

*Diana Seepter:* Me ei saa olla kindlad, et versioon, mis esitatakse maavanema järelevalvesse, on lõplik. Maavanem teeb järelevalve menetluse käigus vajadusel oma ettepanekud detailplaneeringu muutmiseks.

*Küllike Namm:* Ma ei vaja seda kommentaari. Ma küsin seda, kas maavanema järelevalvesse läheb detailplaneeringu tööversioon. Vastake mulle ja või ei.

*Indrek Keskküla:* Palun defineerige, mis tähendab tööversioon.

*Küllike Namm:* Vastupidi, teie ju töite selle tööversiooni termini sisse.

*Indrek Keskküla:* Jääme siis lihtsama lühendi juurde: versioon. Maavanema järelevalvesse läks 3 versiooni, üks oli teie poolt soovitud täpsustustega täiendatud, tekst kollaseks tehtud ja läks maavanemale tagasi.

*Peeter Rahnik:* See on paratamatus, et teatud muudatusi sinna sisse tuleb. Lõplikult saab planeering muutmatul kujul dokumendiks peale kehtestamist.

*Küllike Namm:* Miks te ei pidanud vajalikuks avalikustada neid versioone oma koduleheküljel, mis te maavanemale saatsite?

*Aivar Klaasen:* Avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.

*Küllike Namm:* Selge. Sellest johtuvalt ei oska ma isegi öelda, mis toimunud on, aga las ta olla nii.

**3.10** Detailplaneeringu seletuskirjade muutmisest tingituna ei ole maavanem saanud lahendada õigesti vastuväidete esindajate poolt maavanemale 27.10.2015.a. esitatud vastuväiteid ja maavanem on oma seisukohas 14.12.2015.a. väljendanud, et vastuväidete seisukohad planeeritava hoone 10m kõrguse osas jäävad talle arusaamatuks. Detailplaneeringu üle Lääne-Viru Maavanema järelevalve

teostamine lk 2- detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on kaubanduskeskuse põhimahu kõrguseks märgitud 7m ning hoone kõrgema osa kõrguseks 11 m, mis on planeeringu põhiplaani märgitud ehitusõiguse koondtabelis märgitud suurima lubatud kõrgusena. Kuna vastuväites on kauplusehoone kõrguseks ekslikult märgitud 10 m, siis järelevalve teostajal ei ole võimalik anda hinnangut vastuväites hoone kõrguste kohta tehtud järeldustele. Vastuväidete esitajate esindaja tegi nimetatud järelduse temale 20.10.2015 saadetud detailplaneeringu seletuskirjast, kus oli alljärgnev väide „Varem krundil paiknenud korterelamu kõrgus oli ca 9 m maapinnast katuseharjani, absoluutse kõrgusega ca 121,5 m. kavandatava hoone kõrguseks on 10 m absoluutse kõrgusega kuni 123,5 m“ Seega eksisteerib detailplaneeringu seletuskiri, kus planeeritav hoone maksimaalkõrguseks on 10 m. Esindaja esitas oma väited maavanemale tulenevalt planeeringu seletuskirjast, kus lisaks eelnevale oli viidatud, et ebaselgeks jääb ka peale korduvat detailplaneeringu seletuskirja muutmist planeeringu ehitusõigust puudutav osa. Ei ole mõistetav millistele faktilistele asjaoludele tuginedes oli detailplaneeringu 19.10.2015 seletuskirja väide, et Pikk 12 asus kinnistul elamu kõrgusega ca 9 m maapinnast, absoluutse kõrgusega 121,5 m Kavandatava hoone kõrgus on lubatud kuni 10 m, absoluutse kõrgusega kuni 123,5 m. Kui endine hoone oli 9 m ja uus lubatav hoone on 10 m, siis kõrguste erinevus on 1 m, mistõttu ei saa hoonete kõrgus maapinnast olla vastavalt 121,5 m ja 123,5 m, s.o. erineva 2 meetri võrra. Tekst jäi arusaamatuks ka osas, kus selgitatakse “Kõrgus on mõeldud kaubanduskeskuse Pika tänava äärse peasissekäigu kohale kavandatud eraldi arhitektuursele mahule pindalaga ca 100 m. Kõrgendatud ehitusmaht paikneb ligikaudu samas kohas, kus oli lammutatud hoone katusehari.“. Tegemist on arusaamatu ja mittekontrollitava väitega, ei ole arusaadav, kus on peasissekäik ja kuidas on võimalik käesoleva planeeringu menetluse ajal kontrollida ja anda hinnangut lammutatud korterelamu katuseharja kohta.

Arusaamatu ja eeltoodud mõõtudega vastuolus on detailplaneeringu 19.10.2015 seletuskirja alljärgnev lause - „Kaubanduskeskuse põhimahu kõrgus on 7 m maapinnast piki välisperimeetrit parapeti peale absoluutkõrgusega 120,5 m“. Seletuskirjas dateeritud 22.12.2015 on nimetatud kõrguseks märgitud 119,5 m Detailplaneeringule lisatud hoone 3D joonistel ei ole võimalik tuvastada hoone osa, mille kõrgus on 10 m ja 7/või 11 m, hoone osa, mille kõrgus on 9 m ja hoone osa, mille kõrgus on 7 m.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Arusaamatuks jääb väide nagu ei oleks maavanem saanud lahendada õigesti vastuväidete esindajate poolt maavanemale 27.10.2015 esitatud vastuväiteid. Tegemist on faktilisest olukorrast mittelähtuva seisukohaga. Maavanem on tutvunud kõigi käesoleva kirja punktis 7 loetletud seletuskirja versioonidega. Maavanema 14.12.2015 kirjast võib lugeda: „Kuna vastuväites on kauplusehoone kõrguseks ekslikult märgitud 10 m, siis järelevalve teostajal ei ole võimalik anda hinnangut vastuväites hoone kõrguse kohta tehtud järeldustele“, mis tähendab, et maavanema arvates eksis kõrguse märkimisega vastuväite esitaja. Seega jäid maavanemale arusaamatuks vastuväitja väited, mitte detailplaneeringu seletuskirjas toodu. Samast kirjast võib leida järelevalve teostaja seisukoha, et detailplaneeringu seletuskirjas on kauplusehoone kõrgus esitatud arusaadavalt.

Pikk tn 12 maa-alal asunud endise elamu kõrguse kohta info kajastub hoone lammutusprojektiis.

Ei ole nõus vastuväitega, et kõrguste erinevus maapinnast arvestatuna ning absoluutkõrgusena on erinevad. 05.01.2016 – 19.01.2016 avalikustatud seletuskirjast võib lugeda: “Varem krundil paiknenud korterelamu kõrgus oli ca 9 m harja peale maapinnast, absoluutse kõrgusega ca 121.50. Kavandatava hoone kõrgus on lubatud kuni 11 m maapinnast, absoluutse kõrgusega kuni 123.50 (mõlemate kõrgusarvude, st maapinnast arvestatud ja absoluutsete kõrgusarvude vahe on 2 m).

Kavandatava kauplusehoone kavandatava peasissekäigu asukoht on võimalik tuvastada järgmiselt: seletuskirja tekstis on kirjas, et peasissepääs asub Pika tänava ääres eraldi arhitektuurse mahuga osas, lisatud 3D joonistelt on kõnealune osa tuvastatav muust hoonest eristuva värviga.

Detailplaneeringuga sätestatakse hoone maksimaalne lubatud kõrgus, mis on 11m. See, milline osa kavandatavast hoonest on kõrgeim on tuvastatav 3D jooniselt.

Vastuväiteid sisaldava kirja punktis 10 toodud viited erinevate detailplaneeringu seletuskirja versioonidele ei ole asjakohased, kuna ajavahemikul 05.01.2016 – 19.01.2016 oli õigus esitada vastuväiteid valla veebilehel avalikustatud materjalide kohta.

Indrek Kesküla: Kas soovite kommenteerida?



Küllike Namm: Ei, ma olen kommenteerinud piisavalt selgelt. Probleem oli ju selles, et maavanemal, ma ei oska öelda, kas tal ei olnud siis seda seletuskirja, kus olid väga selgelt just nimelt need väited, mida ma talle esitasin, olid kajastatud. See tähendabki seda, et maavanem oli segaduses, kui ta sellise kirja 14. detsembril koostas.

Aivar Klaasen: Täna on valminud eskiisjooni. Seletuskirjas on märgitud, et kaubanduskeskuse põhimahu kõrguseks on 7m, hetkel on põhimahu kõrguseks parapeti peale 6,5m. Hoone kõrgema osa kõrguseks on planeeringus lubatud 11m, reaalne kõrgus on 8,7m. See tähendab, et kaubanduskeskuse kõrgem osa on madalam, kui endise korterelamu harjapealne kõrgus.

Küllike Namm: Kas viite need muudatused siis sisse sellisel kujul?

