



VÄIKE-MAARJA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Väike-Maarja

29. september 2021 nr 681

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule esitamine, Tagaküla tee 1 Väike-Maarja alevik

1. Detailplaneeringu menetlus

1.1. Planeeringu koostamise lähtedokumentideks on Väike-Maarja Vallavolikogu 26.01.2012 otsus nr 1 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ ja Väike-Maarja Vallavalitsuse 06.03.2012 korraldus nr 101 „Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“.

Planeeringuala pindalaga ca 0,6 ha hõlmab Tagaküla tee 1 katastriüksuse ja sellega külgneva riigitee nr 22 ning Tagaküla tee osa. Planeeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus politsei- ja päästehoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu eskiislahendusega oli võimalik tutvuda valla veebilehel, mille kohta puudutatud isikutele edastati informatsioon vallavalitsuse 05.05.2021 kirjaga nr 7-1/10-46. Detailplaneering esitati 01.07.2021 kooskõlastamiseks Terviseametile, Transpordiametile ja Päästametile ja arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele. Kõik riiklikud ametid kooskõlastasid detailplaneeringu.

1.2. Jaama tn 15 ja Jaama tn 15a kinnistute omanikud informeerisid vallavalitsust, et on kavandatava planeeringu vastu seoses ühendhoone rajamisega kaasnevate negatiivsete mõjude pärast naaberkinnistutele. Vastuväited planeeringule esitas ka Jaama tn 17 omanik, kelle vastuväited on kokkuvõtvalt järgmised:

1.2.1. Tagaküla tee 1 kinnisasjale planeeritav osaliselt 12 meetrit kõrge politsei- ja päästehoone hakkab varjama otsesest päikesevalgust (insolatsiooni) Jaama tn 17 kinnisasjale rajatud päikeseelektrijaamalt;

1.2.2. Tagaküla tee 1 kinnisasjale planeeritava politsei- ja päästehoone kõrgus, maht ja kasutamise intensiivsus nii töötajate kui ka külastajate poolt ületab tunduvalt elamumaa juhtfunktsiooniga kinnisasjadele püstitada lubatud elamupiirkonda teenindavate objektide mahtu, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, hoone suurus ja kasutamise intensiivsus rikub oluliselt Jaama tn 17 ja teiste naabruses elavate elanike elukvaliteeti (müra suurenemine, päikesevalguse ja privaatsuse vähenemine);

1.2.3. detailplaneeringu menetluse oleks pidanud 01.07.2015 jõustunud uue planeerimisseaduse alusel lõpetama hiljemalt 01.07.2018.

Lisaks leitakse, et nii suure, igapäevaselt ja ööpäevaringselt intensiivselt kasutatava ühiskondliku hoone elamute vahetusse lähedusse planeerimisel tuleb läbi viia keskkonnamõtjude hindamise menetlus.

2. Vallavalitsuse seisukohad vastuväidetele

2.1. Ruumi otsese päikesevalguse (edaspidi „insolatsioon”) kestuse arvutamise juhendit rakendatakse planeeringute koostamisel ja hoonete projekteerimisel ning käsitletakse kui pikaajaliselt välja kujunenud ja kasutuses olnud head planeerimis- ja ehitustava Eestis. Juhendi rakendamine on kohustuslik alaliste elupaikade (eluruumide), koolieelsete lasteasutuste mänguruumide ja mänguväljakute, hoolekandetasutuste hoolealuste ja haiglate patsientide ruumide (nt. eluruumides, palatites ja puhkeruumides) insolatsiooni arvutamisel. Insolatsiooni nõuded on käesoleval juhul tagatud, seda on selgitatud ka vallavalitsuse 18.06.2021 kirjas nr 7-1/10-55. Politsei- ja päästehoone põhimaht on kavandatud Tagaküla tee 1 krundi põhjaossa ning hoonestuse asukoht ei takista Jaama tn 17 rajatud päikesepaneelide tööd.

2.2. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ määratleb Väike-Maarja aleviku piirkondliku keskuse, kus muuhulgas on kättesaadavate teenustena välja toodud päästekomando ja konstaablipunkt. Seega toetab riikliku tasandi pikaajaline ruumiline arengudokument Väike-Maarja alevikku politsei- ja päästehoone rajamist.

