



VÄIKE-MAARJA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Väike-Maarja

31. märts 2016 nr 21

Detailplaneeringu kehtestamine

Väike-Maarja vallas Väike-Maarja alevikus Pikk tn 12, Pikk tn 8, Pikk tn 10, Ravi tn 1, Ravi tn 1b katastriüksuste maa-alale ja osaliselt 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee katastriüksuse maa-alale detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on kaubanduskeskuse rajamine Pikk tn 12 katastriüksusele. Detailplaneeringuga planeeritakse ka Pikk tn 8, Ravi tn 1b ja Ravi tn 1 katastriüksuste maa-ala. Detailplaneering annab lahenduse ka Pikk tn 8 maa-alal asuva hoone laiendamiseks, sobivaks kavandatavale tervisekeskusele.

Detailplaneeringu menetlus.

Väike-Maarja Vallavolikogu 29.01.2015 otsusega nr 3 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ algatati detailplaneering Väike-Maarja vallas Väike-Maarja alevikus Pikk tn 12 asuva katastriüksuse (katastritunnus 92702:002:0011) maa-alale.

Väike-Maarja Vallavolikogu 30.04.2015 otsusega nr 12 „Väike-Maarja Vallavolikogu 29.01.2015 otsusega nr 3 algatatud detailplaneeringu maa-ala suurendamine“ otsustati suurendada kaubanduskeskuse rajamise eesmärgil algatatud detailplaneeringu ala, kaasates alasse lisaks Pikk tn 12 katastriüksusele ka Pikk tn 8, Pikk tn 10, Ravi tn 1, Ravi tn 1b ja osaliselt 22 Rakvere - Väike-Maarja – Vägeva tee katastriüksuste maa-alad.

Väike-Maarja Vallavolikogu 25.06.2015 otsusega nr 16 „Detailplaneeringu vastuvõtmine“ võeti vastu Väike-Maarja vallas Väike-Maarja alevikus Pikk tn 12, Pikk tn 8, Pikk tn 10, Ravi tn 1, Ravi tn 1b katastriüksuste maa-alale ja osaliselt 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee katastriüksuse maa-alale OÜ A.V.R. Projekt poolt koostatud detailplaneering.

Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist toimus detailplaneeringu avalik väljapanek ajavahemikul 27.07.2015 – 09.08.2015.

27.07.2015 – 09.08.2015 toimunud avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväited ja ettepanekud detailplaneeringualaga piirnevate kinnisasjade Pikk tn 14, Pikk tn 14a, Pikk tn 14b (kõigi omanik sel ajal Küllike Kallaste), Simuna mnt 6a (omanik AS OG Elektra), Ravi tn 1a (omanik Caritas KV OÜ) ning Pikk tn 10 (omanik Marje Lääne) omanikud.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 14.08.2015. Detailplaneeringu avalikul arutelul arutati detailplaneeringu kohta esitatud vastuväiteid ja vastati küsimustele. Vastuväiteid esitanud Pikk tn 14, Pikk tn 14a, Pikk tn 14b ning Simuna mnt 6a omanikud jäid valdavalt oma vastuväidete juurde ning ei nõustunud vallavalitsuse seisukohtadega. Sellest tulenevalt ning tuginedes

planeerimisseaduse § 23 lõike 1 punktide 2 ja lõike 2 punktide 1 (planeerimisseaduse kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsioon, edaspidi PlanS) esitas Väike-Maarja Vallavalitsus detailplaneeringu Lääne-Viru maavanemale detailplaneeringu üle järelevalve teostamiseks.

PlanS § 23 lõike 3 punktist 5 lähtudes korraldas maavanem 16.10.2015 planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute esindaja ning Väike-Maarja Vallavalitsuse seisukohtade ärakuulamise. Arutelu käigus jäid mõlemad osapooled oma seisukohtade juurde, kuid arutelu käigus lepiti kokku, et kohalik omavalitsus vaatab üle ja täpsustab Pikk tn 12 maa-alale kavandatava hoone lubatud kõrgused, viib planeeringulahenduse vastavusse kehtivate õigusaktidega ning peale seda esitab detailplaneeringu seletuskirja uuesti tutvumiseks vastuväiteid esitanud isikute esindajale.

27.10.2015 esitas vastuväiteid esitanud isikute esindaja kohalikule omavalitsusele täiendavad seisukohad ja lõplikud vastuväited detailplaneeringu kohta.