Aivar Klaasen: Miks neid sisse viia, nad mahuvad detailplaneeringus antud raamidesse.

Küllike Namm: Ma küsin, et kas viiakse sisse need muudatused?

Diana Seeper: Vastus on: Ei.

Küllike Namm: Selge, et detailplaneeringu seletuskirja jääb võimalikuna 11m kõrgune hoone.

Aivar Klaasen: Jah, see on lubatav maksimaalne kõrgus.

Peeter Rahnik: See on ju kuni 11m.

Küllike Namm: Ma saan aru, et „kuni“, aga kui on tegelikult juba näha, et tuleb teistsugune, siis milleks seda 3m-st kõrgusevahe sinna vaja on. Johtuvalt ka nn päikesevalgusega tagamiseks on ju, mida madalam, seda parema päikesevalguse see tagab, aga see juba järgmises küsimuses.

**3.11** 14.08.2015.a. toimunud avalikul arutelul oli tutvumiseks esitatud detailplaneeringu seletuskiri koos lisadega, milliste juurde ei olnud lisatud hoonemahtusid 3D vaadetena ning insolatsioonid Pikk 14 hoone suhtes. Seega selles osas ei olnud võimalik ka järelevalvet teostada. Vastuväidete esitajate esindaja sai nn insolatsioonidega tutvuda esmakordselt alates 20.10.2015 kui nimetatud dokumendid saadeti temale Väike-Maarja Vallavalitsuse poolt, samas piirkonna hoonemahud 3D vaadetena said teatavaks alles peale 21.12.2015, tutvudes Väike-Maarja valla koduleheküljel oleva teabega.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Detailplaneeringu 3D vaade oli valla veebilehel detailplaneeringu materjalide avalikul väljapanekul 27.07.2015 – 09.08.2015, avanes sõna „illustratsioon“ alt. Riigikohus on märkinud otsuses, et planeerimisseaduse § 8 lg 6 kohaselt esitatakse detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest. Nimetatud illustratiivne materjal ei määra kavandatava hoone, aga samuti rajatiste ehituslikku lahendust, mis fikseeritakse kohaliku omavalitsuse poolt ehitusprojekti alusel väljastatava ehituslooga.

Küllike Namm: Siin on küll nii, et üks räägib ühest ja teine teisest. Ma rääkisin, et 3-e joonist ei olnud avalikustamise ajal, teie väidate, et üks oli. Ma ütlesingi, et üks oli, aga kolme ei olnud, mis maavalitsusele läksid.

Diana Seeper: Ma lugesin vastuväite teksti teie kirjast.

Küllike Namm: Hoonemahtusid on teil maavalitsusele saadetud 3 eksemplari, siis oli ainult 1 eksemplar. Siin oli ainult 1 illustratiivne joonis, aga hoone mahud 3D vaadetena esitati esimest korda maavanemale.

Diana Seeper: See illustratiivne joonis oligi 3D.

Küllike Namm: Las ta jääb, see oli ju ainult 1, aga siis te saatsite 3 tükki. Need olid erinevad, mis te maavanemale saatsite.

Aivar Klaasen: Ei olnud, ainult teised vaaterakursid olid.

Küllike Namm: Aga 3-e joonist ei olnud teil avalikustatud.

Diana Seeper: Meil oli vaja avalikustada 1 vaade. Kui palju meil endal neid tegelikult oli, ei puutu asjasse.

Küllike Namm: Aga maavanemale pidasite vajalikuks 3 saata? Minu väide on, et maavanemale saatsite 3, avalikustatud oli 1.

Peeter Rahnik: See ei oma tähtsust.

Küllike Namm: No siis ei oma, aga nii ta oli.

**3.12** Ilmselt ei ole õiged ka väited, et koostatud insolatsioonijooniste järgi saab väita, et Pikk 14 hoone akendele on tagatud aprillist septembrini rohkem kui 3 tunni jooksul pidev päikesevalgus. Arvestades vahemaad planeeritava hoone ja Pikk 14 ning Pikk 14a asuvate hoonete vahel minimaalselt 4 m, siis on selge, et selline vahemaa ei taga nimetatud hoonele päikesevalgust seletuskirjas toodud määras. Vastuväite esitajatele ei ole ka selge, milliste kõrgustega hooneid on esitatud insolatsioonijoonistel käsitletud. Samuti ei ole selge, et kõrguste muutumisel muutub päikesevalguse reaalne olemasolu ja ajavahemik, millisel päikesevalgus on olemas.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Insolatsioonijooniste koostamisel on kasutatud litsentseeritud programmi ArchiCad 9 ning arvestatud on detailplaneeringuga kavandatud hoone kõrgustega. Seetõttu ei nõustu vastuväitega ja leiame, et insolatsioonijooniste järgi on võimalik väita, et Pikk tn 14 hoone akendele on tagatud aprillist septembrini rohkem, kui 3 tunni jooksul päevas pidev päikesevalgus.

*Küllike Namm:* *Kus on viide ArchiCad 9-le? Kust ma seda tean? Teie väidate?*

*Diana Seepter:* *Jah.*

*Küllike Namm:* *Kuskilt mujalt detailplaneeringu joonistelt või seletuskirjast ma seda küll välja ei loe.*

**3.13** Detailplaneeringu materjalidest ei selgu, kelle poolt ja millal on lisatud piirkonna hoonemahud 3D vaadetena ning insolatsioon Pikk 14 hoone suhtes koostatud. Avalikule arutelule esitatud detailplaneeringul ei olnud käsitletud kinnistu Pikk 14 päikesevalgus, seega puudus võimalus nimetatud osas avalikustamise ajal vastuväidet esitada.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Detailplaneeringu lisaks olevad 3D illustatsioonid ning insolatsioonijoonised on koostatud OÜ A.V.R. Projekt poolt, viimased on koostatud litsentseeritud programmiga ArchiCad 9.

*Küllike Namm:* *Millal?*

*Diana Seepter:* *Mina täpset kuupäeva ei tea. Ma saan seda tuvastada selle järgi, millal nad meile esitati. See kuupäev on meil olemas.*

**Vallavalitsuse seisukoht jätkub:** Ajavahemikul 05.01.2016 – 19.01.2016 toimunud detailplaneeringu avaliku väljapanekul olid ka 3D vaated ja insolatsioonijoonised välja pandud. Vastupidiselt vastuväite esitaja arvamusele kinnitame, et detailplaneeringu seletuskirjas on käsitletud ka päikesevalgusega seonduv (lk6, „Ehitusõigus“). Seletuskirjas on nimetatud päikesevalgust puudutav Eesti Vabariigi standard. Selle number on seletuskirjas trükivea tõttu ebatäpne, kuid Eesti Vabariigi standardite veebileheküljelt otsis ka selle numbriga standardi välja, viimane aastaarvu number on jäänud trükkimata. Standardi nimi on „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Tegemist on Eesti Vabariigi standardiga, millega saab tasu eest tutvuda Eesti standardikeskuse veebilehel. Standard on üksiklitsentsiga ostetav ja ei ole lubatud selle avalikustamine tasuta. Standardis on esitatud soovituselised päevavalguse projekteerimiseks. Insolatsioonijoonised olid avalikul väljapanekul 05.01.2016 – 19.01.2016, mil oli võimalik ka nende kohta vastuväidet esitada. Seega ei ole me nõus vastuväitega nagu ei oleks olnud võimalik avalikustamise ajal vastava vastuväite esitamine.

*Indrek Kesküla:* *Kas trükiviga on arusaadav?*

*Aivar Klaasen:* *Nimetatud standard ei reguleeri insolatsiooni pikkust ärihoonetes. Antud juhul on tegemist ärihoonega Pikk14. Insolatsioon on viidud hea tahtena läbi, et näidata, kuidas hetkeolukord on. Kusjuures Pikk 14 hoone lõunapoolsed ja idapoolses aknad on kinni pandud osaliselt. See näitab, et tõsist huvi insolatsiooni vastu seal hoonetes hetkel ei ole. Ärihoone insolatsiooni kestust ei ole reguleeritud.*

**3.14** Seletuskirjas 22.12.2015 redaktsiooni tehtud viide Eesti Vabariigi standardile valgustuse kohta ei anna selgust, millega on tegemist, millele viidatakse ja sellest tulenevalt ei saa vastuväite esitaja realiseerida oma vastuväite esitamise õigust, sest teadmata dokumendi nime ning selles olevat teavet ja asjaolu, kas tegemist on avalikult kättesaadava dokumendiga, on detailplaneeringu seletuskirjas toodud seisukoht kinnistu Väike-Maarja Pikk 14 piisavast päikesega varustamisest, kontrollimatu. Esindaja sellega ei nõustu ja esitab vastuväite, taotlede, et detailplaneeringus kajastatakse viidatu pealkiri ja lisatakse viidatud dokument, millest saab kontrollida tehtud viite õigsust.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Ei ole nõus vastuväitega nagu ei oleks olnud võimalik tutvuda detailplaneeringu seletuskirjas kajastatud Eesti Vabariigi standardiga. Detailplaneeringu seletuskirjas oleva numbri järgi otsib selle standardi Eesti Vabariigi standardite leheküljelt üles, sellega saab tasu eest tutvuda ja seetõttu ei ole lubatud selle avalikustamine. Standardis on esitatud soovitusel päevavalguse projekteerimiseks. Parandame detailplaneeringu seletuskirja korrigeerides standardi numbri õigeks ning lisades standardi nime.

