



VÄIKE - MAARJA VALLAVOLIKOGU

Tartu Halduskohus
Jõhvi kohtumaja,
Kooli 2A
41532 Jõhvi
trthkjohvi.menetlus@kohus.ee

15.07.2016 nr 14-10/13-7

Vastustaja:

Väike-Maarja Vallavolikogu registrikood 75011694
Pikk 7, 46202 Väike-Maarja, Lääne-Virumaa
Tel: 329 5750, e-post: vv@v-maarja.ee

Kaebaja I

Küllike Kallaste
isikukood 47312265210
kinnistute Pikk 14b ja Pikk 14 Väike-Maarja omanik

Kaebaja II

AS OG Elektra
registrikood 10054238
kinnistu Simuna 6a Väike-Maarja omanik

Kaebaja III

Sven Aalberg
isikukood 39011175211
kinnistu Pikk 14a Väike-Maarja omanik

Kaebajate esindaja

vandeadvokaat Küllike Namm
Advokaadibüroo Küllike Namm
Laada 27, 44310 Rakvere
e-post info@namm.ee

Kaasatav kolmas isik I

Järva Tarbijate Ühistu
registrikood 10097762, jarva.ty@jarvaty.ee
asukoht Paide linn Tööstuse tn 11, 72720 Järvamaa

Vastus haldusasjas nr 3-16-859 Küllike Kallaste, AS OG Elektra ning Sven Aalberg'i volitatud esindaja vandeadvokaat Küllike Namm'i kaebusele Väike-Maarja Vallavolikogu 31.03.2016 otsuse nr 21 tühistamiseks.

1. Väike-Maarja Vallavolikogu vastus väidetavate menetlusvigade kohta planeeringu menetlemisel

1.1 Väike-Maarja Vallavolikogu (edaspidi vastustaja) ei nõustu kaebajate seisukohaga, et detailplaneeringu menetlemisel esinevad menetlusvead.

Pikk 7
46202 Väike-Maarja
Lääne-Virumaa

tel 329 5750
faks 329 5760
e-mail vv@v-maarja.ee

a/a EE151010502009482007
SEB Pank
reg nr 75011694

Kaebus ei sisalda selles osas uusi väiteid, mida vastustaja ei oleks piisava põhjalikkusega juba eelnevas detailplaneeringu menetluses (vallavalitsuse 22.01.2016 nr 7-1/1-89 kiri <http://www.v-maarja.ee/systematic/files.php?id=4935>) käsitletud.

Lääne-Viru Maavanem on 09.03.2016 kirjas nr 12-2/15-1783-5 detailplaneeringu üle järelevalvet teostades leidnud, et planeeringu menetlemisel puuduvad menetlusvead. Järelevalve teostamise käigus on järelevalve teostaja märkinud, et „tutvunud detailplaneeringu ja selle menetlusdokumentidega, nõustume Väike-Maarja Vallavalitsuse 22.01.2016 vastuskirjas nr 7-1/1-89 vastuväidete kohta esitatud seisukohtadega ning leiame, et need on piisavalt põhjendatud. Lisaks asume seisukohale, et käesolev planeering on koostatud vastavuses planeerimisseaduses sätestatud menetlusnormidega“ järelevalve otsus - <http://www.v-maarja.ee/systematic/files.php?id=5026>

1.2. 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 aega ning detailplaneeringu avalik väljapanek on toimunud vastavalt enne 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse redaktsioonile. Märgime, 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. Väljendit „täiendav avalik väljapanek“ kasutati, 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“ kasutati põhjusel, et varasemalt juba läbi arutatud vastuväiteid ja nende kohta esitatud vastuseid ei peaks kordama ja selle arvelt oleks saanud aega kokku hoides keskenduda võimalikele uutele vastuväidetele.

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

Üldplaneeringu muudatuse ettepanek seisneb vaid järgmises: krundi nr 1 (Pikk tn 12) ja krundi nr 4 (Pikk tn 10) osas on lubatav ärimaade haljastamine alla 20% krundi pindalast.

Tegemist ei ole olemuslikult kohalikule kogukonnale olulise muudatusega. Tegelikult ei ole eelneva muudatuse osas tegemist PlanS § 9 lg 7 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega, sest kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Seega piisas käesoleval juhul veel kahe nädalasest avalikust väljapanekust ning uue avaliku arutelu korraldamisest.

