



KEHTNA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kehtna

24. jaanuar 2024 nr 1-2/138

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Kehtna Vallavolikogu kehtestas 19.02.2020 otsusega nr 147 Kehtna valla Järvakandi alevi Tootmise tootmismaa detailplaneeringu. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli luua tingimused ettevõtluse laiendamiseks Järvakandi tööstuspargi piirkonnas ning klaasiklastri arendamiseks läbi klaasvahtkillustiku tehase rajamise ja kruntide ettevalmistamise taastuenergia tootmiseks. Tootmise katastriüksus on kehtestatud detailplaneeringu alusel jagatud kaheks transpordimaa (Krossi tee, katastritunnus 29301:001:0266 ja Niidu tee, katastritunnus 29301:001:0265), neljaks tootmismaa (Energia tn 4, katastritunnus 29301:001:0263, Energia tn 2, katastritunnus 29301:001:0262, Krossi tee 6, katastritunnus 29301:001:0264 ja Krossi tee 8, katastritunnus 29301:001:0261) ja üheks üldkasutatava maa (Roheluse, katastritunnus 29301:001:0260) krundiks. Planeeritud kruntide maakasutus lähtus toona kehtinud Järvakandi valla üldplaneeringust. Üldplaneeringu kohaselt oli planeeringuala valdavalt tootmismaa ning osaliselt haljasala maa. Planeeringukohasele krundile POS 5 (Krossi tee 6, 25743 m², 29301:001:0264, 100% tootmismaa) on planeeritud ehitusõigus realiseeritud. Krundile on ehitatud klaasvahtkillustiku tehas ehitisealuse pinnaga 1832,4 m² ning kõrgusega 22,8 m. Krundile POS 8 (Krossi tee 8, 111558 m², 29301:001:0261, 100% tootmismaa) planeeritud päikeseparki ei ole rajama asunud. Detailplaneeringu alusel (krunt POS 6) on moodustatud Roheluse katastriüksus (29301:001:0260, 17559 m², üldkasutatav maa 100%). Kehtna Vallavolikogu 20.06.2023 otsusega nr 1-2/91 kehtestatud Kehtna valla üldplaneeringu kohaselt on Roheluse katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbeks ette nähtud tootmismaa. Ajas võivad muutuda kaalutlused, mille alusel kohalik omavalitsus oma territooriumil ruumilist arengut suunab. Detailplaneeringu asjakohasust hinnatakse kindlas aegruumis. Asja- ja ajakohane detailplaneering peaks elluviimise ajal vastama valitsevatele majanduslikele, sotsiaalsetele, kultuurilistele ja looduskeskkonna vajadustele ning planeeringu osapoolte ootustele.

Huvitatud isik (Green Gravels OÜ) on esitanud 01.10.2023 avalduse (registreeritud dokumendiregistris nr 7-6/2023/2998) Tootmise tootmismaa detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Roheluse katastriüksuse osas. Huvitatud isikul on soov muuta Roheluse katastriüksus vastavalt kehtivale üldplaneeringule tootmismaaks ning võtta see kasutusele laoplatsina.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist. Roheluse katastriüksuse näol on tegemist üksiku haljasala maaga, mis jääb tootmismaa alade vahele ning seetõttu puudub sellel rekreatiivne väärtus. Samuti ei ole see ühenduses ega osaks suuremast haljasalade võrgustikust ega ka rohevõrgustikuga. Arvestades, et Tootmise tootmismaa detailplaneeringu põhieesmärk on luua tingimused ettevõtluse laiendamiseks Järvakandi tööstuspargi piirkonnas, ei avalda haljasala maa muutmine tootmismaaaks negatiivset mõju detailplaneeringu tervikliku lahenduse elluviimisel, vaid pigem toetab seda. Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei põhjusta puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid. Detailplaneeringu osaline kehtetukstunnistamine võimaldab detailplaneeringu terviklahendust jätkuvalt ellu viia ega muuda detailplaneeringu lahendust olemuslikult. Roheluse maaüksuse planeeritav maakasutus ja selle mõjude ulatus ei tingi vajadust uue detailplaneeringu koostamiseks. Uue detailplaneeringu koostamise algatamine pole põhjendatud ka menetlusökonoomikast tulenevalt, kehtiva detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine nn kehtima jäävas osas on jätkuvalt võimalik ilma uut planeeringulahendust koostamata. Kehtna valla üldplaneeringus on määratud üldised kasutamise- ja ehitustingimused tootmismaaadele, millest lähtuvalt on võimalik korraldada Roheluse katastriüksuse edasine kasutus.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu puudutatud asutustele ja isikutele arvamuse andmiseks. Otsuse eelnõu on kooskõlastanud ja arvamust avaldanud: Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Transpordiamet, Maa-amet ja Kehtna Vesi OÜ. Teistelt kaasatutelt 30 päeva jooksul vastust ei laekunud.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohalik omavalitsus.

Kehtna Vallavalitsus vaatas üle osalise kehtetuks tunnistamisega seonduvad dokumendid ja kaalus detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järel selle detailplaneeringu edasise elluviimise võimalusi. Kaalumisel leiti, et ühe krundi osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei piira ega takista ülejäänud detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist. Pole tuvastatud, et esineks ülekaalukas avalik huvi detailplaneeringu elluviimiseks varasemalt kehtestatud mahus.

Kehtna Vallavalitsus kaalus ehitusseadustikus §27 sätestatu kohaldamist planeeringu-lahenduse täpsustamiseks Roheluse maaüksuse osas ja jäi seisukohale, et ehitusseadustiku §27 sätestatu alusel ei saa Roheluse maaüksuse edasise kasutusega seonduvaid küsimusi lahendada. Tootmise detailplaneeringu kehtestamisest ei ole möödunud 5 aastat. 2023 aastal on kehtestatud uus Kehtna valla üldplaneering, kus Roheluse maaüksus juhtotstarbeks on määratud tootmismaa. Planeeringulahendusega ei ole ette nähtud Roheluse maaüksusele ehitiste (hooned ja rajatised) püstitamist, seega ei saa täpsustada projekteerimistingimustega ehitiste-rajatiste ehitustingimusi.

Keskkonnamõju hindamise eksperthinnangu („Sisendandmed keskkonnamõju eelhindanguks“, koostaja Hendrikson&Ko OÜ, 2023, töö nr 23004774) sisendandmetest ja nende

põhjal tehtud analüüsideselgub, et kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõju allikaks ega põhjusta olulist mõju inimese tervisele, liikuvusele ja varale.

Arvestades eeltoodut ning Kehtna Vallavolikogu 20. juuni 2023 otsusega nr 1-2/91 kehtestatud Kehtna valla üldplaneeringut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõiked 2 ja 3 ja 6,

Kehtna Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Tunnistada Kehtna Vallavolikogu 19.02.2020 otsusega nr 147 kehtestatud Kehtna valla Järvakandi alevi Tootmise tootmismaa detailplaneering osaliselt kehtetuks Roheluse maaüksuse (katastritunnus 29301:001:0260) osas.
2. Kehtna Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest teavitamine Ametlikes Teadaannetes, Kehtna valla veebilehel ning ajalehtedes „Raplamaa Sõnumid“ ja „Valla Vaatleja“.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Kehtna Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Anto
volikogu esimees