Järelevalve tulemused edastas maavanem 14.12.2015 kirjaga nr 12-2/15-1783-3.

Maavanem tegi 14.12.2015 kirjas nr 12-2/15-1783-3 detailplaneeringu üle järelevalve teostajana Väike-Maarja Vallavalitsusele ettepaneku korraldada veel kahe nädalane detailplaneeringu avalik väljapanek ning vajadusel uus avalik arutelu, kuna PlanS § 19 punkti 4 (planeerimisseaduse kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsioon) kohaselt peab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestus olema neli nädalat. Järelevalve teostaja seisukoha järgselt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, sest detailplaneeringuga kavandatud haljastuse osakaal Pikk tn 12 ja Pikk tn 10 maa-alal on väiksem valla üldplaneeringus sätestatust.

Maavanema ettepanekule tuginedes korraldas Väike-Maarja Vallavalitsus 05.01.2016 – 19.01.2016 detailplaneeringu täiendava avaliku väljapaneku.

Detailplaneeringu avalik väljapanek kestis kokku 4 nädalat ja toimus ajavahemikel 27.07.2015 – 09.08.2015 ning 05.01.2016 – 19.01.2016.

Teine avalik arutelu toimus 27.01.2016. Detailplaneeringu avalikul arutelul arutati detailplaneeringu kohta esitatud vastuväiteid, ettepanekuid ja vastati küsimustele. Vastuväiteid esitanud Pikk tn 14, Pikk tn 14a, Pikk tn 14b ning Simuna mnt 6a omanikud jäid valdavalt oma vastuväidete juurde ning ei nõustunud vallavalitsuse seisukohtadega. Sellest tulenevalt ning tuginedes PlanS § 23 lõike 1 punktide 2 ja lõike 2 punktide 1 (planeerimisseaduse kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsioon) esitas Väike-Maarja Vallavalitsus detailplaneeringu Lääne-Viru maavanemale detailplaneeringu üle järelevalve teostamiseks.

Järelevalve tulemused edastas maavanem 09.03.2016 kirjaga nr 12-2/15-1783-5. Maavanem andis Pikk tn 12, Pikk tn 8, Pikk tn 10, Ravi tn 1, Ravi tn 1b katastriüksuste maa-alale ja osaliselt 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee katastriüksuse maa-alale koostatud detailplaneeringule heakskiidu ja tegi ettepaneku detailplaneeringu kehtestamiseks.

Detailplaneeringu kohta esitatud ettepanekud ning nendega arvestamine.

Detailplaneeringu avalikustamise ajal tehti Pikk tn 10 maa-ala kohta ettepanek määrata kavandatavaks krundi kasutusotstarbeks ärimaa ning kavandada Pikk tn 10 maa-alale täiendavad parkimiskohad. Nimetatud muudatused on detailplaneeringusse sisse viidud.

Nõustuti ka ettepanekuga kavandada Pikk tn 12 maa-alale kavandatava hoone lõunaosas ida-lääne suunalisena kulgeva kivikatendiga jalakäijate ala kohale varikatus. Sellest tulenev ehitisealuse pinna suurenemine kajastati nii põhijoonisel kui seletuskirjas.

Detailplaneeringu kohta esitatud vastuväited ja vallavolikogu põhjendused.

Detailplaneeringu avalikustamise ajal esitasid Pikk tn 14, Pikk tn 14a, Pikk tn 14b ning Simuna mnt 6a omanikud vastuväite, et detailplaneeringu koostamisel ei ole piisavalt avalikkuse huvidega arvestatud. Väike-Maarja Vallavolikogu ei nõustu nimetatud vastuväitega, kuna detailplaneeringu elluviimine võimaldab elanikele täiendavate teenuste osutamist ja olemasolevate teenuste kvaliteedi paranemist (täiendav kaubanduskeskus suurendab kaubavalikut, mõistlik konkurents kaubanduses parendab hinna ja kvaliteedi suhet tarbijate kasuks; kavandatavas esmatasandi tervisekeskuses avanevad paremad võimalused esmatasandi tervisekeskuse teenuste osutamiseks ning hooldekodus täienevad ruumivõimalused). Väike-Maarja aleviku keskosas paiknev, avalikkusele igapäevaselt nähtav, maa-ala saab planeeritud ja heakorrastatud.