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 asumatel katastriüksustel. Detailplaneeringu lahendusega osaliselt kõrghaljastus säilib, kavas on eemaldada vaid need puud, mis jäävad otseselt kavandatavate ehitiste alla. Detailplaneeringu seletuskirjas (lk 12) 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.

Planeeringu lahendi kujundamine ja planeeringu lahenduse vastuvõetavuse üle otsustamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Väike-Maarja vald on haljastusega seonduvat piisavalt motiveerinud.

1.4. Vastavalt Väike-Maarja Vallavalitsuse 06.05.2015 korraldusega nr 186 kinnitatud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele on detailplaneeringus määratud katusekalded (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°. Detailplaneeringu seletuskirjas sätestatu jääb lubatud vahemiku piiresse.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju on käsitletud detailplaneeringu seletuskirjas, peatükis „Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus“.

Juurdepääsudega seonduv kajastub detailplaneeringu seletuskirja peatükkides „Liikluskorraldus“, „Heakorraldus, kattega alad“, „Keskkonnakaitse, jäätmekäitlus“, „Tuleohutus“ ja „Tehnoloogiad“.

1.5. Detailplaneeringu materjalid, millised olid aluseks Väike-Maarja Vallavolikogu 31.03.2016.a otsuse nr 21 „Detailplaneeringu kehtestamine“ tegemisel on leitavad Väike-Maarja valla veebilehel p 21 <http://www.v-maarja.ee/?part=html&id=26>

Detailplaneeringu kehtestamise otsuses (samuti leitav detailplaneeringu materjalide juures Väike-Maarja valla veebilehel) on loetletud kõik lisad (sh seletuskiri), millele tuginedes otsus vastu võeti.

1.6. Veebilehel ei avalikustata alla kirjutanud isikute isikuandmeid (isikukood). Väike-Maarja vallavalitsuses on olemas paberkandjal detailplaneering, mis on koostajate poolt allkirjastatud.

Veebilehel oleva detailplaneeringu seletuskirja päises olev dateering (seletuskirja koostaja on ekslikult märkinud 03.02.2016 asemel 2015) ei muuda seletuskirja sisulist külge. Detailplaneeringu koosseisus olevaid materjale tuleb käsitleda kui ühtset planeeringulahendust ning selle osi (seletuskiri, joonised) ei saa ükshaaval, üksteisest lahus kasutada.

1.7. Maavanem on tutvunud detailplaneeringu seletuskirja versioonidega järgmiselt:

- 1) detailplaneeringu seletuskirja versioon kuupäevaga 23.07.2015 oli detailplaneeringu avalikul väljapanekul ajavahemikul 27.07.2015 – 09.08.2015;
- 2) detailplaneeringu seletuskirja maavanemale detailplaneeringu üle järelevalve tegemiseks esitatud versioon (11.09.2015) oli täiendatud avalikul arutelul tehtud ettepanekutega PlanS §21 lg 4;
- 3) detailplaneeringu seletuskirja 19.10.2015 versioon täienes Lääne-Viru maavalitsuses toimunud maavanema järelevalve käigus läbi viidud osapoolte ärakuulamise koosolekul kokku lepituga;
- 4) detailplaneeringu seletuskirja 29.10.2015 versioonina täpsustati detailplaneeringu seletuskirja järelevalve raames maavalitsuse arengu- ja planeerimistalituse poolt esitatud suuliste soovitude tulemusena;
- 5) 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;
- 6) vastuse p 1.6 nimetatud detailplaneeringu seletuskiri esitati 08.02.2016 maavanemale koos teiste detailplaneeringu lisadega järelevalve teostamiseks.

Kõiki detailplaneeringu seletuskirja tööversioone ei ole vajalik avalikustada. Tuleb lähtuda avalikustamiseks välja kuulutatud kuupäevadest ning nimetatud ajavahemikel veebilehel ja valla kantsleis kättesaadaval olnud materjalidest.

1.8. Käesoleva detailplaneeringu koostamise tellimist ei ole detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle antud. Detailplaneeringu koostamise on tellinud kohalik omavalitsus.