*Küllike Namm:* Igal juhul on selge, et kui number on vale, siis ei ole võimalik seda standardit leida.

*Diana Seepter:* On küll võimalik leida, ma ise leidsin selle järgi.

*Aivar Klaasen:* Aastaarvu viimane number 5 on lõpust puudu, kõik eelmised numbrid on õiged ja ta annab selle standardi ette.

**3.15** Võrreldes 23.07.2015 koostatud detailplaneeringu seletuskirja 22.12.2015 seletuskirjaga, on uude detailplaneeringu seletuskirja sisse toodud katusekalde määrad. Nimetatud osas ei ole avalikku arutelu korraldatud ja sellest tulenevalt asub esindaja seisukohale, et nimetatud katusekalde ei sobi miljööväärtusliku ala ehituslaadiga. 2000 m<sup>2</sup> suurune hoone, katusekaldega 2% on oma olemuselt lamekatusega risttahukas, mis viilkatustega hoonete kogumisse ei sobi. Sellega ei järgita ka Väike-Maarja üldplaneeringus sätestatud põhimõtteid, mille kohaselt miljööväärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise üldpõhimõtted on järgmised:

- a) Säilitada ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuur ja asularuumi elemendid;
- b) järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone ehitiste hooldamisel, restaureerimisel, remontimisel ja uusehituste püstitamisel;
- c) võimalusel säilitada ja eksponeerida arhitektuurselt väärtuslikud interjöörid, detailid, elemendid ja ajaloolised ehituskonstruksioonid;
- d) säilitada väärtuslikud maastikulised elemendid, loodusobjektid, kõrghaljastus ja haljasalad;
- e) võimalusel lammutada miljööväärtuslikku keskkonda mittesobivad rajatised või seda esteetiliselt risustavad ehitised;
- f) kultuurimälestised kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele vastavalt muinsuskaitseadusele.

Võttes aluseks detailplaneeringu materjalidena esitatud illustratsiooni kaubanduskeskusest, ei ole Üldplaneeringus välja toodud miljööväärtuslike hoonestusaladele kehtestatud planeerimis- ja ehitamise üldpõhimõtteid järgitud. Planeeritav ehitise on oluliselt suurem ja teiseilmelisem teistest läheduses asuvatest asularuumi elementidest. Planeeringu seletuskirja kohaselt ehitatakse kavandatava kaubanduskeskuse fassaadid fassaadikiviga, idapoolses osas kasutatakse soojustatud sandwich-paneeli metallprofiilil. Samas asuvad detailplaneeringu alal valdavalt puithooned, mistõttu ei ole planeeritavad ehitismaterjalid ilmselgelt piirkonda sobilikud- esitan selles osas vastuväite, kuna olemasoleva planeeringulahenduse alusel on kaubanduskeskuse hoone miljööväärtuslikku keskkonda mittesobiv rajatis. Vaatamata korduvatele taotlustele ei ole vallavalitsus pidanud vajalikuks miljööväärtuslikule alale rajatava hoone väliskuju lahenduse esitamist. Esitatud nn kuup ilma reaalsete tegelikkusele vastava hoone joonisteta, annab arendajale mitmeid võimalusi tuginedes detailplaneeringule vastuväite esitajate kinnistute kõrvale rajada piirkonda mittesobiva võimalikult suure mahuga kaubandushoone, milline varjab ka päikesevalguse. Lähteseisukohtade p 4.2 kohaselt tuleb detailplaneeringuga määrata ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded (tulenevalt planeeringuala asumisest miljööväärtusega alal tuleb ehitiste kavandamisel jälgida ajalooliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja hoonete paiknemise kaugust tänavast) sh. hoonete suurim lubatud kõrgus, kasutatavad välisviimistlusmaterjalid ja nende toonid ning katusekalde. Esitan selles osas vastuväite.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Väike-Maarja Vallavalitsus ei nõustu punktis toodud vastuväitega nagu ei oleks detailplaneeringu koostamisel järgitud üldplaneeringus välja toodud miljööväärtuslike hoonestusaladele kehtestatud planeerimise ja ehitamise üldpõhimõtteid ning ei ole määratud ehitiste olulisemaid arhitektuurinõudeid, põhjendades seda järgneva:

Detailplaneeringuga on määratud ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded, seletuskirjas lk 7, peatükis „Olulisemad arhitektuurinõuded. Ehitusetapid.“ Samas kajastatakse kavandatava ehitise sobivust miljööväärtuslikku piirkonda, kirjeldatud on kavandatava ehitise miljööväärtuslikul alal asumisest tulenevalt ehitisele esitatavaid peamisi nõudeid. Ehitise välisilme kujundamisel kasutatavate ehitismaterjalide kohta võib detailplaneeringu seletuskirjast lugeda järgmist: „Põhjapoolse fassaadi

võib katta eri toonis fassaadikiviga, muus osas võib välisseinas kasutada lisaks fassaadikivile ja krohvitud pinnale ka soojustatud sandwich-seinapaneele, mis varjatakse vajadusel miljöösse sobivate fassaadielementidega, näiteks puitvõrestik, laudis, teraselemendid, ronitaimestik jne. Läänepoolsel fassaadil ning peasissepääsu juures on sobiv kasutada klaas-vitriinaknaid. Lubatud on varikatuste rajamine.“. Lõplik otsus fassaadilahenduste kohta tehakse ehitise projekteerimise käigus koostatava 3D eskiisjoonise alusel. Ka detailplaneeringu üle järelevalve teostaja on seisukohal, et planeeringulahendus Pikk tn 12 kaubanduskeskuse osas ei ole vastuolus üldplaneeringuga ning planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud miljööväärtuslikele hoonestusaladele seatud üldiste tingimustega.

*Indrek Kesküla: Kas jääte vastuväite juurde?*

*Küllike Namm: Jah.*

**3.16** Üldplaneeringuga ei ole kooskõlas ka kõrghaljastuse likvideerimine põhijoonisel esitatud mahus. 2000 m<sup>2</sup> hoone rajamisega on kavatsus maha raiuda kõik käesoleval ajal kinnistul Pikk 12 kasvavad puud mitte vähem kui 9, ja jätta krundid 1 ja 4 sisuliselt haljastuseta. Nimetatule on tehtud viide seletuskirja 22.12.2015 redaktsiooni lk 12 – kus on sisseviidud üldplaneeringu muutmise ettepanek ja mille kohaselt – krundi nr 1 ja krundi nr 4 osas on lubatav ärimaade haljastamine alla 20% krundi pindalast. Lubamatu on olukord, kus detailplaneeringut koostades ja sellega kehtestatud üldplaneeringut muuta kavatsedes isegi ei märgita, millisel määral tagatakse krundi haljastamine. Väide, et on lubatud haljastuse määr alla 20% tiheasustusalal, tähendab sisuliselt seda, et reaalselt võib olla tegemist haljastamata maatükkidega, mis ei ole lubatav. Muudetud seletuskirjast ei ole aru saada, kas eelnevalt lahendust, millega rajatakse väikseimas kohas 4-meetrine haljastusriba planeeringuala krunt 1 ning Pikk tn 14, Pikk tn 14 a ja Pikk tn 14b kinnistute vahel on jäänud kehtima või mitte. Kuna nimetatud olukord on võrreldes 23.07.2015 koostatud seletuskirjaga muutunud, siis esitan vastuväite detailplaneeringu osas, mis käsitleb üldplaneeringu muutmist kui ka haljastuse likvideerimist.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Väike-Maarja Vallavalitsus on seisukohal, et Pikk tn 12 maa-alal haljastuse puudujäägi kompenseerib Ravi tn 1 maa-alal olev haljasala. Lisaks asub detailplaneeringualast läänes üldkasutatav haljasala, Jakob Liivi park. Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjas, et kõrghaljastus paikneb põhiliselt Ravi tn 1 ja Pikk tn 8 asuval katastriüksustel. Piirkonna üldmulje haljastuse osas ei halvene.

Detailplaneeringu lahendusega osaliselt kõrghaljastus säilib, kavas on eemaldada vaid need puud, mis jäävad otseselt kavandatavate ehitiste alla.

Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjas, et haljasriba kavandatakse muu hulgas ka kaubanduskeskuse põhjafassaadi ette, ehk siis Pikk tn 12 ja Pikk tn 14 vahelisele alale.

Kavas on ka istutada kõrghaljastus Pikk tn 12 maa-alale krundi nr 4 (Pikk tn 10) idapiiri juurde. Lisaks on kavas kasutada ka konteinerhaljastust.

Vastuväite esitaja ei põhjenda oma arvamust, miks „ei ole lubatav“ ühe ärimaa krundi haljastuseta jätmise, kui detailplaneeringuga vaadeldakse kogu detailplaneeringuala kui tervikut ning selle ala ulatuses on kohaliku omavalitsuse arvates haljastatust piisavalt. PlanS § 4 lg 2 sätestas, et planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohaliku omavalitsuse pädevuses on eelnevast tulenevalt ka planeeringu lahendi kujundamine ja planeeringu lahenduse vastuvõetavuse otsustamine.

Detailplaneeringu seletuskirja lisatud lõik üldplaneeringu muutmise ettepanekuga ei muuda detailplaneeringu sisu. Kogu detailplaneeringu menetluse käigus on olnud haljastusse puutuv osa sama. See tähendab, et Väike-Maarja Vallavalitsus on seisukohal, et piirkonna üldmulje haljastuse osas ei halvene. Detailplaneeringu seletuskirja täiendamiseks üldplaneeringu muutmise ettepanekuga tegi ettepaneku detailplaneeringu üle järelevalve teostaja.

*Indrek Kesküla: Kas haljasuse osas on täiendavaid küsimusi?*

*Küllike Namm: Ei täiendavaid küsimusi ei ole. Kõik on öeldud ja ma jään selle juurde.*

*Peeter Rahnik: Siin on öeldud, et sellistes põhipunktides on kohalikul omavalitsusel otsustusõigus.*

*Küllike Namm: Keegi ei sea teie otsustusõigust kahtluse alla. Otsustusõigus peab olema põhjendatud. Kuna te ise olete üldplaneeringuga määranud oma kruntide haljastusõiguse, ka*

*maavanem juhtis teie tähelepanu sellele, et see tuleb sisse viia. Kui te hakkate midagi kuskile tegema, siis seda tuleb põhjendada. Minule need põhjendused ei ole piisavad.*

**3.17** 22.12.2015 seletuskirjas on olulisel määral muudetud osa „olulised arhitektuurinõuded. Ehitusetapid“– 23.07.2015 seletuskirjas oli viide muuhulgas sellele, et võimalik on läänepoolsel fassaadil teostada viilaktuse imitatsioon. 22.12.2015 seletuskirjas vastav viide puudub. Seega ei ole arusaadav miks sisuliselt järelevalvemenetluse käigus /mitte algse avalikustamise käigus, otsustati ümber sõnastada ehitise arhitektuurinõuded ja esindaja esitab sellele vastuväite.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Ei ole nõus vastuväitega nagu oleks 22.12.2015 detailplaneeringu seletuskirja versioonis olulisel määral muudetud osa „Olulisemad arhitektuurinõuded. Ehitusetapid“. Jäeti välja vaid lause: „Võimalik on läänepoolsel fassaadil teostada viilkatuse imitatsioon“, kuna 3D projektjoonise valmimise tõttu teostati 05.01.2016 – 19.01.2016 toimunud avaliku väljapaneku ajaks seletuskirja arhitekturse osa ümbersõnastus uuendatud versioonis, mis ei muuda aga 27.07.2015 – 09.08.2015 toimunud väljapaneku aegse versiooni põhimõtteid, vaid annab täpsustatud kirjelduse. Eelnevalt nimetatud lause väljajätmine seletuskirja tekstist ei tähenda, et kaoks võimalus teostada viilkatuse imitatsioon kavandatava hoone läänepoolsel küljel. Lõplik otsus hoone fassaadilahenduste kohta tehakse ehitise projekteerimise käigus. Seega ei ole tegemist detailplaneeringu põhilahenduse olulise muudatusega.

*Küllike Namm: Miks see siis välja jäeti?*

*Aivar Klaasen: Viilkatuse imitatsioon on seal olemas.*

*Küllike Namm: Miks ta seletuskirjast välja on jäänud?*

*Aivar Klaasen: Varem oli öeldud, et on võimalik, aga see ei ole kohustus.*

*Küllike Namm: Ma küsin, miks ta välja jäi?*

*Indrek Kesküla: Selguse huvides.*

*Aivar Klaasen: See on võib-olla liiga otsene määratlus ja keegi võib tõlgendada seda kohustusena ehkki sõna „võimalik“ näitab, et see ei ole kohustus.*

*Küllike Namm: See tähendab seda, et see on võimalik ja et seda olukorda veel kindlamalt kuubiks muuta, siis otsustasite selle viilkatuse igaks juhuks välja võtta. Saan ma õigesti aru?*

*Diana Seepter: Ehitise lõplik väljanägemine selgub ehitise eskiislahenduse järgi valminud 3D jooniste alusel ehitise projekteerimise käigus. Selle teema osas korraldame avaliku arutelu, ehitise väljanägemise osas.*

*Küllike Namm: Aga detailplaneeringus ei pea te vajalikuks midagi täpsustada, selge.*

*Diana Seepter: Detailplaneeringu staadiumis ei ole see vajalik.*

*Küllike Namm: Te loote võimaluse ehitada võimalikult suur kuup, 2100 m<sup>2</sup> pinnaga kaubanduskeskus kuubina keset miljöövääruslikku ala, seadmata selleks mitte ühtegi kitsendavat tingimust, milline ta välja võiks näha.*

*Diana Seepter: Detailplaneeringul on oma täpsusaste ja projektil on oma täpsusaste.*

*Aivar Klaasen: Eskiisis on viilkatuseimitatsioon olema peasissekäigu kohal koos vintskappidega, mis väga hästi sobivad piirkonna miljöösse. Teistel hoonetel on ka vintskapid.*

**3.18** Liikluskorralduse osas esitan vastuväite, sest 22.12.2015 redaktsioonis on tehtud viide aktile s.o. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr. 106, millega kehtestati „Maanteede projekteerimismid“. On selge, et nimetatud õigusakt hakkas kehtima ajal, mil toimus detailplaneeringu avalik väljapanek ja selles osas on detailplaneering kuni 22.12.2015 avalikustamata. Kas ja millises osas nimetatud määrust detailplaneeringu käesoleva redaktsiooni koostamisel arvestati ja milliseid muudatusi nimetatud määrus kaasa tõi, detailplaneeringu seletuskirjast 22.12.2015 redaktsioonis ei selgu. 22.12.2015 on täpsustatud, et IV klassi maantee keskmine liiklussagedus on 3000AKÖL (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus). Esindajale ei ole selge, millisele allikale tuginedes selline väide on esitatud. 22.12.2015 redaktsioonis on sätestatud võrreldes seni avalikustatud detailplaneeringuga, et planeeringu elluviimisel toimuvate ehitustööde käigus peab ehitustehnika ja ja-materjali veod korraldama riigimaanteelt olemasolevate mahasõitude kaudu. Lisatud on lause „Kasutades teisi juurdepääse planeeringualale, tuleb arvestada turvalise liikluskorralduse põhimõtetega ning lähipiirkonnas paiknevate kinnistute omanike huvidega.“ Nimetatud täiendus on ebaselge ja ei anna teavet selle kohta, millisel moel

planeeringualale ehitustegevuse ajal juurdepääs korraldatakse, Käesoleval ajal avalikustatud materjalidele ei ole lisatud ka maanteeameti seisukohta, kas selline ehitustegevuseaegne juurdepääsu korraldamine ehitusalale on lubatav. Seni mahasõitu ei ole ja maanteeamet ei anna eelduslikult ka mahasõidu võimalust. Seega on sellise planeeringulahenduse kohaselt planeeringu elluviimine võimatu. Ilmselt kahjustab nimetud küsimuse selline reguleerimine/reguleerimata jätmine naaberkiinnistute huve ja esitavad selles osas vastuväite.

