



RAPLA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Rapla

21. detsember 2020 nr 56

Nõiamäe detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Rapla Vallavolikogu 27.08.2015 otsusega nr 33 kehtestati Rapla linnas asuva Nõiamäe kinnistu ja Väljataguse külas asuva Harri kinnistu detailplaneering (edaspidi „Nõiamäe detailplaneering“), mille eesmärk oli 11 üksikelamust koosneva asumi rajamine. Detailplaneering on ellu viidud kruntide moodustamise osas ning alustatud on taristu ja ühe üksikelamu ehitusega.

Rapla vallale laekus 02.12.2019 planeeringust huvitatud isiku ettepanek lahendada Rapla linnas asuva Nõiamäe kinnistu ja Väljataguse külas asuva Harri kinnistu detailplaneeringu elluviimisel kanalisatsioon biopuhastite või kinniste mahutitega, ühisveevarustus lokaalse puurkaevuga ning mitte kitsendada katusekallete valikut. Detailplaneeringu elluviimist puudutava lepingu sõlmimisel ilmnis täiendavalt, et välja ehitada ei kavandata ka tänavavalgustust ja sidekaablit, samuti parkimisplatsi, mis planeeringu koostamise ajal oli tõenäoliselt mõeldud terviseradade kasutajate teenindamiseks. Tänavavalgustus plaanitakse lahendada kinnistuomanike poolt kinnistutele paigaldatavate välisvalgustitega.

Maaüksuste ostu-müügitehingute läbiviimisel on puudutatud maaomanike kinnitusel planeeringulahenduse muutmise väljavaatega arvestatud.

Menetluse käigus ilmnis, et puudutatud maaomanikud on ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajamisest siiski huvitatud, mistõttu selles osas puudub vajadus detailplaneeringu lahendust muuta.

Rapla Vallavolikogu majanduskomisjoni 18.11.2020 istungil toimunud eelnõu arutelul tõdeti varasemale praktikale ja levinud arusaamadele tuginedes, et kui jätta tänavavalgustus ja sidevarustus rajamata, võivad maaomanikud seda hiljem siiski soovima hakata ning hilisem planeeringuala lahtikaevamine tuleb kordades kulukam kui kohe vajaliku kaablikaitsetoru ja kaabli paigaldamine koos muude kaevetöödega. Majanduskomisjoni seisukohtadele tuginedes on eelnõu korrigeeritud.

Planeerimisseaduse § 140 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast selle osalist kehtetuks tunnistamist. Nimetatud tingimused on antud juhul täidetud, kuna detailplaneeringuga kavandatud üksikelamupiirkond saab edukalt toimida ilma üldkasutatava parklata. Samuti ei takista terviklahenduse elluviimist hoonete vabalt valitav katusekalle.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu puudutatud asutustele ja isikutele arvamuse andmiseks. Kõik puudutatud maaomanikud on kehtetuks tunnistamise eelnõu heaks kiitnud. Rahandusministeeriumi 20.11.2020 kirjaga nr 14-11/5121-3 nõustuti detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega

katusekallete kitsenduse, telefoniside ja üldkasutatava parkla rajamise osas. Muus osas soovitati detailplaneering jätta kehtima.

Haldusmenetluse seaduse § 64 kohaselt võib haldusorgan otsustada haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, arvestades otsuse tagajärgi, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Antud juhul on detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks maaomanike erahuvi, detailplaneeringu elluviimiseks kehtestatud mahus ülekaalukas avalik huvi puudub. Planeerimisseaduse § 10 lõike 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi. Detailplaneeringu elluviimise korral vähendatud mahus on avalikud huvid ja väärtused kaitstud.

Võttes aluseks eeltoodu ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 70 lõike 1, planeerimisseaduse § 1 lõike 3, § 4 lõike 1, § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja tuginedes asjaomase asutuse seisukohale,

Rapla Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Tunnistada Rapla Vallavolikogu 27.08.2015 otsusega nr 33 kehtestatud Rapla linnas asuva Nõiamäe kinnistu ja Väljataguse külas asuva Harri kinnistu detailplaneering (detailplaneeringu korrigeeritud seletuskiri lisatud otsusele) kehtetuks järgmistes osades:

1.1 katusekalde kitsendus;

1.2 üldkasutatava parkla rajamine.

2. Vallaarhitektil korraldada teate avaldamine Rapla linnas asuva Nõiamäe kinnistu ja Väljataguse külas asuva Harri kinnistu detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta ajalehes „Raplamaa Sõnumid“ ning teavitada huvitatud ja puudutatud isikuid.

3. Määrata punktis 2 nimetatud teate avaldamise kulutuste kandjaks kehtetuks tunnistamisest huvitatud isik.

4. Otsuse peale võib esitada Rapla Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Margus Jaanson
volikogu esimees