2. Väike-Maarja Vallavolikogu vastus kaebajate õiguste väidetava kitsendamise kohta kehtestatud detailplaneeringuga

2.1. Kaebuse esitajad väidavad (kaebuse p 23), et planeeringuga on tagamata juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt kinnistutele asukohaga Pikk 14a ja Pikk 14b – s.o seadusest tulenevad kitsendused, mis kuuluksid rakendamisele Pikk 12 kinnistu suhtes ja eeltoodud hoonete tuleohutus, sest juurdepääsu pole tagatud päästeautodele, mis seab ohtu hoonete säilimise. See väide ei tulene faktilisest olukorrast, on paljasõnaline ja täielikult tõendamata. Tegemist on motiveerimata ja eelnevalt uurimata seisukohaga.

Nimetatud küsimust on põhjalikult käsitletud detailplaneeringu menetluses ja detailplaneeringu kehtestamise otsuses (otsuse lk 3-4). Vastustaja märgib, et seadusest ei tulene sellist kohustust, et kehtestatud detailplaneeringuga oleks pidanud tagama kaebajate kinnistutele täiendava juurdepääsu avalikult kasutatavale teele. Pikk tn 12 maa-ala ei ole ka varasema tava kohaselt kunagi kasutatud Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b kinnistutele juurdepääsuks avalikult kasutatavale teele. Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b täiendav juurdepääs riigimaanteele ei ole Pikk tn 12 asuva kinnistu kaudu realiseeritav. Detailplaneeringuga on leitud optimaalne planeeritava kaubanduskeskuse, parklate, sisse- ja väljasõidutee asukoht. Juhul, kui kaebajate soovitud täiendav juurdepääs siiski planeerida, siis tuleks planeeringulahendust oluliselt muuta, mis kitsendaks ülemääraselt Pikk tn 12 omaniku õigusi ja ei oleks proportsionaalne, sest on Pikk tn 12 omanikku ebamõistlikult koormav (osa kinnistust Pikk 14a ja Pikk 14b teenindamiseks eraldades ei mahuks planeeritud kaubanduskeskus, parklad jms Pikk 12 kinnistule ära). Seega ei ole põhjendatud kaebajate seisukoht, et olukorras, kus Pikk 12 kinnistu on hoonestamata, on põhjendatud ja õiglane tagada kinnistutele Pikk 14a ja Pikk 14b juurdepääs üle maa-ala, mille kaudu juurdepääsu tagamiseks praegusel hetkel mingeid takistusi ei ole. See, et Pikk 12 kinnistu on hetkel hoonestamata ei ole asjassepuutuv, sest kinnistu omandamisel 28.11.2014 oli kinnistu hoonestatud (seal asus korterelamu koos abihoonetega). Kinnistu omandamisel ei nähtunud kinnistusraamatust selliseid kinnistut koormavaid kitsendusi, mis oleks takistanud kinnistu kasutamist omandaja soovitud eesmärgil. Järva Tarbijate Ühistu omandas Pikk 12 kinnistu eesmärgiga seal olnud hooned lammutada ja kinnistu uuesti hoonestada.

Pikk tn 14, Pikk tn 14a ja Pikk tn 14b omanik oli kuni 14.10.2015 Küllike Kallaste, alates 14.10.2015 on Pikk tn 14a omanik Sven Aalberg. Kohtades, kus juurdepääsuks avalikult kasutatavale teele on vajalik ületada Pikk 14 kinnistu maa-ala või Pikk 14b maa-ala (selleks, et tagada täiendav juurdepääs Pikk 14a-le Väike-Maarja-Simuna teele) oli vaja Küllike Kallastel ja Sven Aalbergil Pikk 14 a võõrandamisel sõlmida vajadusel vastav notariaalne kokkulepe.

Määruskaebuse esitaja ei nõustu kaebajate seisukohaga, et kuna ühtegi kitsendust kinnistute Pikk 14a ja Pikk 14b kasuks kolmandate isikute kinnistutele kinnistusraamatusse kantud ei ole, siis on ainsaks võimaluseks tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele läbi Pikk 12 kinnistu. Pikk 14a ja Pikk 14b omanikul on võimalik vajadusel teha ettepanek vastavate kokkulepete sõlmimiseks ja kinnistusraamatusse kandmiseks. Jääb arusaamatuks, miks kaebuse esitajad peavad Pikk 12 kinnistu koormamist (mida ei ole kunagi kasutatud kaebajate kinnistutele juurdepääsuks) rohkem põhjendatuks, kui olemasolevate juurdepääsude kasutamist ja selleks vajadusel vastavate kokkulepete sõlmimist. 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).