**Vallavalitsuse seisukoht:** 27.07.2015 – 09.08.2015 toimunud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal ei saanudki detailplaneeringu seletuskiri sisaldada viidet majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“. Viide nimetatud õigusaktile on 05.01.2016 – 19.01.2016 toimunud avalikul väljapanekul olnud detailplaneeringu seletuskirjas. Täpsustame veel, et detailplaneering oli avalikul väljapanekul ajavahemikel 27.07.2015 – 09.08.2015 ja 05.01.2016 – 19.01.2016. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringu seletuskirjas sätestatud õigusaktidega, liikluskorraldusliku lahenduse koostamisel majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusega nr 106 „Tee projekteerimise normid“. Maanteede projekteerimisnormid olid analoogselt sätestatud kuni 10.08.2015 jõus olnud teede- ja sideministri määruks nr 55 „Tee projekteerimise normid“ ja majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruks nr 106 „Tee projekteerimise normid“. Seega detailplaneeringusse kõnealuse õigusakti kohta tehtud viite muutmine ei muutnud detailplaneeringu lahendust. Detailplaneeringu seletuskirja 22.12.2015 versioonis võrreldes 23.07.2015 versiooniga on lisatud vaid liiklussageduse lühendi selgitus, st AKÖL tähendab aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus. Allikaks, millele tuginedes on lühendile selgitus lisatud, on nii kuni 10.08.2015 jõus olnud teede- ja sideministri määruks nr 55 „Tee projekteerimise normid“ kui ka majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruks nr 106 „Tee projekteerimise normid“.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Ei ole nõus vastuväitega ning selgitame, et ehitustööde käigus korraldatakse ehitustehnika ja –materjalide vedu riigimaanteelt olemasolevate mahasõitude kaudu. Kõnealune tingimus on sõnastatud maanteeameti lähteseisukohtades, mis on lisatud detailplaneeringule, ning sisaldub maanteeameti ettepanekul detailplaneeringu seletuskirjas. Detailplaneeringu seletuskirja lisatud lause ehitustegevuse ajal planeeringualale pääsemiseks teiste juurdepääsude kasutamise kohta on Väike-Maarja Vallavalitsuse arvates selgelt sõnastatud ja annab teavet, et teiste juurdepääsude kasutamisel tuleb arvestada turvalise liikluskorralduse põhimõtetega ning lähipiirkonnas paiknevate kiinnistute omanike huvidega. Ehitusalale juurdepääsud riigimaanteelt kooskõlastatakse maanteeametiga ehitise projekteerimise staadiumis.

***Küllike Namm:** Ma jään vastuväite juurde, sest maanteeameti lähteseisukohad käskisid teil seda eelnevalt kooskõlastada.*

***Aivar Klaasen:** Kui juurdepääs ei ole riigimaanteelt, siis ei ole vaja seda kooskõlastada.*

***Küllike Namm:** Jah, kui juurdepääs on kuskilt mujalt, aga tänaseks hetkeks ehitusaegset juurdepääsu ei ole kuskil määratletud.*

***Indrek Kesküla:** Detailplaneeringus on lause, et arvestatakse piirkonnas teiste omanike huvidega ja juurdepääs ka Ravi tänavalt läbi Väike-Maarja vallale kuuluva kiinnistu on võimalik, kui vastavad kokkulepped sõlmida. Seal maanteeameti kooskõlastust ei ole vaja.*

***Diana Seepter:** Juurdepääsud riigimaanteelt kooskõlastatakse maanteeametiga ehitise projekteerimise staadiumis.*

***Küllike Namm:** Saan ma siis nüüd õigesti aru, et ehitustranspordi juurdepääs hakkab toimuma Ravi tänava kaudu?*

***Indrek Kesküla:** Te ei saa õigesti aru. On võimalus kahelt poolt, maanteeametiga kooskõlastatult Rakvere – Vägeva maanteelt ja teine variant on Väike-Maarja Vallavalitsusega kooskõlastada ja tegelikult on olemas ka kolmas variant, mis puudutab juurdepääsu üle teie kiinnistu, kui see tuleb kõne alla.*

**3.19** Detailplaneeringu seletuskirja 22.12.2015 redaktsiooni osas „Kaitsevööndid, piirangud, servituudid“ on muudetud detailplaneeringu koostamise aluseks olevaid õigusakte, samas ei selgu seletuskirjas, millised uutes kehtima hakanud õigusaktides sätestatud nõuded on aluseks võetud, sest seletuskirja tekst on valdavalt osas samane 23.07.2015 seletuskirjas toodud tekstiga. Teksti on täiendatud sideehituse kaitsevööndi ulatuse aluseks oleva majandus ja taristuministri määrusega nr

73 26.06.2015, mille kohaselt on kaitsevööndiks maismaal 1 meeter sideehitusest või sideehituse välisseinast sideehitusega paralleelse mõttelise jooneni. Detailplaneeringu materjalide hulgas s.h põhiplaani ei ole täheldatav sideehituste olemasolu ja sellest tulenevalt ei ole selge, kas sideehitised ja nende kaitsevööndid on planeeringualal või mitte. Planeeringu ebaselguse tõttu esitan selles osas vastuväite.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Ei ole nõus vastuväitega, et sideehitise kaitsevööndi kohta informatsiooni kajastamine detailplaneeringu seletuskirjas muudaks seletuskirja ebaselgeks ja arusaamatuks. Ei ole nõus vastuväitega nagu ei oleks detailplaneeringu materjalide hulgas kajastatud sideehitiste olemasolu, see kajastub seletuskirjas lk14 „Sidevarustus“. Planeeritud sidetrass on leitav põhijooniselt, asub kavandatava kaubanduskeskusest lääne ja põhja pool.

Indrek Kesküla: *Kas vastus oli vastuväite esitajale arusaadav?*

Küllike Namm: *Vastus on arusaadav.*

Diana Seepter: *Aga planeeringu ebaselguse tõttu esitatud vastuväide?*

Küllike Namm: *Kui te vaatate sidevarustust, siis põhijooniselt mina seda kaitseala 1m ei leidnud.*

Aivar Klaasen: *Seal on mitu trassi kõrvuti. Kaitseala on vastavalt tehnoarvutusele, kas 1 või 2m.*

Küllike Namm: *Joonisel see ei kajastu.*

Aivar Klaasen: *See on viirutusega näidatud. Põhijoonisel on punase viirutusega kitsendustega ala trassi valdajate kasuks. Kivikatend varjutab veidi trassi. Tehnovõrkude joonisel on ilma kivikatendita ja on jälgitav paremini. Olen nõus, et põhijoonisel ei ole piisavalt selgelt näha, aga SI tähis seal on, mis vastavalt leppemärkide selgitusele on uus sidetrass.*

Küllike Namm: *Kui see tehnoarvutuse joonis tuleb, siis on see näha, aga praeguses situatsioonis on see ebaselge.*

**3.20** Detailplaneeringu seletuskirjas 22.12.2015 redaktsioonis osas „Tee kaitsevöönd“ on tehtud viide Ehitusseadustikule erinevalt 23.07.2015 redaktsioonis, kus oli tehtud viide Teeseadusele. Nimetatud sõnastuses on põhimõtteline erinevus varasemalt kehtiva redaktsiooniga, kus tee kaitsevöönd kehtiva Ehitusseadustiku kohaselt ei ole samane Teeseaduses sätestatuga ja nõuab maantee kaitsevööndiks 50 meetrit sõiduraja välimisest servast. Esitan vastuväite kuna detailplaneeringu materjalidest ei selgu, milline on käesoleval juhul maantee kaitsevöönd ja millised on kaitsevööndis kehtivad kitsendused. Nimetatud muutus ei ole nähtuvalt avalikustatud materjalidest koosõlastatud ka Maantee ameti poolt.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Ei ole nõus vastuväitega, kuna detailplaneeringu seletuskirjas on selgelt kirjas, et tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit (ehitusseadustik §71 lg2). Detailplaneeringu ülesandeks on kitsenduste ulatuse määramine, mitte kaitsevööndis kehtivate kitsenduste loetlemine. Kaitsevööndis lubatud tegevused on leitavad vastavatest õigusaktidest (tee kaitsevööndis lubatud tegevused täna ehitusseadustikust §72). Lisaks peame oluliseks tähendada, et detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 05.01.2016 – 19.01.2016, mil nimetatud täpsustus oli juba detailplaneeringu seletuskirjas kajastatud, seega ka avalikustatud. Kuna kaitsevööndi ulatus on sätestatud seaduses ja detailplaneeringu seletuskirjas muudatuse tegemise vajaduse tingis seaduse muutumine, siis selle tõttu detailplaneeringu täiendav koosõlastamine maanteeametiga ei ole vajalik.

