



OTSUS

Rakvere

25. september 2024. a nr 74

Lai tn 21 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneeringu kehtestamine

Lai tn 21 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneering on üldplaneeringut muutev detailplaneering. Detailplaneering sisaldab ettepanekut Rakvere linna üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamiseks. Detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused on esitatud käesoleva otsuse lisas 1.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 31, planeerimisseaduse § 91 ning § 142 lg 1 p 2 ja lg 2 Rakvere linnavalikogu

otsustab:

1. Kehtestada Lai tn 21 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneering vastavalt lisale 1 ja 2.
2. Rakvere Linnavalitsusel avaldada otsus ajalehtedes Virumaa Teataja ning Rakvere Sõnumid, Rakvere linna veebilehel ning Ametlikes Teadaannetes.
3. Otsus jõustub 26. septembril 2024. a.
4. Igal isikul on õigus detailplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada planeeringu kehtestamisest, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mihkel Juhkami

Linnavalikogu esimees

Lisa 1

Lai tn 21 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused

Planeeringuala, suurus 3,6 ha, asub Rakvere kesklinnas ja hõlmab tervenisti Lai tn 21, Lai tn 23, Lai tn 25, E. Vilde tn 1 ja E. Vilde tn 6 // 6a katastriüksuseid ning osaliselt Laada tn 18a, Laada tänav T2, Eduard Vilde tänav L1, Lai tänav T1 ja L2, Ferdinand Gustav Adoffi tänav T1 ja L3 ning Turu plats 1 katastriüksuseid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva Tsentrum ostukeskuse asemele uue polüfunktsionaalse kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ning büroo- ja elamutorni kavandamine. Lisaks on kavas olemasoleva tankla ümbertöstmise. Detailplaneeringuga määratakse üldised maakasutustingimused, arhitektuursed nõuded, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Rakvere Linnavalikogu 17.02.2010 määrusega nr 6 kehtestatud Rakvere linna üldplaneeringu muutmiseks, kuna muudetakse üldplaneeringus määratud kõrguslikku piirangut hoonetusala asukohta.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Rakvere Linnavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud Maarja Zingel Ruum ja Maastik OÜ-st. Planeeringu koostaja vastab planeerimiseseaduse (PlanS) § 4 lõigetes 5-6 ning 6 punktis 10 esitatud nõuetele.

Käesoleva otsusega kehtestatakse Lai tn 21 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneering. Täpsemad selgitused ja põhjendused detailplaneeringu lahenduse kohta on leitavad detailplaneeringu seletuskirjast.

Menetluskäik

Taotlus detailplaneeringu algatamiseks esitati 12.10.2021. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 3 alusel koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkuse kaalumiseks eelhindang, KSH eelhindangu vastutav koostaja on keskkonnaekspert Mihkel Vaarik LEMMA OÜst. Detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkuse kohta küsiti enne otsuse tegemist seisukohta Keskkonnaametilt, kes 16.12.2020 kirjaga nr 6-5/20/20499-2 asus seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² ja § 6 mõistes ning KSH algatamine ei ole vajalik.

Detailplaneering algatati Rakvere linnavalikogu 20.01.2021 otsusega nr 2 üldplaneeringut muutvana kõrgpiirangute muutmiseks. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) jäeti algatamata Rakvere Linnavalikogu 20.01.2021 otsusega nr 1. Planeeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati Rakvere linnavalitsuse veebilehel, Ametlikes Teadaannetes ja ajalehtedes Virumaa Teataja. Menetlusosalisi teavitati kirja teel.

Detailplaneeringu lähteseisukohad esitati asjaomastele asutustele ettepanekute saamiseks 01.03.2021 kirjaga nr 5-2/74-8. Ettepanekuid esitasid Rahandusministeerium, Muinsuskaitseamet ja Keskkonnaamet. Alates 06.03.2021 muutusid Rakvere linnas L. Koidula tänaval aadresside andmed. Sellest tulenevalt muudeti Rakvere Linnavalikogu 22.12.2021 otsusega nr 97 detailplaneeringu nime. Lisaks muudeti planeeringuala piire. Varasemalt oli detailplaneeringu nimi L. Koidula tn 1 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneering.