Lisame selgituseks kaardi, kus on toodud olemasolevad ja igapäevast kasutamist võimaldavad juurdepääsud (foto: Lisa 1_Kaart üldvaade juurdepääsudega.jpg). Fotod juurdepääsudest avalikule teele: Lisa 2_Pikk 14b juurdepääs avalikule teele.jpg; Lisa 3_Olemasolev kasutatav juurdepääs Pikk 14a-le.jpg ning Lisa 15_Pikk 14b värav.jpg.

2.2. Kaebuse esitajad väidavad (kaebuse p 24), et Pikk tn 14 hoonele ei ole tagatud päikesevalgust detailplaneeringu seletuskirjas (lk 6) toodud määras, mis vähendab ka Pikk tn 14 hoones olevate rendipindade väärtust. Jälle on vastustaja sunnitud tõdema, et tegemist on motiveerimata ja eelnevalt uurimata seisukohaga.

Kaebajate väide on paljasõnaline, sest koostatud on insolatsioonijoonised, millest on näha, et Pikk tn 14 kinnistu ärihoone akendele on tagatud aprillist septembrini rohkem kui 3 tunni jooksul pidev päikesevalgus (detailplaneeringu seletuskiri lk 6 ehitusõigus), mis vastab EVS 894:2008-A/2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” nõuetele. Standard ei reguleeri ärihoonete insolatsiooni kestvusaega. Insolatsioonijooniste koostamisel on kasutatud litsentseeritud programmi ArchiCad 9 ning arvestatud on detailplaneeringuga kavandatud hoone kõrgustega. Insolatsioonijoonised on koostatud OÜ A.V.R. Projekt poolt.

„Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ on Eesti Vabariigi standard, millega saab tasu eest tutvuda Eesti standardikeskuse veebilehel (www.evs.ee). Standard on üksiklitsentsiga ostetav ja ei ole lubatud selle avalikustamine tasuta. Standardis on esitatud soovituselised päevavalguse projekteerimiseks.

Kaebajad väidavad, et analüüsimate on täielikult Pikk 14a ja Pikk 14b kinnistutel asuvate hoonete päikesevalguse olukord. Vastustaja märgib, et Pikk 14a ja Pikk 14b kinnistutel asuvate hoonete päikesevalguse olukorda oleks detailplaneeringu koostamisel olnud küllaltki kummaline analüüsida, sest Pikk 12 arendus ei mõjuta seda. Pikk 14a hoonel ei ole aknaid Pikk 12 kinnistu poole. Pikk 14b hoonel ei ole üldse aknaid.

2.3. Kaebuse esitajad väidavad (kaebuse p 25), et mahasõitu Pikk 12 kinnistule riigimaanteelt ei ole ja Maanteeamet ei anna eelduslikult ka mahasõiduvõimalust. Seega on sellise planeeringulahenduse kohaselt planeeringu elluviimine võimatu. Ilmselgelt kahjustab nimetatud küsimuse vastav reguleerimine/ reguleerimata jätmine naaberkinnistute omanike huve, sest teadmata ja korraldamata liikluskorralduse puhul on ohtu seatud Pikk 14 asuvatel rendipindadel töötavate ja kaubanduspinde külastavate isikute ohutus. Puudub teave selle kohta, millisel moel planeeringualale ehitustegevuse ajal juurdepääs korraldatakse.

See väide ei tulene faktilisest olukorrast ja on paljasõnaline. Detailplaneeringu seletuskirjas (lk 10) on üheselt mõistetavalt kirjas, et planeeringu elluviimisel toimuvate ehitustööde käigus peab ehitustehnika ja -materjaliveod korraldama riigimaanteelt olemasolevate mahasõitude kaudu. Lisame selgituseks fotod: Lisa 4_Pikk 12 (mahasõit riigimaanteelt1).jpg; Lisa 5_Pikk 12 (mahasõit riigimaanteelt 2).jpg ning Lisa 6_Mahasõit riigimaanteelt Pikk 12-le.jpg. Fotol: Pikk 12 (mahasõit riigimaanteelt 2).jpg on näha olemasolev asfalteeritud juurdepääs kinnistule, mida on kogu aeg kasutatud ja mis kuulub Pikk 12 kinnistu koosseisu. Kaardil (foto: Lisa 1_Kaart üldvaade juurdepääsudega.jpg) on näha olemasolev juurdepääs Pikk 12 kinnistule. Kaebajate kinnistuid juurdepääsuks kasutada ei ole kunagi kavas olnud. Arusaamatuks jääb, mille alusel kaebajad sellise väite esitavad. Vastustaja märgib, et märtsis 2015 lammutati Pikk 12 asuv korterelamu ja abihooned. Ka siis kasutati juurdepääsuks eeltoodud fotodel näidatud mahasõitu. Lammutustööd ei seadnud ohtu Pikk 14 asuvatel rendipindadel töötavate ja kaubanduspinde külastavate isikute ohutust, seega ei ole alust arvata, et Pikk 12 kinnistul toimuvad ehitustööd seda teeksid.

