



VÄIKE-MAARJA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Väike-Maarja

11. oktoober 2016 nr 541

Ehitusloa väljastamine

Asjaolud

12.09.2016 esitas Järva Tarbijate Ühistu ehitusseadustiku § 40 kohase ehitusloa taotluse koos eelprojektiga. 22.09.2016 saadeti meiliaadressilt ehr@ehr.ee menetlusse kaasamise teated Pikk 12 kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele Küllike Kallastele, Sven Aalbergile, AS-le OG Elektra, Sääritsa Kordoni OÜ-le ja Marje Läänele. 28.09.2016 esitas Küllike Kallaste, AS OG Elektra ja Sven Aalbergi esindaja vandeadvokaat Küllike Namm taotluse Väike-Maarja Vallavalitsusele keelduda Järva Tarbijate Ühistule ehitusloa väljastamisest ehitise ehitamiseks aadressil Pikk 12 Väike-Maarja (ehitusloa menetlemise taotlus nr 75431). Taotluse esitajad peavad vajalikuks olukorras, kus pooleli on kohtumenetlused Pikk 12 Väike-Maarja kohta kehtestatud detailplaneeringu vaidlustamiseks ja juurdepääsu määramiseks üle Pikk 12 Väike-Maarja asuva kinnistu Väike-Maarja Vallavalitsusel keelduda ehitusloa väljastamisest. Kuna taotlejad leidsid, et dokumentidega tutvumiseks antud aeg ei ole piisav, siis pikendas Väike-Maarja Vallavalitsus ehitisregistris olevate Pikk 12 ehitise ehitusloa taotlust puudutavate dokumentidega tutvumise aega ja palus vajadusel oma täiendav seisukoht esitada hiljemalt reedel 07.10.2016. kell 10.00. Nimetatud tähtjaks seisukohta ei esitatud.

Väike-Maarja Vallavalitsuse põhjendused

1. Taotluses viidatakse ehitusloa andmisest keeldumise alustena ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 44 p 1 (kavandatav ehitise ei vasta detailplaneeringule, projekteerimistingimustele, riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, ehitisele või ehitamisele esitatavatele nõuetele või muudele avalik-õiguslikele kitsendustele) ja § 44 p 4 (ehitise või ehitamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada). Väike-Maarja Vallavalitsus (edaspidi vallavalitsus) märgib, et on kogu detailplaneeringu menetluse ja haldusasjas nr 3-16-856 ja tsiviilasjas nr 2-16-11858 toimunud menetluse ajal olnud seisukohal, et Pikk 12 kinnistu arendamine ei riku sellega piirnevate kinnistute omanike huve. 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 detailplaneeringut kehtestades on kaalutud kõikide isikute õigustatud huve, diskretsiooni õiguspäraselt teostatud ja detailplaneeringu kehtestamise otsust piisavalt motiveeritud.

2. Kuna Pikk 12 asub tiheasustusalal, peavad selles piirkonnas elavad, töötavad või kinnisvara omavad isikud arvestama sellega, et kinnistul võib toimuda arendustegevus. Kaaludes kõiki asjaolusid ja poolte huvisid leiab vallavalitsus, et ehitusloa andmisest keeldumine taotlejate poolt eelnevas haldusmenetluses ja kohtumenetluses esitatud põhjustel ei oleks proportsionaalne ehitusloa taotlejale kaasnevate tagajärgedega. Ehitusloa andmisest keeldumise alused on sätestatud EhS § 44, et näidata, millistel juhtudel võib haldusorgan keelduda ehitusloa andmisest. Ehitusloa andmisest keeldumine on kaalutusotsus, mille piirid tulenevad EhS sätestatud põhimõtetest ja -nõuetest. Vallavalitsus ei ole tuvastanud käesoleval juhul mitte ühtegi EhS § 44 sätestatud alust ehitusloa andmisest keeldumiseks.

Eelprojekti koostamise aluseks on Väike-Maarja Vallavolikogu 31.03.2016 otsusega nr 21 kehtestatud detailplaneering. Eelprojekti arhitektuurne osa, OÜ A.V.R. Projekt töö nr 753/0116 on esitatud mahus, mis vastab majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 sätestatud nõuetele, on kooskõlastatud vallavalitsuse poolt määratud asutustega ning vastab kehtivale detailplaneeringule. Vallavalitsus on seisukohal, et Pikk 12 kinnistule ehitatava kaupluse osas on tegemist mõistliku ja linnaruumi sobiva arhitektuurilise lahendusega, mis ei kahjusta naaberkinnistute omanike õigusi. Kaupluse rajamine teenib avalikke huve ja Väike-Maarja valla arengu vajadusi. Väike-Maarja aleviku keskuses asuval planeeringualal ehitustegevuse edasilükkamine määramata ajaks ei ole põhjendatud. Järva Tarbijate Ühistu tegevus Pikk 12 kinnistu kasutamisel rajaneb omandi põhiõigusel ja ettevõtlusvabadusel ning ehitusloa andmisest keeldumine oleks muuhulgas vastuolus põhiseaduse §-des 31 ja 32 sätestatuga.