Lähteseisukohad ettepanekute esitamiseks saadeti puudutatud isikutele (kaasatavad ja haldusorganid) 1.03.2021. Keskkonnaamet vastas, et on oma seisukohad KSH algatamise vajalikkuse hindamisel juba andnud. Rahandusministeerium leidis, et:

- 1) koostöö tegijate ringi tuleb laiendada, kaasates detailplaneeringu koostamisse Muinsuskaitseameti;

- 2) planeeringualal paikneva katastriüksuse aadressi ning ka mõne puudutatud isiku aadressi tuleb uuendada;
- 3) lähteseisukohti tuleb detailplaneeringu koostamise eesmärgi osas täiendada;
- 4) teavitada Rakvere Sõnumites ja veebilehes detailplaneeringu algatamisest.

Muinsuskaitseamet esitas 07.07.2022 kirjas nr 5.1- 17.5/17-3 arvamuse ning leidis, et detailplaneeringuala lähialal asuvad kultuurimälestised: Rakvere turuhoone (rg-nr 15728) ja Rakvere pangahoone (rg-nr 15738). Kinnistule ei laiene Rakvere vanalinna muinsuskaitsealast (rg-nr 27012) ja kultuurimälestisest ning nende kaitsevöönditest tulenevaid muinsuskaitselisi piiranguid, küll aga jääb planeeringuala ja sellele kavandatav kõrghoone Rakvere linna üldplaneeringus määratud olulistesse vaatesektoritesse: praeguse Tsentrumi hoone põhjanurgast kiriku ja linnuse suunas ning Pikalt tänavalt linnale avanevatesse vaadetes. Kuivõrd planeeritakse 16-korruselist korterite ja kaubanduskeskusega hoone ehitamist linna südamesse, tuleb põhjalikult kaaluda, kas ja kuidas dominantse uushoone rajamine kultuuripärandi säilimist ja edasist arengut mõjutab, kaasates aruteludesse erinevaid osapooli. Küll aga peab planeeringu koostamisel silmas pidama, et linnaruum ei muutuks selliselt planeerides killustatuks, st tuleb vältida olukorda, kus vanalinna hoonestus on hooajalises kasutatavuses, mis omakorda toob kaasa kasutusatraktiivsuse vähenemise. Muinsuskaitseamet toonitab, et planeering peab teenima elukeskkonna parendamise põhimõtet, sealhulgas tuleb arvestada kahaneva ühiskonnaga kaasnevate probleemidega. Planeerimisel tuleb võimaluse korral soodustada varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist ning eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi.

Kokkuvõtvalt võeti ülaltoodud ettepanekud arvesse, sh laiendati koostöö tegijate ringi ning avalikustati detailplaneeringu algatamise ning KSH algatamata jätmise teade ajalehes Rakvere Sõnumid. Muinsuskaitseamet võttis 29.09.2022 kirjaga nr 1.1-7/1222-4 varasema seisukoha tagasi põhjusel, et ületati seadusest tulenevat sekkumise pädevust. Seisukohta esitades ületas ta vastavale valitsusasutusele antud pädevust, andes hinnanguid teemades, mis ei kuulu tema vastutusvaldkonna alla.

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 01.06.2022–30.06.2022 Rakvere Linnavalitsuses. Eelnõu avalikustamisest teavitati ajalehes Virumaa Teataja, Rakvere linna veebilehel ning kirja teel asjaomaseid isikuid ja asutusi. Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal esitasid arvamusi Laila Talunik (22.06.2022), Keskkonnaamet (30.06.2022 kiri nr 6-2/22/9815-2), Muinsuskaitseamet (07.07.2022 kiri nr 5.1-17.5/17-3). Rakvere Linnavalitsus vastas kõikidele arvamustele kirjalikult.

Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 18.07.2022 Rakvere Linnavalitsuses. Teade avaliku arutelu toimumise kohta saadeti asjaosalistele kirja teel. Avalikul arutelul esitati seisukohad, millele kohalik omavalitsus vastas alljärgnevalt:

Laila Talunik esitas küsimuse Lai tn 25 kinnistul oleva hoone lammutamise kohta, mille alusel lammutatakse miljööväärtuslik hoone. Rakvere Linnavalitsus kinnitas, et kehtiva üldplaneeringu järgi on Lai tn 25 hoone hinnatud väga väärtuslikuks. Lai tn 21 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneering on algatatud üldplaneeringut muutvana, seda küll valdavalt kõrguse piirangu ületamise pärast, aga on võimalus ka muuta teisi üldplaneeringus seatud tingimusi. Otsuse teeb selle koha pealt Rakvere Linnavolikogu.