Detailplaneeringu seletuskirja lisatud lause ehitustegevuse ajal planeeringualale pääsemiseks teiste juurdepääsude kasutamise kohta annab teavet, et teiste juurdepääsude kasutamisel tuleb arvestada turvalise liikluskorralduse põhimõtetega ning lähipiirkonnas paiknevate kinnistute omanike huvidega. Ehitusalale juurdepääsud riigimaanteelt kooskõlastatakse maanteeametiga ehitise projekteerimise staadiumis.

2.4. Kaebuse esitajad väidavad (kaebuse p 26), et kui krundilt 1 raiutakse maha vähemalt 9 suurt puud ja ehitatakse sinna kogu krundi täitev hoone, siis piirkonna sh kinnistute Pikk 14a ja Pikk 14b piirnevate alade välisilme muutub, s.t roheala ja päikesevalguse asemel piirneb vahetult nende kinnistutega ca 10 m kõrgune hoone. Lisaks väidetakse, et kuna Pikk 14a ja Pikk 14b paiknevad puust hooned (kaebuse p 30), siis on planeeringuga tagamata tuleohutusnõuded ja vajadusel päästetehnika juurdepääs.

See väide ei tulene faktilisest olukorrast, on paljasõnaline ja täielikult tõendamata. Pikk tn 12 katastriüksuse pindala on 4264 m². Lubatud suurim hoone ehitusalune pind on 2100 m². Ülejäänud krundist kasutatakse sissesõidutee ja parklate jaoks. Detailplaneeringu lahendusega osaliselt kõrghaljastus säilib, kavas on eemaldada vaid need puud, mis jäävad otseselt kavandavate ehitiste

alla. Detailplaneeringuga vaadeldakse kogu detailplaneeringuala kui tervikut ning selle ala ulatuses on haljastatust piisavalt.

Pikk 14a ja Pikk 14b hoonetel ei ole üldse aknaid Pikk 12 kinnistu poole (Pikk 14b on laohoone, kus puuduvad aknad). Mõlemad hooned on põhimahus ehitatud kivist, mitte puidust. Tuleohutusnõudeid on detailplaneeringu seletuskirjas käsitletud põhjalikult. Päästetehnikale on juurdepääs kaebajate kinnistutel olemas, näiteks vastuse p 2.1 nimetatud olemasolevaid ja igapäevast kasutamist võimaldavaid juurdepääse kasutades. Pikk 14a juurdepääsu kasutavad ka prügiveoautod ja ehituskauplusesse ehituskaupa toovad veoautod. Järelikult mahub sealt läbi ka päästetehnika. Pikk 14b juurdepääs on piisavalt lai rasketehnika pääsemiseks kinnistule.

Kaubanduskeskuse põhimahu kõrgus on siiski kuni 7,0 m maapinnast piki välisperimeetrit. Varem krundil paiknenud korterelamu kõrgus oli ca 9 m. Kaubanduskeskuse Pika tänava poolse peasissepääsu kohale kavandatud eraldi arhitektuursele mahule pindalaga ca 100 m² (seal võib paikneda näiteks ventilatsioonikamber ja teised tehnoruumid) ilmestamaks hoonet miljöösse sobiva arhitektuurse elemendiga on lubatud kõrgus kuni 11 m maapinnast (detailplaneeringu seletuskiiri lk 6 ehitusõigus). Lisame selgituseks fotod, mis tõendavad, et Pikk 14, Pikk 14a ja Pikk 14b ei piirnenud ka eelnevalt rohealaga, sest nende kinnistute kõrval asus Pikk 12 kinnistul korterelamu koos abihoonetega. Ehitised lammutati 30.03.2015 eesmärgiga rajada kinnistule kaubanduskeskus. Fotol (Lisa 7_Pikk 14.jpg) on Pikk 14 hoone. Hoones tegutseb ehituskauplus. Fotol (lisa 8_Pikk tänav.jpg) on näha Pikk 12 asunud korterelamu, eemal Pikk 14 (punase katusega). Fotol Lisa 4_Pikk 12 (mahasõit riigimaanteelt1).jpg on näha kuni 30.03.2015 püsinud olukord. Pikk 14 akendest avanes vaade korterelamule ja korterelamu abihoonetele, sama fotol Lisa 5_Pikk 12 (mahasõit riigimaanteelt 2).jpg.