Väike-Maarja Vallavolikogu ei nõustu ka Pikk tn 14, Pikk tn 14a, Pikk tn 14b ning Simuna mnt 6a omanike poolt esitatud vastuväitega nagu ei oleks detailplaneeringu lahenduse koostamisel kohalik omavalitsus arvestanud Väike-Maarja valla üldplaneeringuga seatud miljöövärtuslike hoonestusalade planeerimise ja ehitamise üldpõhimõtetega. Ka maavanem järelevalve teostajana ei nõustunud nimetatud vastuväitega ning asus seisukohale, et planeeringulahendus Pikk tn 12 kaubanduskeskuse osas ei ole vastuolus üldplaneeringuga ning planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud miljöövärtuslikele hoonestusaladele seatud üldiste tingimustega.

Üldplaneeringu kohaselt ei ole miljöövärtuslike hoonestusalade kaitsmise eesmärgiks nende säilitamine muutumatuna. Nendel aladel ei ole keelatud hoonete lammutamine, ümberehitamine ja uusehitiste rajamine v.a mälestisena kaitse all olevad ehitised. Alade uuendamisel on oluline säilitada neile iseloomulik hoonestusstruktuur ning muud miljööd kujundavad elemendid ja tegurid. Miljöövärtuslike alade säilitamiseks on üldplaneeringuga seatud planeerimise ja ehitamise üldpõhimõtted, mis on esitatud kõigi üldplaneeringuga määratud miljöövärtuslike hoonestusalade kohta. Üldplaneeringuga ei ole määratud nendele aladele eraldi täpsemaid maakasutus- ja ehitustingimusi (hoonete suurim lubatud kõrgus, hoone suurim lubatud ehitusalune pindala, katusekatted jne).

Maavanema hinnangul on üldplaneeringuga jäetud kohalikule omavalitsusele miljöövärtuslike hoonestusalade planeerimisel piisavalt lai kaalutlusruum ning kohalikul omavalitsusel tuleb nende alade arendamisel põhjalikumalt analüüsida, kuidas uut hoonestust sobitada olemasolevate ajaloolise ja arhitektuurilise väärtusega hoonetega.

Detailplaneeringule lisatud illustratiivsete jooniste järgi võib öelda, et kavandatud kauplusehoone kõrgem osa Pikk tn 12 krundil ei ole oluliselt kõrgem olemasolevast hoonestusest. Tagatud on vaated olemasolevatele arhitektuuriväärtusega hoonetele ning on seatud tingimus, et hoone välisseinad tuleb katta miljöösse sobivate fassaadielementidega. Lõplik otsus hoone fassaadilahenduste kohta tehakse ehitise projekteerimise käigus (detailplaneeringu seletuskiri lk 6-7).

Ühe vastuväitena esitasid Pikk tn 14, Pikk tn 14a, Pikk tn 14b ning Simuna mnt 6a omanikud seisukoha, et planeeringuga ei ole tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b kinnistutele ning juurdepääs nimetatud kinnistutele avalikult kasutatavalt teelt tuleb tagada läbi Pikk tn 12 krundi, kuna käesoleval hetkel on Pikk tn 12 krunt hoonestamata.

Väike-Maarja Vallavolikogu ei nõustu vastuväitega, kuna täna on olemas juurdepääsud avalikult kasutatavate teedelt nii Pikk tn 14a kui ka Pikk tn 14b katastriüksustele ilma Pikk tn 12 kinnistut läbimata ning seda kavandatav detailplaneering ei muuda: Pikk tn 14a maa-alale pääseb üle avaliku parkla (Pikk tn 16a) ja 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. Simuna mnt 6a (omanik AS OG Elektra) kinnistule on koostatud detailplaneering (kehtestatud 22.11.2006), mille alusel ei ole kavas Pikk tn 14b asuva katastriüksusega piirneva ala kasutamise olulist muudatust ja asfalteeritud ala on kavandatud ulatuma Pikk tn 14b asuva katastriüksuse

piirini ning lisaks on kavandatud määrata Pikk tn 14b katastriüksusega piirnevast alast katastriüksuse poolne osa servituudialaks juurdepääsu tagamiseks Väike-Maarja – Simuna teelt. Väike-Maarja Vallavolikogu on seisukohal, et Pikk tn 14, Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b (kõigi omanik kuni 14.10.2015 Küllike Kallaste, alates 14.10.2015 on Pikk tn 14a omanik Sven Aalberg) asuvatele kinnisasjadele riigimaanteelt juurdepääs ei ole realiseeritav nimetatud katastriüksuste ja Pikk tn 12 vahelisel, Pikk tn 12 kinnistu maa-alal. 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 14, Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b kinnistutele juurdepääsuks avalikult kasutatavalt teelt. Detailplaneeringuga on leitud optimaalne planeeritava kaubanduskeskuse, parklate, sisse- ja väljasõidutee asukoht.

Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 156 lõike 1 alusel on omanikul, kellel puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu nõude üheks eelduseks on juurdepääsu puudumine avalikult kasutatavalt teelt. Juurdepääsu nõude lahendamisel tuleb kindlasti kontrollida, kas juurdepääsu on võimalik tagada mujalt kui ainult ühe naaberkinnisasja kaudu. AÕS § 156 lõike 1 eesmärk on võimaldada kinnisasja omanikule vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt tema kinnisasjale üle teise kinnisasja nii, et koormatakse võimalikult vähe koormatava kinnisasja omaniku huve (RKTko 3-2-1-48-10 p 22 ja RKTko 3-2-1-45-04 p 14).

Riigikohus on mitmes asjas (vt nt RKTko 3-2-1-85-05 p 16; RKTko 3-2-1-14-06 p 25; RKTko 3-2-1-41-08 p 20; RKTko 3-2-1-48 10 p 22) märkinud, et avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu nõude rahuldamise eeldusteks on juurdepääsu taotleja kinnisasjale avalikult teelt juurdepääsu puudumine, taotletava juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus ja juurdepääsu taotleja juurdepääsu vastu omatava huvi ülekaalus, võrreldes kinnisasja, mille kaudu juurdepääsu soovitakse, omaniku õiguste juurdepääsust tuleneva kitsendusega.

Riigikohus on märkinud, et juurdepääsunõude lahendamisel tuleb arvestada seda, kas omanikul on võimalik saada juurdepääs oma kinnisasjale mujalt kui võõra maatüki kaudu (RKTko 3-2-1-33-04 p 18). Riigikohus on mitmes asjas leidnud, et juurdepääsu nõude lahendamisel tuleb arvestada nii juurdepääsu nõudva kui koormatava kinnisasja omanike kõiki huve ja asjaolusid kinnisasjade kasutamisel (RKTko 3-2-1-45-04 p 14). Tuleb kaaluda poolte huvisid. Kui isikul on juba juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, siis on Riigikohus asunud seisukohale, et vähemalt üldjuhul ei pea kinnisasjale tagama täiendavat juurdepääsu üle teise isiku kinnisasja, kuna AÕS § 156 lg 1 neljanda lause kohaselt tuleb juurdepääsu määramisel arvestada ka koormatava kinnisasja omaniku huve (RKTko 3-2-1-41-08 p 21). Lisaks on Riigikohtu praktikas juurdepääsu määramisel leitud, et kuigi varasemat tava juurdepääsu kohta üle kostja kinnisasja tuleb arvestada, ei ole see ainumäärav (RKTko 3-2-1-45-04 p 16 ja RKTko 3-2-1-41-08 p 21).

Juurdepääsu õiguse teostamise eelduseks ei ole detailplaneeringu kehtestamine. Ka Riigikohus on märkinud, et detailplaneering ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkulepet eratee kasutamiseks, samuti ei ole detailplaneering seadusjärgne kinnisasja kitsendus (RKTko 3-2-1-48-10 ja RKTko 3-2-1-5-06 p 22).

Kohtades, kus juurdepääsuks avalikult kasutatavalt teelt on vajalik ületada Pikk 14 kinnistu maa-ala või Pikk 14b maa-ala (selleks, et tagada täiendav juurdepääs Pikk 14a-le Väike-Maarja-Simuna teelt) on vaja omanikul seada teeservituut. Kinnistusraamatusse kantud teeservituut tagab õiguse neid kinnistuid kasutada juurdepääsuks avalikult kasutatavale teele.

Ei ole põhjendatud tagada kinnisasja omanikule juurdepääsuõigust üle võõra kinnisasja, kui kinnisasja sihtotstarbeline kasutamine on põhiosas võimalik ja teostatav ka muude juurdepääsude kaudu.