Lisaks esitas arvamuse Muinsuskaitseamet, kes soovis vaadete analüüsi, millega nõustuti ja need tehti.

Avalikul arutelul tutvustati detailplaneeringut ja ka arhitektuurset lahendust. Avalikul arutelul tekkis küsimus insolatsioonikohta. Nõustuti koostama insolatsioonikohta analüüs.

Rakvere Linnavalitsus esitas detailplaneeringu 18.04.2023 kirjaga nr 5-2/74-35 Rahandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks ning täiendavate isikute ja asutuste määramiseks, kellega on vaja teha detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda detailplaneeringu koostamisse

kaasata. Rahandusministeerium avaldas arvamust ning määras täiendavad koostöötegitjad ja kaasatavad 22.05.2023 kirjaga nr 15-3/2775-2.

Planeeringulahendus esitati planeerimismenetluse kestel 03.11.2022 ja täiendavalt 21.07.2023 kooskõlastamiseks valitsusasutustele. Selle on kooskõlastanud 01.08.2023 kirjaga nr 2.1-3/27014-2 Politsei- ja Piirivalveamet, 15.08.2023 kirjaga nr 4-4/23/3598-3 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, 20.03.2023 kirjaga nr 7.2-3.3/1191-2 Päästeamet ja 02.02.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/1840-1 Transpordiamet. Muinsuskaitseamet 08.12.2022 kirjaga nr 5.1-17.5/17-10 ja Keskkonnaamet 18.11.2022 kirjaga nr 6-2/22/9815-5 teatasid, et neil puudub seaduslik alus detailplaneeringu kooskõlastamiseks, kuid oma kirjades avaldasid nad arvamust detailplaneeringu lahenduse kohta. Terviseamet avaldas 12.01.2024 kirjaga nr 9.3-1/23/8747-2 arvamust detailplaneeringu lahenduse kohta. Tehnovõrkude haldajad ja isikud, kelle huve või õigusi detailplaneering võib puudutada, on olnud kaasatud.

Planeeringulahendus esitati planeeringualaga piirnevatele isikutele ja ettevõtetele 23.09.2022 arvamuse avaldamiseks. Isikud ja ettevõtted antud tähtaja jooksul arvamust ei esitanud.

Detailplaneering võeti vastu 27.09.2023 Rakvere Linnavolikogu istungil osalenud kõigi volikogu liikmete poolt otsusega nr 64 ja selle avalik väljapanek toimus 19.10.2023–18.11.2023 Rakvere Linnavalitsuses ja Rakvere linna veebilehel. Avalikust väljapanekust teavitati ajalehes Virumaa Teataja ja Rakvere Linnavalitsuse veebilehel. Asjaomaseid isikuid ja asutusi teavitas Rakvere Linnavalitsus kirja teel.

Avaliku väljapaneku kestel esitas 17.11.2023 arvamuskirja Kaja Visnapuu, seoses avalike huvide kaitsega, sh Lai tn 25 hoone säilimisega. Rakvere Linnavalitsus vastas sellele 06.12.2023 kirjaga nr 5-2/74-57.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldati 27.12.2023 Rakvere Linnavalitsuses. Arutelu fookus oli Lai tn 25 hoone säilimise küsimus. Rakvere Linnavalitsus ei pidanud esitatud seisukohti põhjendatuks, kuna hoone säilimine takistaks detailplaneeringuga kavandatava liikluslahenduse elluviimist (liikluslahendus arvestab erinevaid liikumisviise, mistõttu on see laiem) ning hoone väärtuslikkuse osas puudusid piisavad põhjendused.

Avaliku arutelu toimumisest teavitati ajalehes Virumaa Teataja. Asjaomaseid isikuid ja asutusi teavitati kirja teel.

Rakvere Linnavalitsus esitas 29.12.2023 kirjaga nr 5-2/74-61 detailplaneeringu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks. Heakskiitmise menetluse käigus soovis Regionaal- ja Põllumajandusministeerium täiendavaid kooskõlastusi. Sellest tulenevalt tagastas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 20.02.2024 kirjaga 14-3/2727-3 detailplaneeringu.

Rakvere Linnavalitsus korraldas täiendavalt puudutatud isikute kaasamise perioodil 25.01.2024–26.02.2024.