2.5. Kaebajad väidavad (kaebuse p 28), et 2100 m² pindalaga hoone, katusekaldega 2 %, on oma olemuselt lamekatusega risttahukas, mis viilkatustega hoonete kogumisse ja miljööväärtuslikule alale ei sobi. Sellega ei järgita ka üldplaneeringu põhimõtteid. Võttes aluseks detailplaneeringu materjalidena esitatud illustratsiooni kaubanduskeskusest, ei vasta see üldplaneeringus välja toodud miljööväärtuslike hoonestusaladele kehtestatud planeerimis-ja ehitamise üldpõhimõttele.

Vastustaja märgib, et detailplaneeringu koostamisel järgiti üldplaneeringus välja toodud miljööväärtuslike hoonestusaladele kehtestatud planeerimise ja ehitamise üldpõhimõtteid ning määrati ehitiste olulisemaid arhitektuurinõuded, seletuskirjas lk 7, peatükis „Olulisemad arhitektuurinõuded. Ehitusetapid.“ Samas on kajastatud kavandatava ehitise sobivust miljööväärtuslikku piirkonda, kirjeldatud on kavandatava ehitise miljööväärtuslikul alal asumisest tulenevalt ehitisele esitatavaid peamisi nõudeid. Ehitise välisilme kujundamisel kasutatavate ehitusmaterjalide 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, taselemendid, ronitaimestik jne. Läänepoolisel fassaadil ning peasissepääsu juures on sobiv kasutada klaas-vitriinaknaid. Lubatud on varikatuste rajamine.“. 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. Lõplik otsus fassaadilahenduste kohta tehakse ehitise projekteerimise käigus koostatava 3D eskiisjoonise alusel. Pikk tn 12 maa-alale kavandatava hoone arhitektuurse lahenduse tutvustamine toimus 18.04.2016 Väike-Maarja raamatukogus (Lõuna tn 10, Väike-Maarja alevik). Toimumisest informeeriti valla veebilehe ja välikuulutuste vahendusel. Väljavõte valla veebilehelt sündmuste kalendrist:

18-04-2016 toimuvad üritused

-**üritus**:- Lurichi kevadjooks
-**aeg**:- 18.04.2016
-**lisainfo**:- 18. aprillil kell 19.00 [Lurichi kevadjooks](#) (4+4 teatejooks) Väike-Maarjas.

[Juhend](#)

Info: Jane Kool, tel 518 4071

-**üritus**:- **Pikk tn 12 maa-alale kavandatava kaubanduskeskuse hoone arhitektuurse lahenduse tutvustamine**
-**aeg**:- 18.04.2016
-**lisainfo**:- Pikk tn 12 maa-alale kavandatava kaubanduskeskuse hoone arhitektuurse lahenduse tutvustamine toimub **18.04.2016** kell **16.00** Väike-Maarja raamatukogus (Lõuna tn 10 Väike-Maarja alevik)

Lisame eskiisi kaubanduskeskusest (Lisa 17_ royal-giallo7.jpg).

2.6. Vastuseks kaebuse p 30 toodule märgime, et detailplaneeringut koostades järgiti 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“ 01.07.2015 jõustumisega. Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse detailplaneeringu alusel elluviimisel on tuleohutus ka reaalselt tagatud.

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtades on sätestatud õigusaktid, mis kehtisid lähteseisukohtade kinnitamise ajal. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. 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 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“. Krundi hoonestusala määramisel on arvestatud tuleohutusnõuetega. Detailplaneeringule on kooskõlastuse andnud Päästeamet. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda antud ajahetkel kehtivatest õigusaktidest. 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.