Pikk tn 14, Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b omanikul puudub ülekaalukas huvi, mis tingiks Pikk 12 omaniku omandiõiguse kitsendamise AÕS § 156 lg 1 alusel või detailplaneeringu maa-ala suurendamise.

Detailplaneeringu esimese avaliku arutelu ajal tegi AS OG Elektra esindaja ettepaneku, et piirkonnas parima liikluskorralduse saavutamiseks on mõistlik tagada Pikk tn 12 maa-alale kavandatavale kaubanduskeskusele juurdepääs lisaks Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva teelt ja Ravi tänavalt ka Väike-Maarja – Simuna maanteelt. Kõnealuse juurdepääsu tagamiseks tuleks seada liiklemiseks vajalikud teeservituudid vähemalt kolmele kinnisasjale. AS OG Elektra esindaja väljendas detailplaneeringu avalikul arutelul valmisolekut alustamaks läbirääkimisi teiste kinnistute omanikega AS-le OG Elektra kuuluva kinnistu koormamiseks teeservituudiga.

Välja selgitamiseks tegelikku valmisolekut kinnistute koormamiseks servituudiga edastas vallavalitsus 25.08.2015 kirjad koos võimaliku servituudiala asukoha skeemiga vastavate kinnistute omanikele. Vallavalitsus ootas 14. septembriks 2015 Simuna mnt 4, Simuna mnt 6a, Simuna mnt 4a ning Pikk tn 12 kinnistute omanike kirjalikku seisukohta, kas nad on nõus kitsendama oma kinnisasjade kasutamist kinnistusraamatusse kantava teeservituudi seadmisega asjaõigusseaduse alusel vastavalt lisatud skeemidele.

Vallavalitsuse kirjadele vastasid Järva Tarbijate Ühistu ja AS OG Elektra. Järva Tarbijate Ühistu oli nõus koormama Pikk tn 12 kinnistut juurdepääsu tagamiseks Väike-Maarja – Simuna maanteele üle Pikk tn 12 kinnistu maa-ala.

AS OG Elektra vastas 07.09.2015, et tal ei ole võimalik valla poolt määratud tähtjaks oma seisukohta kujundada, kuna tehtud ettepanek vajab põhjalikumalt kaalumist seonduvalt kinnistu edasise kasutamisega. Ühtlasi peab võimaliku tee asukoha määramisse kaasama pädevaid spetsialiste. Kuna tegemist on ettevõtte igapäevasest majandustegevusest väljuva otsustusega, peab seda küsimust arutama ja otsuse tegema AS OG Elektra nõukogu. AS OG Elektra juhatus teavitab Väike-Maarja valda kujundatud seisukohast viivitamatult pärast vastava otsuse tegemist. 31.03.2016 seisuga ei ole AS OG Elektra Väike-Maarja valda oma seisukohast antud küsimuses teavitanud.

Vastuväidete esitajad leidsid, et planeeritav kaubanduskeskus ei säilita väljakujunenud hoonestruktuuri, ehitised on oluliselt suurem ja erinev teistest läheduses asuvatest asularuumi elementidest.

Väike-Maarja Vallavolikogu ei nõustu vastuväitega. Detailplaneeringu seletuskirja peatükki „Ehitusõigus“ muudeti, lisati täpsem selgitus kavandatava ehitise erinevate osade kõrguse kohta ning kirjeldati Pikk tn 12 maa-alale kavandatava ehitise mõju Pikk tn 14 ja Pikk tn 14a maa-alal asuvatele hoonetele langeva päevavalguse muutumisele. Detailplaneeringu seletuskirja lk 6 kohaselt on kavandatava hoone põhimahu kõrgus 7 m ning hoone kõrgema osa kõrgus kuni 11 m maapinnast. Detailplaneeringule on lisatud joonised (insolatsioonijoonised), mis iseloomustavad Pikk tn 12 maa-alale kavandatava ehitise mõju Pikk tn 14 ja Pikk tn 14a asuvatele hoonetele langevale päevavalgusele erinevatel kellaaegadel. Insolatsioonijooniste järgi on võimalik näha, et Pikk tn 14 hoone akendele on tagatud aprillist septembrini rohkem kui 3 tunni jooksul päevas pidev päikesevalgus, mis vastab detailplaneeringu seletuskirjas nimetatud Eesti Vabariigi standardile: EVS 894:2008-A/2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Esitati ka seisukoht, et detailplaneeringu koostamisel ei ole arvestatud tuleohutusnõuetega. Väike-Maarja Vallavolikogu leiab, et detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega, kuna detailplaneeringu seletuskirjas lk 13, 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“. Hooned tuleb projekteerida vastavalt kehtivale õigusaktile ning arvestada tuleb kõigi vastavas õigusaktis sätestatud nõuetega.