Rakvere Linnavalitsus ennistas tähtaja ning luges Marianne Miti (Mitt) ja Martin Murusalu arvamused esitatuks. Täiendava kaasamise kestel esitati 6 arvamuskirja:

1. Martin Murusalu 16.01.2024 kiri, millele Rakvere Linnavalitsus vastas 20.02.2024 ja 01.03.2024 kirjaga nr 5-2/74-78. Isik esitas arvamuse kavandatava hoone sobivuse kohta olemasolevasse keskkonda. Kohalik omavalitsus selgitas oma vastuskirjas, et detailplaneeringu koostamise käigus on leitud tasakaalustatud lahendus.

2. Marianne Miti (Mitt) 17.01.2024 kiri, millele Rakvere Linnavalitsus vastas 16.02.2024 kirjaga nr 5-2/74-67 ja 01.03.2024 kirjaga nr 5-2/74-79. Isik esitas arvamuse seoses Lai tn 25 hoone säilitamisega, leides, et sellel on ajalooline väärtus. Kohalik omavalitsus selgitas, et detailplaneeringuga püütakse parandada linnakeskkonda ning et lammutamisega seotud otsus tehakse projekteerimise käigus omaniku poolt.

3. Laila Talunik esitas 21.02.2024 Eesti Arhitektide Liidu (EAL) kolme liikme hinnangu, millele Rakvere Linnavalitsus vastas 27.02.2024 kirjaga 5-2/74-73, 01.03.2024 kirjaga nr 5-2/74-77 ja 22.05.2024 kiri nr 5-2/74-84. Kokkuvõtvalt leidis EAL, et

- 1) läbi tuleb viia arhitektuurivõistlus, mille võidutöö on aluseks detailplaneeringule kui ka tulevase hoone ehitusprojektile;
- 2) tuleb loobuda kõrghoone rajamisest käsitletavale arengualale, kuivõrd see ei lähe kokku Rakvere üldplaneeringu ruumiliste põhimõtetega;
- 3) hoone esimese korruse avanemine paljudest uustest ja erinevatest külgedest oste välisruumi tuleb kavandada tänavatasapinnas;
- 4) parkimine tuleb viia maa alla;
- 5) hoonestus ja välisruumi struktuur tuleb siduda ja liigendada lähtuvalt olemasolevast tänavavõrgustikust;
- 6) tuleb tagada jalakäijatele liikumiseks turvaine ja mugav lahendus;
- 7) tuleb koostada täiendav liikuvusuuring, et hinnata kavandatava lahenduse haakumist linna liikuvuse strateegiliste põhimõtete ja 15 minuti linna kontseptsiooniga;
- 8) Lai tn 25 hoone tuleb säilitada ning integreerida see uude ärikeskuse terviklahendusse.

Kohalik omavalitsus selgitas oma vastustes, et lõplik otsustaja on Rakvere Linnavolikogu. Toodi välja, et EAL ekspertiisis on ebatäpsusi ning et ekspertiisiga ei nõustuta, kuna see ei arvesta kohalikku konteksti ja vajadustega. Planeeringulahenduses on siiski arvestatud turvalise liiklemise võimaluste parendamisega, hoone avanemisega otse tänavatasapinnas ning asjaoluga, et Lai tn-l saavad kergliiklejad liikuda mõlemal tänava poolel. 15-min linna kontseptsioonile vastavust ning arhitektuurikonkursi korraldamise nõudeid on selgitatud detailplaneeringu seletuskirjas.

4. Ethel-Maria Liiva 26.02.2024 kiri, millele Rakvere Linnavalitsus vastas 01.03.2024 kirjaga nr 5-2/74-75. Isik toetas eelkäsitletud EAL seisukohta ning palus veelkord arvestada EAL seisukohtadega, tagada kvaliteetne linnaruum ja korraldada arhitektuurivõistlus.

Rakvere Linnavalitsus vastas, et on detailplaneeringu koostaja ja hoonekompleksi arhitekt Ülo Peil on püüdnud parimal moel luua kvaliteetset linnaruumi. Detailplaneeringus seatud eesmärkidega on püütud parandada olemasolevat linnakeskkonda, aktiveerides olemasolevat linnakeskust ja lahendades liikumislogistika.

5. Lai tn 27 Korteriühistu 26.02.2024 kiri, millele Rakvere Linnavalitsus vastas 01.03.2024 kirjaga nr 5-2/74-76. Nende põhiline seisukoht seondus ehitusaegse müra ja juurdepääsuga kinnistule. Kohalik omavalitsus täiendas vastavalt detailplaneeringu seletuskirja ning kohustas huvitatud isikut arvestama müra vähendamise ja juurdepääsu säilimise meetmetega.