2.7. Vastuseks kaebuse p 31 toodule märgime, et Päästeameti kooskõlastus on olemas detailplaneeringu põhijoonisel, mis on avalikustatud valla veebilehel (kooskõlastus nr 6). Vastav kooskõlastus on kinnituseks, et päästeamet on teadlik olukorrast planeeringualal ja sellega piirneval

alal. Kooskõlastusest on näha ka selle andmise kuupäev. Kooskõlastus- <http://www.v-maarja.ee/systematic/files.php?id=4892>

2.8. Kaebajad väidavad, et tegemist on detailplaneeringuga, millega riivatakse kaebajate omandiõigust s.o. õigust oma kinnistuid vabalt vallata ja kasutada.

Tegemist on õigusliku aluseta, motiveerimata, ebaselge ning lisaks faktilisest olukorrast mittelähtuva ja eelnevalt uurimata seisukohaga. Lisame 6 fotot vaadetega Pikk 12 kinnistult Pikk 14, Pikk 14a ja Pikk 14b kinnistutele (Lisa 9_Vaade Pikk 12-lt Pikk 14-le.jpg; Lisa 10_Vaade Pikk 12 kinnistult Pikk 14 ja Pikk 14a.jpg; Lisa 11_Vaade Pikk 12-lt Pikk 14a-le ja Pikk 14b-le.jpg; Lisa 12_Vaade Pikk 12 kinnistult Pikk 14b.jpg; Lisa 13_Vaade Pikk 12-lt Pikk 14-le ja Pikk 14a-le.jpg; Lisa 14_Pikk 12-lt Pikk 14, Pikk 14a.jpg). Olemasolevast situatsioonist ei nähtu, et Pikk 12 arendustegevus saaks kahjustada kaebajate kinnistuid. Hea ülevaate planeeringust saab detailplaneeringu põhijooniselt, kus on näha planeeritava kaubanduskeskuse paiknemine kaebajatele kuuluvate ehitiste suhtes. Detailplaneeringu põhijoonis on leitav (palume vajadusel + märgist suurendada)

<http://www.v-maarja.ee/systematic/files.php?id=5023>

Kaebuse lõplikuks eesmärgiks on kaebusest tulenevalt vältida 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 kehtestatud detailplaneeringu realiseerimist selles ettenähtud mahus ja saavutada selle tühistamine. Vastustaja on detailplaneeringut kehtestades kaalunud kõikide isikute õigustatud huve, diskretsiooni õiguspäraselt teostanud ning oma otsust piisavalt motiveerinud. Kaebajate väited nende õiguste kahjustamisest on paljasõnalised ja otsitud. Detailplaneeringu kehtestamise otsuse tühistamine kaebuses toodud otsitud põhjustel rikuks intensiivselt kaalukat avalikku huvi ja kolmandate isikute õigusi.

Pikk 12 kinnistule (omanik Järva Tarbijate Ühistu) detailplaneeringuga ettenähtud kaubanduskeskuse ehitus, Pikk 8 kinnistule (omanik Väike-Maarja vald) esmatasandi tervisekeskuse rajamiseks hoone laiendamine ja Ravi 1 (vallale kuuluv hooldekodu) kinnistul juurdeehituse lahendus lifti jaoks on kooskõlas avalike huvidega ning detailplaneeringust huvitatud isikute huvidega. Lisaks käsitleb detailplaneering muuhulgas Pikk 10 kinnistu (omanik Marje Lääne) sihtotstarbe muutmist elamumaast ärimaaks, tänavavalgustuse rajamist Pikk tn 12, Pikk tn 10 ja Pikk tn 8 kinnistutele, liikluskorralduse, jalgteede, parklate, tehnovõrkude, Ravi tänava poolse täiendava juurdesõidutee jms rajamise küsimusi. Vaidlustatud otsuses on vallavolikogu märkinud, 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 sätetega. Vallavolikogu on seisukohal, et kehtestatav detailplaneering teenib avalikke huve ja Väike-Maarja valla arengu vajadusi“ (otsuse lk 7). Kaebajate huvides detailplaneeringu kehtestamata jätmine toonuks kaasa Väike-Maarja aleviku keskuses asuval planeeringualal olemasoleva korrastamata olukorra säilimise, vallale kuuluvate hoonete ümberehitamise peatamise määramata ajaks ja detailplaneeringuga ettenähtud uue kaubanduskeskuse rajamise, mille järele on Väike-Maarjas suur vajadus peatamise.