Indrek Kesküla: *Kas oli arusaadav?*

Küllike Namm: *Ma ei jaga seda seisukohta.*

**3.21** 22.12.2015 detailplaneeringu seletuskiri ossa Heakorrasutus. Kattega alad (lk 12) on lisatud juba eelviidatud haljastusala osakaalu vähendamise alla 20%, alljärgnevalt- Detailplaneeringualal tervikuna on haljastuse osakaalu tingimus täidetud. Vaadeldes planeeringuala kui terviku osakaalu, siis Pikk 12 maa-ala haljastuse puudujäägi kompenseerib Ravi 1 maa-ala olev haljasala. Lisaks asub detailplaneeringualast läänes üldkasutatav haljasala ja piirkonna üldmulje haljastuse osas ei halvene. Nimetatud väide on paljasõnaline ja täielikult tõendamata. On ilmne, et kui krundilt 1 raiutakse maha vähemalt 9 suurt puud ja ehitatakse sinna kogu krundi täitev hoone, siis piirkonna välisilme muutub. Kuna üldplaneering käsitleb ärimaad ja kinnistu Ravi 1 ei ole ärimaa, siis nimetatud viite tegemine ei ole lubatud, sest üldplaneering käsitleb ärimaadel haljastuse tagamise kohustust sõltumata sellest kas detailplaneeringu haljastuse maht on tagatud või mitte. Ka

detailplaneeringu seletuskirjas toodud väide on paljasõnaline ja seda ei ole mingilgi määral tõendatud. Eeltoodust tulenevalt esitan vastuväite.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Ei ole nõus vastuväitega. Põhjendame seda järgnevaaga: Väike-Maarja Vallavalitsus on seisukohal, et Pikk tn 12 maa-alal haljastuse puudujäägi kompenseerib Ravi tn 1 maa-alal olev haljasala. Lisaks asub detailplaneeringualast läänes üldkasutatav haljasala, Jakob Liivi park. Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjas, et kõrghaljastus paikneb põhiliselt Ravi tn 1 ja Pikk tn 8 asuvatel katastriüksustel. Piirkonna üldmulje haljastuse osas ei halvene.

Detailplaneeringu lahendusega osaliselt kõrghaljastus säilib, kavas on eemaldada vaid need puud, mis jäävad otseselt kavandatavate ehitiste alla.

Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjas, et haljasriba kavandatakse muu hulgas ka kaubanduskeskuse põhjafassaadi ette, ehk siis Pikk tn 12 ja Pikk tn 14 vahelisele alale.

Kavas on ka istutada kõrghaljastus Pikk tn 12 maa-alale krundi nr 4 (Pikk tn 10) idapiiri juurde. Kavas on kasutada ka konteinerhaljastust.

Vastuväite esitaja ei põhjenda oma arvamust, miks ei ole lubatav viitamine Ravi tn 1 asuvale katastriüksusele (mis on osa detailplaneeringualast), arvestades nimetatud maa-alal kasvava haljastusega kogu detailplaneeringuala haljastuse üldmulje tekkimisel. Väike-Maarja Vallavalitsus on seisukohal, et piirkonna üldmulje haljastuse osas ei halvene. Kohaliku omavalitsuse pädevuses on eelnevast tulenevalt ka planeeringu lahendi kujundamine ja planeeringu lahenduse vastuvõetavuse otsustamine.

Samuti ei ole nõus väitega nagu kavandataks Pikk tn 12 maa-alale kogu krundi täitev hoone. Pikk tn 12 katastriüksuse pindala on 4264 m<sup>2</sup>. Maksimaalne hoonealune pindala on praeguselt 2000 m<sup>2</sup>.

*Indrek Kesküla: Teile vastuse koostamise ajal oli see 2000 m<sup>2</sup>.*

*Küllike Namm: Ma olengi aru saanud jah, et päevadega on see muutunud 100 m<sup>2</sup> võrra.*

*Indrek Kesküla: See ei ole päevadega, meile tehti ettepanek, millega vallavalitsus oli nõus.*

*Diana Seepter: Sellest ma enne rääkisin, mis kuupäevadel ettepanekud tehti.*

**3.22** Detailplaneeringu seletuskirja tuleohtust käsitlev osa on muudetud ja selles on tehtud viide Majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr. 54 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kuidas ja millisel moel nimetatud nõudeid on arvestatud muudetud seletuskirjast ei selgu. Selles osas esitan vastuväite.

**Vallavalitsuse seisukoht** Ei ole nõus vastuväitega, kuna tuleohtust käsitleva õigusakti muutudes õigusaktis sätestatud nõuded ei muutunud.

*Küllike Namm: Muide, olulisel määral muutusid.*

*Diana Seepter: Ei, ma võrdlesin sõna-sõnalt.*

*Küllike Namm: Mina ütlen seda, et nad on olulisel määral tegelikkuses muutnud.*

*Aivar Klaasen: Detailplaneeringut käsitlevas osas?*

*Küllike Namm: Tuleohtust puudutavas osas, mis tähendab naaberkinnistute tuleohtust ja päästetehnikaga juurdepääsu tagamist, on olulisel määral muutunud.*

*Indrek Kesküla: Kas jääte oma seisukoha juurde?*

*Küllike Namm: Absoluutselt.*

**3.23** Lisaks jään juba eelnevalt esitatud vastuväite juurde, kuna tuleohtus ei ole vaatamata nimetatud aktile viite tegemisele realselt tagatud ja ülalnimetatud aktis toodud nõuded on detailplaneeringut koostades jäänud arvestamata.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Ei ole nõus vastuväitega nagu ei oleks detailplaneeringut koostades järgitud Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 määruses nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud tuleohtuse nõudeid. Kõnealused nõuded olid analoogselt sätestatud ka kuni 01.07.2015 jõus olnud Vabariigi Valitsuse määruses nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja need ei muutunud Vabariigi Valitsuse määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ jõustumisega 01.07.2015. Samas leiame ka, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuse detailplaneeringu alusel elluviimisel on tuleohtus ka realselt tagatud.

*Indrek Kesküla: Kas jääte oma vastuväite juurde?*

*Küllike Namm: Jään oma vastuväite juurde.*



Aivar Klaasen: See määrus on mul siin olemas, millest jutt käib. Ma võrdlesin, ma ei leidnud siin midagi sellist. Ma ei tea, millele te apelleerite. See määrus „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ reguleerib detailplaneeringust tulenevat, aga neid nõudeid ei arvestata detailplaneeringu koostamisel otseselt. Detailplaneeringu lähteülesanetes on öeldud, millised ülesanded käsitletakse detailplaneeringus tuleohutuse osas. Seda me oleme käsitlenud. See, mis siin määruks on, neid arvestatakse projekti koostamise käigus.

Küllike Namm: Aga planeering ongi selleks, et tagada juurdepääs muuhulgas ka päästetehnikale. Täna te ei ole üldse arvestanud, et selle planeeringuala kõrval asuvatele hoonetele ei ole päästeautodega juurdepääs tagatud.

Aivar Klaasen: Kui on kahtlus, kas päästeamet suudab kustutada krundist 1 põhja pool olevaid hooned, siis võib ju küsida päästeametilt selle seisukoha. Võib-olla on siin väike valearusaam, et päästemasinad sõidavad igale hoonetele juurde. Näiteks Pikk 14a kustustööde ajal asuks masin seal parkla alal, mis on Pikk 16a. Päästemeeskonna juurdepääsu tagavad päästevarustussüsteemid. Näiteks on olemas tuletõrjevoolikud, mille pikkus on üle 100m. Päästeameti masinatele on ohtlik juurdesõit nii madalatele hoonetele. Tavaliselt 20-25 meetrist nad lähemale ei sõida. Nii, et Pikk 14a saab väga edukalt kustutatud Pikk 16a kinnistult. Samuti saab seda kustutada Simuna mnt 6a maa-alalt, sest seal lähim kaugus selle hooneni on 30-40m. Siin on vist valearusaam, et sõidetakse Pikk 14 ja 14a vahele päästeameti masinaga. Seal ei ole manööverdamisruumi.

Küllike Namm: Sinna vahele ei saa sõita, sest seal ei ole reaalselt maad ja tänasel päeval on otsustatud viia see vahemaa võimalikult väikeseks ja sellest johtuvalt seda teed ei ole võimalik kasutada. Sellepärast me olemegi viidanud, et päästetehnikale on võimalik juurdepääs teistmoodi tagada. Sellest meie kontseptsioon ka lähtub. Hea on teada, et on pikad päästevoolikud, aga planeeringu koostamisel tuleb teatud juhtudel arvestada ka planeeringualasse mittek kuuluvate kinnistutega. Seda käesoleval juhul ei ole tehtud. See ongi meie vastuväite aluseks.

Aivar Klaasen: Ma natuke täpsustaksin: päästetehnika ei lähe Pikk 14 ja 14a vahele, päästetehnika ei suuda manööverdada nii kitsa õue peal. Nad jäävad igal juhul neist õuedest kaugemale. Teie aga nõuate päästemasinate juurdepääsu. See on siin pseudoprobleem. Niimoodi ei tehta tulekustutustöid.

Küllike Namm: Ma ei ole päästja, ma tõesti ei tea, ma loen, mis seaduses on kirjutatud.

Aivar Klaasen: Aga siis tuleks võtta mingi seisukoht.

Küllike Namm: Küll me pädevatelt isikutelt neid seisukohti ka võtame, kui vaja peaks olema, aga praeguseks hetkeks lihtsalt on meie seisukoht, et detailplaneeringuala on määratud väga kitsalt ja konkreetset ja seda, mis ümber toimub, seda ei vaadata.