Detailplaneeringuga määratakse krundi hoonestusala, mille käigus tuleb arvestada tingimusega, et ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitisele. 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 kinnistule (krunt nr 1) kavandatava kaupluse kaugus Pikk tn 14 katastriüksusel paiknevast hoonest on vähimas kohas 4,0 meetrit ja Pikk 14b katastriüksusel asuvast hoonest 4,5m. Kaugus muudest naaberhoonetest on üle 8 meetri.

Detailplaneeringule on kooskõlastuse andnud Päästeamet.

Väike-Maarja valla üldplaneeringu kohaselt tuleb ärimaa krundid haljastada 20 % ulatuses. Järelevalve teostaja seisukohale tuginedes menetleti detailplaneeringut kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut, kuna detailplaneeringuga kavandatud haljastuse osakaal Pikk tn 12 ja Pikk tn 10 maa-alal on väiksem valla üldplaneeringus sätestatust.

Maavanem tegi 14.12.2015 kirjas nr 12-2/15-1783-3 detailplaneeringu üle järelevalve teostajana Väike-Maarja Vallavalitsusele ettepaneku korraldada veel kahe nädalane detailplaneeringu avalik väljapanek ning vajadusel uus avalik arutelu, kuna PlanS § 19 punkti 4 (planeerimisseaduse kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsioon) kohaselt peab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestus olema neli nädalat.

Maavanema ettepanekule tuginedes korraldas Väike-Maarja Vallavalitsus 05.01.2016 – 19.01.2016 detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Teine avalik arutelu toimus 27.01.2016. Detailplaneeringu avalik väljapanek kestis kokku 4 nädalat (27.07.2015 – 09.08.2015 ja 05.01.2016 – 19.01.2016).

Detailplaneeringu seletuskirja täiendati maavanema ettepanekul üldplaneeringu muutmise ettepanekuga, seletuskirjas lk 12 on ära nimetatud, et üldplaneeringuga määratud haljastuse nõue ei kehti Pikk tn 12 ja Pikk tn 10 asuvatel ärimaa krundidel. Detailplaneeringu seletuskirja lisatud lõik üldplaneeringu muutmise ettepanekuga ei muuda detailplaneeringu sisu. Kogu detailplaneeringu menetluse käigus on olnud haljastusse puutuv osa sama. Väike-Maarja Vallavolikogu on seisukohal, et piirkonna üldmulje haljastuse osas ei halvene.

Planeeringu seletuskirjas on esitatud põhjendused, miks ei ole haljastuse osas üldplaneeringu tingimusi täidetud. Krundi väiksuse, hoone kavandatud suuruse, läbisõidutee, jalgteede ja parklala tõttu ei ole võimalik haljastuse nõuet jälgida. Haljasribad on kavandatud kaubanduskeskuse põhjafassaadi ette, krundi nr 4 idapiiri juurde kõrghaljastuse istutamiseks. Konteinerhaljastus on võimalik paigaldada hoone peafassaadi ette kivikattega alale.

Väike-Maarja Vallavolikogu 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. Muu hulgas kavandatakse haljasriba ka kaubanduskeskuse põhjafassaadi ette, ehk siis Pikk tn 12 ja Pikk tn 14 vahelisele alale.

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

Vastuväitele detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestuse kohta märgib vallavolikogu, et 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 lühendatud

detailplaneeringu avaliku väljapaneku aega ning detailplaneeringu avalik väljapanek on toimunud vastavalt enne 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse redaktsioonile.