Esinevad ülekaalukad avalikud ja kolmandate isikute huvid planeeringulahenduse elluviimiseks. Arendaja on Pikk 12 kinnistu arendamisesse investeerinud juba praegu 100 600 eurot (Lisa 16_Järva TÜ teatis). Kaebajad ei ole arvestanud oma soovitu saavutamisel planeeringualal paiknevate kinnistute omanike õiguste ja huvidega.

Kaebajad ei ole tegelikult esitanud mingeid täpsemaid põhjendusi ega neid kinnitavaid tõendeid oma õiguste väidetava rikkumise kohta. Kaebus on rajatud paljasõnalistele väidetele, jättes tähelepanuta, et nende osas puudub seotus tegeliku olukorraga planeeringualal (faktiliste asjaoludega).

Kuna Pikk 12 asub tiheasustusalal, peavad selles piirkonnas elavad, töötavad või kinnisvara omavad isikud arvestama sellega, et kinnistul võib toimuda arendustegevus. Detailplaneeringu kehtestamata jätmine pelgalt kaebajate poolt esitatud otsitud põhjustel, ei oleks olnud proportsionaalne vastustajale ja kolmandatele isikutele kaasnevate tagajärgedega. Kaebajad on detailplaneeringu menetluses ära kuulatud ning nende seisukohti on otsuses kaalutud. Detailplaneeringu otsusest ei nähtu ilmselgeid eksimusi kaalutusõiguse teostamisel.

2.9. Kuna poolte seisukohad on kogu haldusmenetluse käigus olnud väga vastandlikud, siis vastustaja ei näe võimalust vaidluse kohtuväliseks lahendamiseks või kompromissi sõlmimiseks.

Kokkuvõte:

Pikk tn 12 (krunt nr 1) kavandatav kaubanduskeskus jääb Pikk tn 14 katastriüksusel paiknevast ehitise põhiosast piisavalt kaugale (vaid ühes kohas on kaugus 4,0 meetrit). Pikk 14a jääb kavandatavast kaubanduskeskusest oluliselt kaugemale ja hoonel ei ole Pikk 12 poole aknaid, mistõttu on raske mõista kaebajate seisukohta nende omandiõiguse riivamise kohta. Pikk 14a ja Pikk 14b seisavad pikemat aega aktiivse kasutusest. Kõikidel kaebajate kinnistutel ei ole aastaid arendustegevust toimunud. Pikk 14b on ehitisregistri järgi ladu (ehitisregistri kood 108025661), millel ei ole üldse aknaid. Pikk 14 ehitise kaubanduskeskuse poole jäävas osas on enamus aknaid laudadega kinni löödud ja võsa ning kasvavate puudega kaetud. Seestpoolt on aknad kinni ehitatud. Ainuke avatuks jäetud aken on seestpoolt blokeeritud kaupluses müüdava ehituskaubaga. Eelnevat arvestades on raske mõista kaebajate põhjendust, et detailplaneeringuga muutub loomulik valgus, mis vähendab Pikk tn 14 asuval kinnistul olevate rendipindade väärtust.

Vastustaja märgib, et kaubanduskeskuse osas on tegemist mõistliku ja linnaruumi sobiva arhitektuurilise lahendusega, mis ei kahjusta naaberkinnistute omanike õigusi (Lisa 17_royal-giallo7.jpg). Pigem nähtub kaebusest ühe kaebaja - AS OG Elektra soov oma ärihuvist lähtuvalt takistada Väike-Maarjasse uue kaubanduskeskuse rajamist.

Kehtestatud detailplaneeringu materjalidega on võimalik tutvuda p 21
<http://www.v-maarja.ee/?part=html&id=26>

Juhindudes eeltoodust esitame taotluse Tartu Halduskohtule:

P a l u n :

- 1. Jätta Küllike Kallaste, AS OG Elektra ning Sven Aalberg'i volitatud esindaja vandeadvokaat Küllike Namm'i kaebus Väike-Maarja Vallavolikogu 31.03.2016 otsuse nr 21 tühistamiseks rahuldamata.**
- 2. Jätta kõik menetluskulud kaebajate kanda.**

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ene Preem
Volikogu esimees

32 95754 Peeter Rahnik

Lisatud vastuses nimetatud lisad.