Indrek Kesküla: Kas Aivar Klaaseni antud selgitused muutsid teie seisukohti?

Küllike Namm: Ei, ma ei tea, kui pikad on päästevoolikud, ma ei pea ennast pädevaks ja mul ei ole ka praeguseks hetkeks kuskilt seda selgitust võtta.

Tarmo Rebane: Äkki peaksite enne siis pädevatelt inimestelt küsima, kui te hakkate sellist probleemi tekitama.

Küllike Namm: Küsimus ongi selles, et päästeauto peab juurde pääsema. Nad ju ka väidavad, et päästeauto tuleb seda kaudu. Kas päästeauto seda kaudu tuleb? Kas päästeauto saab niimoodi päästa, siin ei ole ka ühtegi tõestust selle kohta. Siit ongi võimalik see vahemaa teha suuremaks.

Luule Horeb: Kui suureks te mõtlete seda siis ajada?

Küllike Namm: 4m on ju väike vahe.

Luule Horeb: Kas te olete näinud, et tuletõrje auto seisab maja vastas ja kustustab maja.

Küllike Namm: Kindlasti mitte, aga ma räägin, et 4m on liiga väike vahe.

Tarmo Rebane: Kas eelnevalt oli see vahe olemas?

Küllike Namm: Vadake, kui väike oli selle maja alune pind, mis eelnevalt seal oli.

Tarmo Rebane: Vanasti ei saanud üldse seal ligi, see oli kinnine territoorium.

Küllike Namm: Kinnine territoorium? Mulle on just kogu aeg öeldud, et seal ei ole mingit territooriumit kunagi olnud.

Ülle Orupõld: See oli kinnine aiaga piiraud territoorium.

Küllike Namm: Kui ta tõesti oli kinnine territoorium, siis on väga hea, sest vallavalitsus on kogu aeg väitnud, et see oli avatud territoorium. Las ta siis olla. Ma jään oma seisukoha juurde.

*Indrek Kesküla: Ma täpsustan, et Väike-Maarja vallavalitsus ei ole kunagi öelnud, et see on avatud territoorium.*

*Diana Seepter: Ma soovin lisada, et viimati maavanema juures kokkusaamisel ma ise kaardi peal näitasin, kust kulges see aed, mis ümbritses Pikk tn 12 kinnistut.*

*Küllike Namm: Aga praegu ei ole seda aeda ju olemas. Võib-olla ma mäletan siis valesti, aga niisugune jutuajamine mulle ei meenu.*

*Diana Seepter: Seda saab maavanema koosoleku salvestusest ka kontrollida.*

*Küllike Namm: Aga praegu oleme me päästeautode juures ja sellest johtuvalt, kui on reeglistikud, siis neid tuleb järgida.*

*Rein Orupõld: Mina ei ole selle koosoleku aja jooksul ühtegi tõsiseltvõetavat vastuväidet kuulnud. Vallarahval on seda poodi siia tarvis.*

*Luule Horeb: Nõuate haljastust, aga kus teie haljastus on? Kus teie haljasus praegu on?*

*Küllike Namm: Kui meie detailplaneeringut teeksime, küll me ka siis haljastuse eest vastutaksime. Aga praeguseks hetkeks meie maja haljastus ei ole ette nähtud.*

*Luule Horeb: Kas teie enda maja väljanägemine on siis ilus, et te siin ei tea mida nõuate.*

*Ülle Orupõld: Te lihtsalt venitate meie kaupluse edasiminekut. Rahval on ka ikka mingisugune sõnaõigus.*

*Küllike Namm: Kindlasti on. Kui seadused ütlevad, kuidas tuleb midagi teha, siis tuleb seda niimoodi teha.*

**3.24** Lähteseisukohtadest- Tuleohutust käsitleva osa koostamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatud tuleohutusnõuded“ Eelnimetatud määrus on kehtetu alates 01.07.2015. Detailplaneeringu koostamise ajal (haldusmenetluse materjalides on detailplaneeringu seletuskiri, milline on dateeritud 23.07.2015) kehtis määrus Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded, milline hakkas kehtima alates 01.07.2015. Nimetatute võeti vastu majandus- ja taristuministri poolt 02.06.2015 ja 05.06.2015 avaldati Riigi Teatajas. On ilmselge, et tuleohutuse puhul tuleb lähtuda nimetatud määruses sätestatust s.o. formaaljuriidiliselt peavad olema kontrollitud muuhulgas tuletakistamise vahendid ja seda olukorras, kus hoonete vaheline kaugus on vähem kui 8 m. Tulenevalt Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete lisas 2 sätestatust peab kahekorruselise toidukauplusehoonete puhul olema välja toodud ka isikute arv, kes korraga võivad hoonetes viibida. Detailplaneeringus aga vastav kirjeldus ja hinnang puudub, samuti puudub oletatav prognoos kui palju on keskmiselt ja/või maksimaalselt töötajaid ja kauplusekülastajaid ning kas sellele arvule vastab hoone tulepüsivusklass TP3. 01.07.2015 kehtima hakanud Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded § 28 lg 1 p 1 ja 2 sätestavad, et päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal peab olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga.

Käesoleval juhul on planeeringus fikseeritud ainult juurdepääs planeeringualal asuvatele ehitistele, planeeringus on tähelepanuta jäänud täielikult juurdepääs Pikk 14a ja 14b asuvatele hoonetele juhaks, kui nendes peaks toimuma tulekahju. Kuna vastuväidete esitajate valduses ei ole ühtegi skemaatilist dokumenti, milline on päästeameti poolt kooskõlastuse andmise aluseks, siis on vastuväite esitaja seisukohal, et päästeameti kooskõlastust andnud isik, ei ole olnud teadlik olukorrast, et planeeringualaga piirnevatele hoonetele ei ole juurdepääsu planeeringuala kaudu ja reaalselt nendel kinnistutel asuvatele hoonetele päästetehnikaga ligi ei saa. Vastuväite esitajad on seisukohal, et käesoleval juhul ei ole ka analüüsitud ka standardit Päästetehnika juurdepääsu võimalust, milline on sätestatud EVS 812-7. Väidetav Päästeameti kooskõlastus on oma vormilt järgmine - Targo Tikkerber (Päästeameti Ida Päästetehnikakeskuse Inseneritehniline büroo peainspektor) pitsatit ja allkirja kannab detailplaneeringu leht, milline on pealkirjastatud Tuleohutus. On teadmata, millisel ajal allkiri anti arvestades, et detailplaneeringu seletuskiri on dateeritud 23.07.2015. Kuna 23.07.2015 detailplaneeringu seletuskirjas oli viide kehtetule õigusaktile, siis on teadmata kas Päästeameti esindaja on kontrollinud seletuskirja vastavust kehtivale normistikule. Kuna 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ tingimused on käesoleval juhul täitmata, esitan selles osas vastuväite.

*Küllike Namm: Ma jään selle vastuväite juurde, sest on erinevad tuleohutusnõuded hoonetele sõltuvalt külastajate ja töötajate arvust.*

**Vallavalitsuse seisukoht:** Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtades on sätestatud õigusaktid, mis kehtisid lähteseisukohtade kinnitamise ajal. Detailplaneeringu koostamisel on lähtunud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringuga määratakse krundi hoonetusala, mille käigus tuleb arvestada tingimusega, et ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringu seletuskirja tuleohutust käsitletavas osas on seatud tingimus kavandada põhjapoolne kauplusehoone sein tulemüürina, sest Pikk tn 12 katastriüksusele kavandatava kaupluse kaugus Pikk tn 14 katastriüksusel paiknevast hoonest on vähimas kohas 4 meetrit, Pikk tn 14b asuvast hoonest 4,5 meetrit. Tulemüür ongi „tuletakistamise vahend“. Leiame, et krundi hoonetusala määramisel on tuleohutusnõuetega arvestatud. Detailplaneeringule on kooskõlastuse andnud Päästeamet. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on kontrollida, et planeering vastab kehtivatele õigusaktidele. Seda on kohalik omavalitsus ka teinud. Samuti tuleb edaspidi hoone projekteerimisel lähtuda antud ajahetkel kehtivatest õigusaktidest. Vastuväites viidatakse määruse „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisale 2, mille kohaselt tuleb kahekorruselise kauplusehoone puhul tuleb välja tuua ka isikute arv, kes korraga võivad hoonest viibida. Ei ole vastuväitega nõus, kuna viidatud nõuetega tuleb arvestada hoone projekteerimise etapis, sest planeeringu koostamise ajal on ennatlik väita, et kauplusehoone projekteeritakse kahekorruselisena.

Detailplaneeringu seletuskirjas, tuleohutust käsitlevas peatükis, on kirjas, et „Planeeritavad hooned tuleb ehitada vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetest lähtuvalt ning vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”“. Seega on selge, et hooned tuleb projekteerida vastavalt kehtivale õigusaktile ning arvestada tuleb kõigi vastavas õigusaktis sätestatud nõuetega.