6. Kaido Küti (Kütt) 26.02.2024 kiri, millele Rakvere Linnavalitsus vastas 01.03.2024 kirjaga nr 5-2/74-74. Isik korraldas petitsiooni Lai tn 25 hoone säilimise kaitseks. Kohalik omavalitsus selgitas petitsiooni esitajale liikluslahenduse elluviimisega seotud küsimusi ning täiendas detailplaneeringu seletuskirja vastavalt.

Rakvere Linnavalitsus korraldas esitatud seisukohtade käsitlemiseks 15.03.2024 täiendava avaliku arutelu.

Rakvere Linnavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 04.04.2024 kirjaga nr 5-2/74-81 detailplaneeringu heakskiitmiseks.

23.04.2024 kirjaga nr 5-2/74-82 esitas Rakvere Linnavalitsus täiendavalt ülevaate planeeringu menetluse käigu kohta, alates avalikust väljapanekust heakskiidumenetluse jätkamiseks.

Tulenevalt PlanS § 90 lõike 3 punktist 2 korraldati Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumis 14.05.2024 detailplaneeringu avalikul väljapanekul ja täiendava kaasamise tulemusena kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja Rakvere Linnavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamine.

Ärakuulamisel osalesid lisaks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi esindajatele Rakvere Linnavalitsuse esindajad Kert Karus, Erkki Leek, Angeelika Pärna; Rakvere Linnavolikogu

majanduskomisjoni esimees Marko Pomerants; planeeringu koostaja Maarja Zingel; arhitektuurse lahenduse koostaja Ülo Peil; huvitatud isiku esindajad Oleg Gross ja Kertu Olu; arvamuse esitajad Kaja Visnapuu, Ethel- Maria Liiva, Elina Liiva, Laila Talunik, Merike Mäesepp, Rita Vask ja Liia Pruul.

Kutsutud Martin Murusalu, Marianne Mitt ja Kaido Kütt ärakuulamisel ei osalenud ning hilisemalt ei ole oma arvamustest loobumisest teatanud.

Ärakuulamisel selgitasid Lai tn 27 KÜ esindajad, et nad on nõus Rakvere Linnavalitsuse poolt antud selgitustega. Sellest tulenevalt lepiti kokku, et nad saadavad vastavasisulise kinnituskirja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Samuti lepiti kokku, et Rakvere Linnavalitsus vastab täiendavalt Laila Taluniku poolt esitatud Eesti Arhitektide Liidu kolme liikme hinnangule ning teavitab sellest ka Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumit.

Ärakuulamise tulemusena arvamuste osas kokkuleppele ei jõutud.

Rakvere linna Lai tn 27 korteriühistu juhatuse liige M. Mäesepp kinnitas oma 04.06.2024 e-kirjas ministeeriumile, et on nõus Rakvere Linnavalitsuse poolt antud selgitustega.

Rakvere Linnavalitsus edastas 22.05.2024 kirjaga Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ning Laila Talunikule Rakvere Linnavalitsuse poolt saadetud vastuskirja (22.05.2024 kiri nr 5-2/74-77) ning 24.05.2024 ja 25.05.2024 e-kirjadega täiendatud detailplaneeringu seletuskirja.

Heakskiitmise menetluses arutati alljärgnevaid seisukohti ning nendele andis hinnangu ka Regionaal- ja Põllumajandusministeerium.

1. Tanklale piiratud tähtajaga kasutusluba.

Kaja Visnapuu tegi ettepaneku kaaluda tanklale piiratud tähtajaga kasutusloa kehtestamist, sest vastavalt Euroopa Liidu kokkuleppele on riiklikult võetud suund loobuda fossiilsetest kütustest. Eeldatavasti tuleb ehitatavasse parkimismajja elektriautode laadimise võimalused. Kuigi see planeering puudutab ainult ühte tanklat, on teada, et piirkonnas on lisaks kaks tegutsevat tanklat. Arvamuse avaldaja hinnangul pole kesklinna vaja mitut tanklat.

Rakvere Linnavalitsus selgitas, et tankla omanikule on antud tähtajatu tegevusluba ja see jääb nii ka detailplaneeringu kehtestamise järgselt. Rakvere Linnavalitsusel ei ole alust ja põhjust seda muuta.