2.3. Väike-Maarja valla üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) on määratud maa-aladele maakasutuse juhtfunktsioonid. Tagaküla tee 1 katastriüksusele on määratud elumumaa juhtfunktsioon. Juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise valdav otstarve, mis annab perspektiivse ruumi- ja maakasutuse põhisuunad. Tulenevalt piirkonna iseloomust ning arenguperspektiivist võib antud alale kavandada ka muud maakasutust, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset linnaruumi keskkonda. Väike-Maarja aleviku maa-ala koondab enda alla segafunktsioonina piirkonna keske ruumi toimimise jaoks olulised otstarbed: äri-, elamu-, üldkasutatavate hoonete, valitsus-, kultuuri- ja meelelahutusasutuste maa-alad. Sellist maa-ala iseloomustab funktsionaalse avaliku ruumi rohkus, kus üldjuhul ei ole detailne funktsioonide territoriaalne eristamine otstarbekas, eelistatud on mitmekesine ruumikasutus. Tiheasustusega alal lähtub ruumiline planeerimine kompaktse ruumi loomise põhimõttest: hooned rajatakse üldjuhul üksteisele lähedale, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Üldplaneeringus määratud elumumaaadel võivad paikneda ka elumupiirkonda teenindavad asutused, väiksemad kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid ja teised elumupiirkondi teenindavad objektid: ehitised ja rajatised (üldplaneeringu seletuskirja lk 12). Üldplaneering sätestab, et kuritegevuse riske parkide, linnakeskuste ja üldkasutatavate alade puhul saab vähendada naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega ja elamurajooni funktsioonide põimumise läbi teiste funktsioonidega (üldplaneeringu seletuskirja lk 47). Üldplaneeringus on rõhutatud Väike-Maarja aleviku rolli maakonna lõunapiirkonna tõmbekeskusena (üldplaneeringu seletuskirja lk 5). Tõmbekeskus tähendab eelkõige teenuste olemasolu. Politsei- ja päästehoone kavandamise näol on tegemist olemasolevate väärtuste tugevdamisega, kuna arendatakse edasi elutähtsat kohalikku teenust.

2.4. Tagaküla tee 1 maa-ala asub kahe tee ristmiku vahetus läheduses, millest tulenevalt on antud asukohal inimese tervise seisukohalt pigem mõistlik rajada mitte-eluhoone. Üldplaneeringukohase maakasutuse juhtotstarbe muutmisega, mis tingiks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise, on tegemist sellisel juhul, kui üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet muudetakse olulisel määral. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Maakasutuse juhtotstarbe muutmisega on tegemist, kui juhtotstarve muutub ulatuslikult, st üle 51%. Tagaküla tee 1 maa-ala moodustab antud piirkonnas Väike-Maarja valla üldplaneeringuga elumumaaaks kavandatud maa-alast oluliselt väiksema osa kui 51%. Seega detailplaneering ei

esita ettepanekut kehtiva üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni ulatuslikuks muutmiseks põhilahenduse osas ja ei näe ette kehtiva üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist. Lisaks eeltoodule ei esita detailplaneering muud olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.5. Tagaküla tee 1 detailplaneeringu lahenduse osas ei ole tegemist ruumilist keskkonda kahjustava mõjuteguriga, tegemist on lokaalse muutusega, mis ei mõjuta üldplaneeringu põhilahendust. Seega on koostatav detailplaneering üldplaneeringu kohane. Ka menetluses olev Väike-Maarja valla üldplaneering toetab detailplaneeringu eesmärki, kuna üldplaneeringuga on tehtud ettepanek planeeringualale riigikaitsemaa juhtotstarbe määramiseks. Seega vastab detailplaneering kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu pikaajalistele suundumustele.

Politsei- ja päästehoone sobilikum asukoht on inimeste elu- ja töötegevusega seotud piirkonnas, olles piirkonna sihtgrupile võimalikult lähedal ning tagades piirkonna põlengute ja teiste õnnetuste korral päästevõimekuse efektiivseimalt. Tagaküla tee 1 katastriüksuse asukoht on seega planeeritud tegevuseks sobiv ja objekti vajalikkus avalikkuse seisukohalt on suur.

Planeeringualaga külgnev riigitee ning Tagaküla tee võimaldavad operatiivse väljasõidu. Planeeringulahendus tagab kavandatud otstarbele vajalikud tingimused: võimaldab rajada hoone juurde laia platsi, mis tagab operatiivsõidukite takistusteta väljasõidu, võimaldab katastriüksusele kaks juurdepääsu operatiivsõidukite segamatuks liikumiseks ning määratud ehitusõigusega võimaldab luua hoone ühiskasutuse politseiga.