Väike-Maarja Vallavalitsus ei ole nõus väitega, et Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b asuvatele katastriüksustele on juurdepääsud tagamata. Põhjendame seda järgmisega: juurdepääsud avalikult kasutatavatel teedel on olemas nii Pikk tn 14a kui ka Pikk tn 14b katastriüksustele: Pikk tn 14a maa-alale pääseb üle avaliku parkla üle Pikk tn 14 maa-ala, Pikk tn 14b maa-alale pääseb Väike-Maarja – Simuna teelt üle Simuna mnt 6a katastriüksuse maa-ala, mööda olemasolevat teed ja asfaltkattega ala. Lisaks märgime, et Simuna mnt 6a katastriüksusele on koostatud detailplaneering, mille alusel ei ole kavas Pikk tn 14b asuva katastriüksusega piirneva ala kasutamise olulist muudatust ning asfalteeritud ala on kavandatud ulatuma Pikk tn 14b asuva katastriüksuse piirini. Lisaks on kavandatud viimati nimetatud planeeringuga määrata Pikk tn 14b katastriüksusega piirnevast alast katastriüksuse poolne osa servituudialaks juurdepääsu tagamiseks Väike-Maarja – Simuna teelt.

Päästeameti kooskõlastus on olemas detailplaneeringu põhijoonisel. Kõnealune kooskõlastus on jäänud ekslikult avalikustamata. Avalikustasime koopia kooskõlastusest valla veebilehel 22.01.2015 (kooskõlastus nr 6). Vastav kooskõlastus on kinnituseks, et päästeamet on teadlik olukorrast planeeringualal ja sellega piirneval alal. Kooskõlastusest on näha ka selle andmise kuupäev. Seni oli avalikustatud kooskõlastus, mis oli antud detailplaneeringu seletuskirjale.

Ei ole nõus vastuväitega nagu ei oleks detailplaneeringu koostades järgitud Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 määruses nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud tuleohutuse nõudeid. Kõnealused nõuded olid analoogselt sätestatud ka kuni 01.07.2015 jõus olnud Vabariigi Valitsuse määruses nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja need ei muutunud Vabariigi Valitsuse määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ jõustumisega 01.07.2015. Sellest tulenevalt ei pea Väike-Maarja Vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu täiendavat kooskõlastamist päästeameti poolt.

*Indrek Kesküla: Kas te olete meie poolt esitatud selgitustega nõus?*

*Küllike Namm: Ma jään oma vastuväite juurde.*

**3.25** Juurdepääsud kinnistutele Pikk 14a ja 14b on tagamata Lähteseisukohad p. 4.8 kohaselt tuleb määrata seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal. Käesoleval juhul on planeeringuga tagamata juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt

kinnistutele asukohaga Pikk 14a ja Pikk 14b – s.o seadusest tulenevad kitsendused, millised kuuluksid rakendamisele Pikk 12 kinnistu suhtes. Kinnistud Pikk 14a ja Pikk 14b ei piirne avalikult kasutatava teega. Tegemist on hoonestatud kinnistutega. AÕS § 156 sätestab isiku õiguse nõuda oma kinnisasjalt juurdepääsu avalikult kasutatavale teele. Nimetatud normis sätestatu kuulubki kohaldamisele ja selle kaudu tagatakse lähteseisukohtade p.4.8 järgmine. Juhul kui juurdepääsu ei tagata, ei ole planeering koostatud seaduse sätteid arvestades. Käesoleval juhul ja arvestades, et Pikk 12 on käesoleval ajal hoonestamata kinnistu on igati põhjendatud, et juurdepääs Pikk 14a ja Pikk 14b kinnistutele määratakse Pikk 12 asuva kinnistu kaudu. Käesoleval juhul on tegemist haldusmenetlusega s.o. avaliku menetlusega, kus tuleb arvestada kõigi haldusmenetluses osalevate isikute õigusi ja huve. Nimetatut aga vallavalitsuse tegevus ei taga, sest vallavalitsus ilmselgelt eelistab ärihuve füüsilise isiku huvidele ja jätab tähelepanuta, et käesoleval juhul olukorras kus Pikk 12 kinnistu on veel hoonestamata on põhjendatud ja õiglane tagada kinnistutele Pikk 14a ja Pikk 14b juurdepääs üle maa-ala, mille kaudu juurdepääsu tagamiseks käesoleval hetkel mingeid takistusi ei ole-esitan selles osas vastuväite.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Väike-Maarja Vallavalitsus ei ole nõus väitega, et Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b asuvatele katastriüksustele on juurdepääsud tagamata.

*Diana Seepter:* Täna olen juba eelnevalt põhjalikult selgitanud, kuidas on tagatud juurdepääsud riigimaanteelt kinnistutele Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b.

**Vallavalitsuse seisukoht jätkub:** Oleme seisukohal, et Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b juurdepääs riigimaantele ei ole Pikk tn 12 asuva kinnistu kaudu realiseeritav. Selline nõue ei ole proportsionaalne, sest on Pikk tn 12 omanikku ebamõistlikult koormav. Pikk tn 12 maa-ala ei ole ka varasema tava kohaselt kasutatud Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b kinnistutele juurdepääsuks avalikult kasutatavale teele.

*Diana Seepter:* Täna on tegelikkuses olemas juurdepääsud avalikult kasutatavale teele nii Pikk tn 14a kui ka Pikk tn 14b katastriüksustele.

**Vallavalitsuse seisukoht jätkub:** Ei ole põhjendatud tagada kinnisasja omanikule juurdepääsuõigust üle Pikk tn 12 asuva kinnisasja, kui kinnisasja sihtotstarbeline kasutamine on põhiosas võimalik ja teostatav ka muude juurdepääsude kaudu. Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b omanikel puudub ülekaalukas huvi, mis tingiks Pikk 12 omaniku omandiõiguse kitsendamise AÕS § 156 lg 1 alusel, so juurdepääsu tagamise kitsendus.

*Indrek Kesküla:* Kas olete meie seisukohaga nõus?

*Küllike Namm:* Ei, me ei ole teie seisukohaga nõus, me jääme oma vastuväite juurde.

**3.26** Täiendavalt on selgunud võrreldes Maa-ameti kaardiserveris olevat kaardimaterjali ning detailplaneeringule lisatud jooniseid, et detailplaneeringule listaud joonistel ei ole arvestatud, et kinnistul Pikk 14 asuva hoone nurk on tegelikkuses Pikk 12 kinnisasjal ja see hoone nurk on vaatamata sellele, et planeering hõlmab Pikk 12 kinnistut jäänud kõikidel planeeringujoonistel märkimata.

**Vallavalitsuse seisukoht:** Pikk tn 14 hoone nurk ei asu tegelikkuses Pikk tn 12 maa-alal, seetõttu ei ole vajalik ka selle märkimine planeeringujoonistele. Maa-ameti kodulehel on viide, et kaardirakenduste kaudu esitatav andmestik on informatiivne, seetõttu võib maa-ameti veebilehel olevates andmetes näha ebatäpsusi. Tõestuseks lisame maa-ameti katastrbüroost esitatud katastriüksuse plaani.

*Küllike Namm:* Selle me võtame teadmiseks. See vastuväide on arvestatud.

*Indrek Kesküla:* Vastuväidete esitajate esindaja on seisukohal, et sellisel kujul detailplaneeringu kehtestamine ei ole võimalik ning detailplaneering tuleb jätta kehtestamata. Vallavalitsus leiab, et detailplaneeringu kehtestamata jätmise nõue on ebaproportsionaalne ja Järva Tarbijate Ühistu taotlus detailplaneeringu omandi põhiõigusel ning detailplaneeringu kehtestamata jätmise võib olla vastuolus põhiseaduse §-des 31 ja 32 sätestatuga. Kas vastuväidete esitajal on meile selgitussoove?

*Küllike Namm:* Ei, mul ei ole ühtegi selgitussoovi, ma olen kõik kirjalikult välja toonud, need on läbi arutatud ja ma olen ära kuulnud ka Väike-Maarja vallavalitsuse seisukohad.

*Indrek Kesküla:* Kuna vastuväited jäid üles, siis esitatakse detailplaneering jälle maavanemale järelevalve teostamiseks. Peale maavanema poolt otsuse tegemist saab Väike-Maarja Vallavalitsus

*mõelda, kas on võimalik saata detailplaneering vallavolikogule kehtestamiseks. Loodan, et leiame kompromissi ja saame detailplaneeringuga edasi minna. Sellega lõpetame avalik koosoleku.*  
Küllike Namm: Palun saata protokoll peale valmimist ka mulle.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Indrek Kesküla  
koosoleku juhataja

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Diana Seepter  
protokollija