Elektriautode laadimisvõimalused luuakse nii Rakvere keskusesse kui ka tanklasse ja veel mitmesse kohta Rakvere linna.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oli seisukohal, et tanklale piiratud tähtajaga kasutusloa andmine ei ole detailplaneeringuga lahendatav ülesanne. Tähtajalise kasutusloa andmise ja sellele lisatingimuste seadmise üle otsustamine ei ole ministeeriumi pädevuses, selle andmise üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) järgi kohaliku elu küsimuste iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

Kuna kasutusluba on täna kehtiv, siis tuleb selle muutmisel lähtuda haldusmenetluse seaduses (HMS) haldusakti muutmisele seatud nõuetest, sh arvestada isiku usaldust haldusakti kehtima jäämise suhtes, samuti muid asjaolusid.

2. Planeeringulahenduse sobivus, arhitektuurivõistluse korraldamine ja kooskõla kehtiva üldplaneeringuga

Ethel-Maria Liiva oli seisukohal, et planeeringulahendus ei sobi Rakvere linna, sest see ei toeta kvaliteetse linnaruumi põhimõtteid. Rakvere Linnavalitsus peaks korraldama avaliku arhitektuurivõistluse, et oleks võimalik kaaluda erinevate lahenduste vahel. Martin Murusalu oli arvamusel, et hea linnaruum asendatakse plekk-karbiga. Laila Taluniku poolt esitatud Eesti Arhitektide Liidu kolme liikme hinnangus on välja toodud, et läbi ei ole viidud üldplaneeringuga nõutud arhitektuurivõistlust ega ole põhjendatud võistluse ära jätmist. Enne detailplaneeringu

kehtestamist tuleks läbi viia arhitektuurivõistlus ning võistluse võidutöö tuleks võtta nii detailplaneeringu kui ka tulevase hoone ehitusprojekti aluseks. Loobuda tuleks kõrghoone rajamisest, sest see ei lähe kokku kehtiva Rakvere linna üldplaneeringu ruumiliste põhimõtetega. Eesti Arhitektide Liidu kolme liikme hinnangul ei ole põhjendatud kõrghoonestuse muutmise. Üldplaneering sätestab piirkondadele ehitustihedused. Üldplaneeringuga on antud alale ette nähtud FAR 0,4. Eskiisi seletuskirja kohaselt on projekteeritud hoone tihedus umbes 2, mis on enam kui neli korda suurem tihedus kui üldplaneering lubab. Kavandada hoone esimese korruse avanemine paljudest uustest ja erinevatest külgedest otse väliruumi tänava tasapinnale. Luua seosed ning liigendada hoonestus ja väliruumi struktuur lähtuvalt olemasolevast tänavavõrgust.

Rakvere Linnavalitsus selgitas, et detailplaneeringu koostaja ja hoonekompleksi arhitekt on koostöös püüdnud parimal moel luua kvaliteetset linnaruumi. Detailplaneeringus seatud eesmärkidega on püütud parandada olemasolevat linnakeskkonda, aktiveerides olemasolevat linnakeskust ja lahendades liikumislogistikat.

Rakvere Linnavolikogu on algatanud nimetatud detailplaneeringu üldplaneeringut muutvana, olles nõus kõrguspiirangu ületamisega, väärtusliku maja lammutamisega kui ka arhitektuurivõistluse nõudest loobumisega.

Rakvere Linnavalitsus asus seisukohale, et Eesti Arhitektide Liidu arvamus on soovituslik, edaspidised otsused detailplaneeringu osas, neid soovitusi arvestades või mitte, teeb kinnistu omanik ja Rakvere Linnavolikogu detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamisest keeldumise otsusega.

Rakvere Linnavalitsus kinnitas oma 22.04.2024 kirjas nr 5-2/74-77, et jääb oma varasemates vastustes öeldu juurde. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, kõik otsused on teinud ja teeb edaspidi Rakvere Linnavolikogu. Rakvere Linnavalitsus on korralduslik haldusorgan, kes viib läbi planeerimismenetlust vastavalt planeerimisseadusele. Rakvere Linnavolikogu on detailplaneeringu lahendust kaaludes lähtunud planeerimisautonoomia põhimõttest, ehk põhiseadusega antud õigusest ise määrata ja juhtida Rakvere linna ruumilist arengut ja loomingu ning lähtuvalt seda kohalikest huvidest ja vajadustest. Lisaks märkis Rakvere Linnavalitsus, et kahtlemata on Eesti Arhitektide Liit väga lugupeetud organisatsioon, kelle seisukohtadel on suur kaal ning mõju Eesti ühiskonnas. Seetõttu on äärmiselt oluline, et Eesti Arhitektide Liit järgiks oma ekspertiisides kõrgemaid professionaalsemaid standardeid ja hoolsuskohustust, et säilitada ekspertiiside kõrge kvaliteet ja usaldusväärsus. Selline lähenemine aitab välistada ebatäpsusi.