Üldjuhul paiknevad linnaruumi keskkonnas erinevate funktsioonidega kinnistud teineteise lähedal, mis on tiheasustusalale üldiselt iseloomulik nähtus. Aktiivse liiklusega, aleviku peatänaväärse krundi puhul on põhjendatud elamufunktsiooni asemel teise funktsiooni eelistamine, see on kasulik nii kinnistu omanikule kui ka kogukonnale tervikuna, sest selline muudatus aitab tihendada aleviku ühe peatänaväärse hoonestust ja lisada piirkonnale terviklikku funktsionaalsust. Detailplaneeringu realiseerimisel tihendatakse olemasolevat ebahühtlast hoonestust ja kaob kasutusest seisev tühi kinnistu maantee hoonestusfrondis. Samal ajal ei ole lisanduv liiklustihedus ümbritsevale keskkonnale koormav ega naaberkiinnistute kasutajate huve liigselt riivava kasutusintensiivsusega, kuna planeeringuala paikneb maantee ääres. Planeering on vajalik, et luua Väike-Maarja aleviku arenguks väärtuslikku, terviklikku ja korrastatud linnaruumi ja see optimaalsemalt kasutusele võtta. Hoonestades teede ristumise äärse nurgakinnistu, luuakse jätkuva hoonestusega tänavaruum, mis on alevikule kohane. Samaaegselt on tegemist keskkonnasäästliku planeerimisega, kuna planeeritud hoonestust teenindab olemasolev taristu (olemasolevad tänavad, mitte uued ehitatavad, tehnovõrkudega varustatus tagatakse tsentraalselt, mitte omalahendustega). Planeeritud tegevuse näol on tegemist kaaluka avaliku huviga objekti planeerimisega, kuna see tagab elanikele ohutuse sh politsei institutsioon loob turvatunde ja Päästeamet päästab elu, vara ja keskkonda ning ennetab õnnetusi.

2.6. Päästeameti ja Riigi Kinnisvara AS-i info kohaselt Eesti 72-st riiklikust komandost on 24 sellised, kes viie aasta keskmisena saavad ühe väljakutse või rohkem päevas (periood 2016-2020). 3 või rohkem väljakutset päevas on vaid üheksal komandol, mis asuvad suuremates linnades. Väike-Maarja komando vastav näitaja on 0,6 väljakutset päevas ehk põhimõtteliselt reageeritakse väljakutsele üle päeva. Selle näitajaga on Väike-Maarja komandode pingereas 38-ndal kohal. Alfa (kõrgema prioriteediga) kutsete arvestust hakkas Päästeamet pidama 2021 algusest ning selle aastaga on Väike-Maarja komandol alfa kutseid kogunenud 8 (keskmiselt üks kuus). Lisaks Väike-Maarja komando suhteliselt madalale väljasõidukoormusele tuleb alarmsõidu puhul arvestada, et helisignaali kasutatakse ainult vajadusel, et kaasliiklejaid hoiatada. Detailplaneeringuga kavandatava hoone isikkoosseisu suuruseks on 27 inimest, kellest üheaegselt töötavad 5 päästjat ja 2 politseinikku. Isikkoosseis on ca 4 korda suurem kui on korraga kohapeal töötavate inimeste arv seetõttu, et valvet tuleb teostada 24/7 ja seda tehakse 4 vahetusega. Tagaküla tee 1 teenindamiseks mõeldud liikluskoormus ei ole seega oluliselt suurem kui kaksikelamu (2 peret 4 autoga) liikluskoormus. Töötajad, kes tulevad oma autoga tööle ei sõida tööpäeva jooksul nendega ringi, vaid on statsionaarselt hoonest kohapeal ja ootavad väljakutset millele reageeritakse juba tööautodega.

Seega ei ole tegemist igapäevaselt ja ööpäevaringselt väga intensiivselt nii töötajate kui ka külastajate poolt kasutatava ühiskondliku hoonega. Politsei- ja päästehoone ei ole kavandatud teenindama tervet Lääne-Viru maakonda, suuremate funktsioonidega politsei- ja päästehoone asub Rakveres. Tagaküla tee 1 kinnistule on kavas rajada piirkondlik politsei- ja päästehoone.

2.7. Kuna iga planeering ja selle menetlus on selle asukoha unikaalsuse tõttu teistest erinev, siis ei saa välistada, et mõned planeerimismenetlused võtavad planeeritust kauem aega sõltuvalt näiteks koostamisest huvitatud isikute soovidest ja võimalustest ning laiema avalikkuse huvist planeeringu vastu. Seega tuleb detailplaneeringu koostamise korraldajal analüüsida iga poolelioleva planeerimismenetluse juhtumit eraldiseisvalt ning võtta ühendust osapooltega, kes huvisid ja kohustusi omavad.

Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 41 näeb ette, et kui haldusakti või toimingut ei ole võimalik anda või sooritada ettenähtud tähtaja jooksul, peab haldusorgan viivitusega tegema teatavaks haldusakti andmise või toimingu sooritamise tõenäolise aja ning näitama ettenähtud tähtajast mittekinnipidamise põhjuse. Eeltoodule on viidatud ka PlanS eelnõu kohta koostatud seletuskirjas. Seega on põhjendatud juhtudel menetlustähtaja pikendamine vajalik ja õiguspärane. Kui planeeringu kehtestajal ei ole võimalik planeeringut kolme aasta jooksul kehtestada (näiteks vajalike kooskõlastuste andmata jätmisel või muudel, temast mitte sõltuvatel põhjustel), kuid samas ei ole põhjendatud ka menetluse lõpetamine, on võimalik anda teada viivituse põhjustest ning määrata otsuse tegemise tõenäoline aeg. Iga üksikjuhtumi põhisel on võimalik välja selgitada pikendamise võimalikkus ja vajadus ning eeldatav aeg, mis kulub veel planeeringu menetlemisele. Väike-Maarja Vallavalitsus on seisukohal, et Väike-Maarja alevikus Tagaküla tee 1 asuvale maa-alale detailplaneeringuga kavandatava arendusprojekti vastu on olemas kaalukas avalik huvi ja see teenib Väike-Maarja valla arengu vajadusi.

2.8. Naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Nii ei saa kinnisasja omanik üldjuhul takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast, kui see on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusesse ning on ka muidu õiguspärane. Samas peavad omanikud siiski vastastikku arvestama üksteise õigustega ulatuses, mis on vajalik teiste omanike õiguste teostamiseks. Tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. Tiheasustusega alal elav isik ei saa põhjendatult loota ega eeldada, et naaberkinnistu jääb hoonestamata ning et tema vaadet aknast üldse ei piirata. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine ei pruugi meeldida naabritele, kes on huvitatud oma senise elukeskkonna säilitamisest. Detailplaneeringu kehtestamisel ei saa aga olla takistuseks igasugune naabri elukeskkonna muutumine. Naabrite omandiõigused ei ole piiramatud. Kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasustusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega ja tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga. Kinnisvara omanik ei saa eeldada, et tema kinnisvara kasutamine kaalub igal juhul üles naaberkinnistu omaniku sarnase huvi või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad. On paratamatu, et ühe kinnisasja kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ja naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

2.9. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse ja miljösse sobivuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Kuna üheks peaesmärgiks on planeerimisel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Planeeringu eesmärgid ja planeeringu koostamise alguses püstitatud lähteseisukohtadega arvestamise fikseerib kohalik omavalitsus planeeringu vastuvõtmise otsustamisega sellistena, nagu nad on kindlaks määratud planeeringu lahenduses. Lõpliku hinnangu eelnenud planeerimismenetluse käigule ja planeeringu lahendusele annab kohalik omavalitsus otsusega planeeringu kehtestamise kohta. Seega otsustab kohalik omavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid (sh ka vastuväiteid esitanud isikute huvisid).

Vallavalitsus on seisukohal, et Tagaküla tee 1 kinnistule politsei- ja päästehoone ehitusõiguse andmine on mõistlik ning ei piira ega kahjusta vastuväidete esitajate õigusi. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

2.10. Lähtuvalt detailplaneeringu eesmärgist ja ülesannetest ning vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetele 1 ja 2 puudub kohustus detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks ja ka eelhinnangu koostamiseks. Planeeringuga kavandatu ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 toodud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka ja ka lõikes 2 esitatud tegevusvaldkondade ning seda täpsustava Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 § 14 määratud tegevuste hulka.

2.11. HMS § 41 näeb ette, et kui haldusakti ei ole võimalik anda ettenähtud tähtaja jooksul, peab haldusorgan tegema teatavaks haldusakti andmise tõenäolise aja. Käesoleval juhul ei ole võimalik menetluse mahukusest tingitud asjaolude tõttu detailplaneeringut kehtestada vallavalitsuse 9.09.2020 korraldusega nr 664 määratud tähtajaks 30.09.2021. Kuna Tagaküla tee 1 asuvale maa-alale detailplaneeringuga kavandatav teenib avalikke huve ja Väike-Maarja valla arengu vajadusi on põhjendatud määrata uus tähtaeg. Seoses sellega, et detailplaneeringu lahendusele on esitatud vastuväiteid leiab vallavalitsus, et tõenäoliseks detailplaneeringu kehtestamise ajaks on kuni 2 aastat.

Lähtudes eelnevast, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1, kuni 30. juunini 2015. aastal kehtinud planeerimisseaduse § 18 lõikest 1, haldusmenetluse seaduse § 41 ja Väike-Maarja Vallavolikogu 25.01.2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Väike-Maarja valla ehitusmääruse“ § 3 punktist 2, annab Väike-Maarja Vallavalitsus korralduse:

1. Võtta vastu Väike-Maarja vallas Väike-Maarja alevikus Tagaküla tee 1 katastriüksuse detailplaneering (Hendrikson & Ko töö nr 20003570) ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
2. Määrata Väike-Maarja alevikus Tagaküla tee 1 asuva maa-ala detailplaneeringu kehtestamise tõenäoliseks tähtajaks 01.10.2023.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Kesküla
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Maris Kõrgmäe
vallasekretär