Väike-Maarja Vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu kehtestamata jätmise nõue on ebaproportsionaalne. Järva Tarbijate Ühistu taotlus detailplaneeringu menetlemiseks rajaneb omandi põhiõigusel ja ettevõtlusvabadusel ning detailplaneeringu kehtestamata jätmine võib olla vastuolus põhiseaduse §-des 31 ja 32 sätestatuga. Vallavolikogu on seisukohal, et kehtestatav detailplaneering teenib avalikke huve ja Väike-Maarja valla arengu vajadusi. Lisaks eeltoodud kaalutlustele arvestab vallavolikogu otsuse tegemisel ka kõiki teisi vallavalitsuse 11.08.2015 kirjas nr 7-1/1-55 ja vallavalitsuse 22.01.2016 kirjas nr 7-1/1-89 toodud põhjendusi ja käesoleva otsuse lisasid.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, planeerimisseaduse § 24 lõike 3, Väike-Maarja Vallavolikogu 26.11.2008 määrusega nr 14 kehtestatud üldplaneeringu, Väike-Maarja Vallavolikogu 25.04.2013 määruse nr 8 „Ehitusmäärus“ § 12 lõike 1 ning eelneva alusel, Väike-Maarja Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Väike-Maarja vallas Väike-Maarja alevikus Pikk tn 12 (katastritunnus 92702:002:0011), Pikk tn 8 (katastritunnus 92702:002:0720), Pikk tn 10 (katastritunnus 92702:002:0012), Ravi tn 1 (katastritunnus 92702:002:0002), Ravi tn 1b (katastritunnus 92702:002:1860) katastriüksuste maa-alale ja osaliselt 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tee katastriüksuse (katastritunnus 92702:002:2490) maa-alale OÜ A.V.R. Projekt poolt koostatud detailplaneering.
2. Avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest Virumaa Teatajas ja valla veebileheküljel.
3. Otsust saab vaidlustada esitades vaide Väike-Maarja Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse kättesaamisest alates või kaebuse Tartu Halduskohtule “Halduskohtumenetluse seadustikus” sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ene Preem
volikogu esimees

Otsuse lisad:

- 1) Väike-Maarja Vallavolikogu 29.01.2015 otsus nr 3 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- 2) Väike-Maarja Vallavolikogu 30.04.2015 otsus nr 12 „Väike-Maarja Vallavolikogu 29.01.2015 otsusega nr 3 algatatud detailplaneeringu maa-ala suurendamine“;
- 3) detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad 6.05.2015 nr 186;
- 4) Maanteeameti 06.01.2015 lähteseisukohad;
- 5) Väike-Maarja Vallavolikogu 25.06.2015 otsus nr 16 „Detailplaneeringu vastuvõtmine“;
- 6) detailplaneeringu materjalid: detailplaneeringu seletuskiri (OÜ A.V.R. Projekt töö nr 714/0415), põhijoonis, liikluskorralduse joonis, tehnovõrkude joonis, asukoha skeem, tuletõrje veevõtukoha skeem, situatsiooniskeem, 3D vaated (1,2,3,4), insolatsioonijoonised (aprill, juuni, august, oktoober), kooskõlastused: AS Eesti Telekom, Elektrilevi OÜ, OÜ Pandivere Vesi, Päästeamet, Maanteeamet.
- 7) 27.07.2015 - 09.08.2015 toimunud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud vastuväited ja vastused vastuväidetele: vastuväide Pikk tn 14, 14a ja 14b omaniku ning Simuna mnt 6a omaniku esindajalt, vastus vastuväitele - vallavalitsuse 11.08.2015 kiri nr 7-1/1-55. Ettepanekud detailplaneeringu kohta esitasid Allan Alt ja Marje Lääne. Vastused ettepanekutele: Alt, Lääne. Detailplaneeringu esimese avaliku arutelu protokoll

14.08.2015. Maavanema 14.12.2015 kiri nr 12-2/15-1783-3 detailplaneeringu järelevalve menetluse tulemustest.

- 8) 05.01.2016 - 19.01.2016 toimunud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud vastuväited ja ettepanekud ning vastused neile: M. Lääne vastuväide, vastus M. Läänele, OÜ A.V.R.Projekt ettepanekud:1, 2, vastus ettepanekutele, Pikk tn 14, 14a, 14b ja Simuna mnt 6a omanike vastuväited, vastus Pikk tn 14, 14a, 14b ja Simuna mnt 6a omanike vastuväidetele – vallavalitsuse 22.01.2016 kiri nr 7-1/1-89. Detailplaneeringu teise avaliku arutelu protokoll 27.01.2016. Maavanema 09.03.2016 kiri nr 12-2/15-1783-5 detailplaneeringu järelevalve menetluse tulemustest.

Otsuse lisadega on võimalik tutvuda - link detailplaneeringu materjalidele valla veebilehel:

<http://www.v-maarja.ee/index.php?part=html&id=337>