Ekspertiisi sisuga Rakvere Linnavalitsus ei nõustunud. Rakvere Linnavalitsus leidis, et ekspertiisis on palju subjektiivsust ja pealiskaudsust, mis eluliselt ei arvesta kohalike olude ja vajadustega. Esitatud on valesid faktinäiteid, näiteks hoone pikkus ei ole 180 m, vaid on 165 m. Kuivõrd ekspertiisis ei ole arvesse võetud kõiki asjaolusid ja konteksti, oli Rakvere Linnavalitsus seisukohal, et ekspertiis ei anna täielikku ja objektiivset vaadet.

Detailplaneeringu seletuskiri ja teised dokumentatsiooni osad on olulised vahendid, mis võimaldavad anda nii linnavolinikele, kui teistel huvitatud isikutele põhjaliku ülevaate planeeritavast ning selle põhjendustest. Avalikult kättesaadavad dokumendid tagavad läbipaistvuse ja võimaluse kõigil huvitatud isikutel tutvuda planeeringuga ja kujundada oma seisukohad, arvestades muuhulgas ka Eesti Arhitektide Liidu kolme liikme hinnanguga. Oluline on, et oma seisukohad kujundaksid välja eelkõige linnavolikogu liikmed arvestades kõiki planeerimisdokumente kogumis. Rakvere Linnavalitsus jäi seisukohale, et detailplaneeringuga seotud arhitekti mitte kaasamine on oluline ekspertiisi puudus ning see asjaolu mõjutab omavalitsuse hinnangul Eesti Arhitektide Liidu usaldusväärsust. Oluline on tagada kõikide planeerimisdokumentide usaldusväärsus, ja seda on võimalik teha üksnes kehtestatud reeglid järgides.

Ärakuulamisel selgitas arhitekt Ülo Peil, et hoonesse on planeeritud vähemalt 8 sissepääsu, tegemist ei ole suletud hoonega.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et planeeritava keskuse sobivus Rakvere linna on planeeringu sisuline lahendus, mille otstarbekuse üle otsustamine ei ole ministeeriumi pädevuses. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on KOKSi järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Antud juhul on Rakvere Linnavalitsus seisukohal, et detailplaneeringuga planeeritud keskus on piirkonda sobilik. Peale Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumis toimunud ärakuulamist on detailplaneeringu seletuskirja üldplaneeringu vastavuse osas täiendatud. Detailplaneeringu seletuskirjas kinnitatakse, et detailplaneeringu koostamise raames on kaalutud erinevaid võimalusi linnaehituslikult sobivaima lahenduse leidmiseks. Sobivaima lahenduse väljatöötamisel on kaalutud erinevate huvitatud osapoolte huve, sh avalikke ja erahuve, samuti on järgitud, et detailplaneering oleks elluviidav.

Ettepaneku osas, mis puudutab kavandatava hoone esimese korruse avanemist paljudest udest ja erinevatest külgedest otse väliruumi tänava tasapinnale ning luua seosed ning liigendada hoonestus ja väliruumi struktuur lähtuvalt olemasolevast tänavavõrgust, märgime, et heakskiitmiseks esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatükist 3.1. „Arhitektuurne kontseptsioon“ selgub, et planeeringu elluviimisel luuakse uus hoonefront, mis annab ka uued sissepääsud keskusesse, tänavakohvikute teenindusvõimalused ja terrassid ning urbanistlikud haljasalad. Samuti nähtub seletuskirjast ja põhijooniselt, et kavandatud hoonekompleks on planeeritud liigendada korrustega.