3. Kuna taotluse esitajate ja Väike-Maarja valla seisukohad on eelneva haldusmenetluse ja kohtumenetluse käigus olnud väga vastandlikud, siis on Väike-Maarja vald alati oma seisukohti väga hoolikalt põhjendanud. Eelneva tõttu ei pea vallavalitsus vajalikuks põhjendusi, miks Pikk 12 kinnistu arendamine ei riku sellega piirnevate kinnistute omanike õigusi või huve uuesti korrata. Vallavalitsus arvestab lisaks eeltoodud kaalutlustele ehitusloa andmisel Väike-Maarja Vallavolikogu 31.03.2016 otsuses nr 21, Tartu Halduskohtule 15.07.2016 esitatud vastuses nr 14-10/13-7 (haldusasi nr 3-16-859), Viru Maakohule 01.09.2016 esitatud vastuses nr 14-10/14-2 (tsiviilasi nr 2-16-11858) ja Tartu Ringkonnakohtu 27.07.2016 kohtumääruses haldusasjas nr 3-16-859 toodud põhjendusi. Nimetatud dokumentidega on võimalik tutvuda valla veebilehel p 21:

<http://www.v-maarja.ee/?part=html&id=26>

4. Pooleli olevad kohtumenetlused Pikk 12 Väike-Maarja kohta kehtestatud detailplaneeringu vaidlustamiseks ja juurdepääsu määramiseks üle Pikk 12 Väike-Maarja asuva kinnistu ei ole samuti ehitusloa väljastamisest keeldumise aluseks. Tartu Ringkonnakohtus on 27.07.2016 kohtumääruses haldusasjas nr 3-16-859 muuhulgas märkinud p 9, et „kaebajate toodud põhjused esialgse õiguskaitse rakendamiseks ei tingi nimetatud taotluse rahuldamist. Esialgse õiguskaitse kohaldamata jätmisega peavad kaebajatele kaasnema pöördumatud tagajärjed. Ringkonnakohtu hinnangul ei ole kaebajad selliseid tagajärgi välja toonud. Soov kontrollida detailplaneeringu kehtestamise õiguspärasust enne seda, kui alustatakse edasise tegevusega detailplaneeringu alal, ei ole piisav alus kaebajate taotluse rahuldamiseks. Lisaks ei anna taotluse rahuldamiseks alust ka kaebajate soov kindlustada enda kinnistutele juurdepääs üle Pikk tn 12 kinnistu, väidetavalt ohtu seatud tuleohutuse tagamine, väidetav loomuliku valguse vähenemine kaebajatele kuuluvatel kruntidel ja rendipindade väärtuse vähenemine. Siinkohal tuleb märkida, et kuna tegemist on tiheasustusalaga, ei saa kaebajad eeldada, et nende naaberkinnistutel ei toimu mingisugust ehitus- ega arendustegevust“.

Vallavalitsus märgib, et Külleke Kallaste, AS OG Elektra ja Sven Aalberg ei ole tegelikult esitanud mingeid täpsemaid põhjendusi ega neid kinnitavaid tõendeid oma õiguste väidetava rikkumise kohta. Pooleli olevad kohtuasjad on peamiselt rajatud paljasõnalistele ja

meelevaldsetele väidetele, jättes tähelepanuta, et nende osas puudub seotus tegeliku olukorraga Pikk 12 kinnistu arendamisel (faktiliste asjaoludega).

5. Vastavalt EhS § 42 lg 2 pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Ehitusloa andmiseks pädev asutus on EhS § 39 lg 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 9 nimetab tegevusloa andjat otsustajaks. Tegevusluba võib olla KeHJS § 7 tähenduses muuhulgas ehitusluba. Pikk 12 Väike-Maarja asuvale kinnistule ehitatav kauplus (ehitisealune pind 1950, 8 m²) ei ole KeHJS § 6 lg 1 kohaselt keskkonnamõju hindamise kohustuslikkusega objekt. Kinnistule ehitatava kaupluse osas on tegemist „Konsumi“ kaubamärki kandva kauplusega, kus lisaks toidu- ja esmatarvetele müüakse ka ehituskaupu. Kavandatava tegevusega ei seata ohtu keskkonda, kultuuriväärtusi, inimese tervist, heaolu jms, mistõttu võib lugeda tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid väheolulisteks. Kaupluse ehitamine Väike-Maarjas Pikk 12 asuvale ärimaale on ruumilist aspekti arvestades mõistlik ja otstarbekas lahendus. Tulenevalt planeeritavast tegevusest ei ole KMH koostamine ega ka keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang kohustuslik.

Ehitusseadustiku § 39 lõike 1, § 42 lõike 1 § 43 lõike 1, § 45 lõike 1, riigilõivuseaduse § 331¹ lõike 2, Väike-Maarja Vallavolikogu 31.03.2016 määruse nr 12 „Väike-Maarja valla ehitusmäärus“ § 5 punkt 3 alusel annab Väike-Maarja Vallavalitsus korralduse:

1. Väljastada ehitusluba Järva Tarbijate Ühistule (registrikood 10097762) kaupluse püstitamiseks asukohaga Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Väike-Maarja alevik, Pikk tn 12 (katastritunnus 92702:002:0011).
2. Ehitusluba kehtib viis aastat.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju hindamine.
4. Ehitusloa taotlenud isik on kohustatud esitama Väike-Maarja Vallavalitsusele vähemalt kolm päeva enne ehitamise alustamist teatise ehitamise alustamise kohta
5. Ehitusloa taotluse läbivaatamise eest on tasutud riigilõiv 250 eurot Väike-Maarja Vallavalitsusele arvelduskontole nr EE622200221025205355 Swedbank'is.
6. Korraldust saab vaidlustada esitades vaide Väike-Maarja Vallavalitsusele 30 päeva jooksul korralduse kättesaamisest alates või kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Kesküla
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Maris Kõrgmäe
vallasekretär