



KORRALDUS

Rakvere

25. september 2023 nr 707

Mäekalda tn 10 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine viie boksiga ridaelamu ehitamiseks, juurdepääsuteede ja liikluskorralduse lahendamine, tehnovõrkudega varustamine, arhitektuur-ehituslike tingimuste määramine ning haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitseliste põhimõtete ja seadusest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuste seadmine. Detailplaneeringuga antakse krundile ehitusõigus ühe kuni 8 m kõrguse põhihoone ja kuni 5 m kõrguse abihoone ehitamiseks, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 360 m². Juurdepääs planeeringualale on tagatud Mäekalda tänavalt. Detailplaneeringut menetletakse Rakvere linnavolikogu 17.02.2010 määrusega nr 6 kehtestatud Rakvere linna üldplaneeringu kohaselt. Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

Mäekalda tn 10 kinnistu detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele. Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtimissüsteemi seaduses loetletud tegevuste hulka, mille puhul oleks vajalik kaaluda keskkonnamõjude eelhindamist.

Detailplaneering võeti vastu Rakvere linnavalitsuse 16.05.2022 korraldusega nr 297. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 06.06.2022-19.06.2022 Rakvere Linnavalitsuses ja Rakvere linna veebilehel. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest teavitati 20.05.2022 ajalehes Virumaa Teataja ja Rakvere linna veebilehel.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitas Aivar Needo (Kepsel OÜ juhatuse liige) kirjaliku arvamuse detailplaneeringu lahenduse kohta. Rakvere Linnavalitsus vastas esitatud arvamusele 05.07.2022 kirjaga. Aivar Needo ja Riina Männik esitasid 13.07.2022 kirjaga vastuse linnavalitsuse kirjale (Riina Männik edastas linnavalitsusele Aivar Needo arvamuse kirja), millele Rakvere Linnavalitsus vastas 20.07.2022. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldati 20.07.2022 Rakvere Linnavalitsuses. Avaliku arutelu toimumise päeval esitas kirjaliku arvamuse ka Signe Kangro-Suursaar (Mäekalda tn 10a kinnistu omanik), millele vastas Rakvere Linnavalitsus 23.08.2022 e-kirjaga. Detailplaneeringu avaliku arutelu toimumisest teavitati 06.07.2022 ajalehes Virumaa Teataja. Kuna avaliku väljapaneku ajal arvamuste esitajad avalikul arutelul ei osalenud, siis kohaliku omavalitsuse ja arvamuste esitajate vahel kokkulepet ei saavutatud. Informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avalike arutelude tulemuste kohta avaldati 31.08.2022 ajalehes Virumaa Teataja

Rakvere Linnavalitsus esitas detailplaneeringu 23.11.2022 Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks. Tulenevalt PlanS § 138 lõike 4 punktist 2 korraldas Rahandusministeerium detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi avalikul väljapanekul ei arvestatud, ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamise 21.12.2022 Rakvere riigimajas. Ärakuulamisel osalesid

Rakvere Linnavalitsuse esindajad linnaarhitekt Angeelika Pärna ja planeerimisspetsialist Erkki Leek, planeeringust huvitatud isik Raivo Keskra, arvamuse esitaja Signe Kangro-Suursaar ning Rahandusministeeriumi esindajad. Ära kuulamise tulemusena Rakvere Linnavalitsuse esindajad ja Signe Kangro-Suursaar kokkulepet ei saavutanud.

Riina Männik edastas 13.07.2022 kirjaga samasisulise arvamuskirja, mille saatis ka Aivar Needo 13.07.2022 Rakvere Linnavalitsusele, mistõttu oli ka tema kutsutud detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud arvamuste ära kuulamisele. Kuna Aivar Needo ja Riina Männik ära kuulamise ei osalenud, siis kohaliku omavalitsuse ja arvamuste esitajate vahel kokkulepet ei saavutatud.

Aivar Needo teatas 20.12.2022 saadetud e-kirjaga ära kuulamise mitte osalemisest ja esitas täiendava selgituse oma arvamuse kohta. Ära kuulamise tulemusena esitatud arvamuste osas kokkulepet ei saavutatud, kuid lepitati kokku, et kohalik omavalitsus täiendab detailplaneeringu seletuskirja, et sealt selguks kuidas detailplaneering vastab Rakvere linna üldplaneeringule, lisatakse kaalutlused kavandatava hoonestusmahu sobivuse osas ning kuidas detailplaneeringu lahendus täidab Rakvere linna ruumilise arengu eesmärgi.

Rahandusministeerium tagastas detailplaneeringu Rakvere Linnavalitsusele 27.02.2023. Eelnimetatud kirjas jättis Rahandusministeerium detailplaneeringu heaks kiitmata ning märkis, et pärast Mäekalda tn 10 kinnistu detailplaneeringu materjalide täiendamist ja Mäekalda tn 10 kinnistul asuva kortermaja omanike kirjalike nõusolekute edastamist saab Rahandusministeerium jätkata heakskiidu andmise menetlust, sealhulgas anda kirjaliku seisukoha detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja arvestamata jäänud arvamuste kohta ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise võimalikkuse üle.

Rakvere Linnavalitsus esitas 31.08.2023 kirjaga täiendatud planeeringumaterjalid heakskiidu saamiseks. Esitatud detailplaneeringu seletuskirjast nähtuvalt vastab detailplaneering kohaliku omavalitsuse hinnangul Rakvere linna üldplaneeringule ja ruumilise arengu eesmärkidele. Lisaks oli vahepealsel ajal planeeringust huvitatud isik omandanud kõik Mäekalda tn 10 kinnistul asuvad korterid.

Koostöös Keskkonnaametiga on vähendatud naaberkinnistutel asuvate puurkaevude nr 2236410 ja nr 268311 sanitaarkaitsevööndeid selliselt, et need ei ulatu enam planeeritavale alale. Vastavalt PlanS § 138 lõikele 5 esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kirjaliku seisukoha Signe Kangro-Suursaar, Aivar Needo ja Riina Männik avalikul väljapanekul esitatud ja Rakvere Linnavalitsuse poolt arvestamata jäänud arvamuste kohta.

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asus seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamuse esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuulusid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS

§-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on üldjoontes läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Lähtuvalt PlanS § 138 lõikest 3 andis Regionaal- ja Põllumajandusministeerium Mäekalda tn 10 kinnistu detailplaneeringule heakskiidu ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks. Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on arvamusi esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lg 1 ja Rakvere linnavolikogu 21. juuni 2017. a määruse nr 9 „Ehitustegevuse ja planeerimisalase tegevuse korraldamine“ § 5 lg 2 p 9, annab Rakvere linnavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Mäekalda tn 10 kinnistu detailplaneering.
2. Korraldus jõustub 26. septembril 2023. a.
3. Igal isikul on õigus detailplaneeringu kehtestamise korralduse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada planeeringu kehtestamisest, kui ta leiab, et korraldus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)

Triin Varek
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Riina Männiste
linnasekretär