Detailplaneeringu seletuskirja peatükist nr 6. „Planeeringus kavandatu vastavus üldplaneeringule ja arengudokumentidele“ tuleneb, et Rakvere linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala segafunktsiooniga juhtotstarbega maa-alal. Segafunktsiooniline ala on linnakeskuse ala, kus on põimunud tihedalt kaubandus-, teeninduse, elamise, kultuuri- ja puhkefunktsioonid. Alale võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, ühiskondlikke hooned, alakorrusel paiknevate kaubandus ja teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalaid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Ala arendamise eesmärgiks on tihendada keskust ning suurendada kasutusintensiivsust linnakeskuses.

Detailplaneering lähtub kehtiva üldplaneeringu põhimõttest, kus ala arendamise eesmärgina on keskuseala tihendatud olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamise ning tühjade või puudulikult välja ehitatud alade kasutusse võtmisega. Eesmärgiks on keskuse väärtuslike külgede ärakasutamine ja arendamine sotsiaalse mitmekesisuse ja tasakaalu saavutamiseks, segades omavahel erinevaid funktsioone ning tihendades keskuse ala kompaktsemaks. Keskuseala tihendamine, teedevõrgustiku korrastamine, keskuseala funktsioonide lisandumine toetab ja tugevdab keskuseala kasutust, on keskkonda säästvam ning toetab jalgsi liiklejaid.

Tulenevalt eelnevast oli Regionaal- ja Põllumajandusministeerium järelevalve teostamisel seisukohal, et detailplaneering on koostatud lähtuvalt üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonist ning keskuseala tihendamise ja arendamise eesmärkidest.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükist 5.9.2. „Miljööväärtuslikud hoonestusalad“ selgub, et linna erinevatele miljööaladele on määratud suurimad lubatud hoonestustihedused. Planeeringuala ei asu üldplaneeringuga määratud miljööalal, vaid arendataval kesklinna alal ja segafunktsiooni juhtotstarbega maa-alal, kuhu üldplaneering suurimat lubatud hoonestustihedust määranud ei ole.

Üldplaneeringu joonisel nr 13. „Rakvere linna olemasolev hoonestusintensiivsus (FAR)“ on kajastatud piirkondade kaupa olemasolev hoonestustihedus. Jooniselt nähtub, et planeeringuala jääb piirkonda, mille olemasolev hoonestustihedus FAR on 0.4. Üldplaneeringu joonistelt ega seletuskirjast ei tulene, et olemasolevat hoonestustihedust planeeringualal ei tohiks muuta.

Üldplaneering näeb ette, et keskuse ala tuleb tihendada. Tulenevalt eelnevast oli Regionaal- ja Põllumajandusministeerium seisukohal, et kõnealune detailplaneering ei ole planeeritava hoonestustiheduse osas vastuolus kehtiva Rakvere linna üldplaneeringuga.

Rakvere Linnavalitsus on asunud seisukohale, et detailplaneeringus on järgitud üldplaneeringuga antud suuniseid arhitektuurse lahenduse valmimiseks. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6. on märgitud: „Üldplaneeringu seletuskiri annab arhitektuurikonkursi korraldamise tingimused. Selles on käsitletud linnaehituslikult olulisi või konkursialasid. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 5.8. „Maakasutuse juhtotstarbed“ täpsustatakse, et avalike hoonete kavandamisel tuleb arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt kolme osavõtjaga avalik või kutsutud arhitektuurivõistlus. Seega näeb üldplaneering ette alad ja/või juhud arhitektuurikonkursi korraldamiseks. Muudel aladel või juhtudel ei ole konkursi korraldamine kohustuslik. Üldplaneeringus ei defineerita avalikku hoonet/objekti kui juhtu, millal peaks arhitektuurikonkursi korraldama.

Üldplaneeringu sõnastus on „kõigi avalike hoonete kavandamisel tuleb korraldada vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss.“, mistõttu peab üldplaneeringu tõlgendamisel lähtuma sõna „avalik“ tavapärasest tähendusest. Avalik tähendab kõigile, rahvahulkadele või üldsusele mõeldud või ühiskondlikku. Arvestades, et üldplaneering on Rakvere linna arengudokument, võib sõna avalik siinkohal tähendada ka Rakvere Linnavalitsuse ülesannetega seonduvat. Selle määratluse alla mahuksid ka need hooned, mille kaudu kohalik omavalitsus täidab talle KOKS-ga pandud kohustusi, nt sotsiaalobjektid, haridusasutused vms.“

Planeeringuala kõrval asub munitsipaalomandis olev Turu plats 1 katastriüksus. Üldplaneeringu jooniselt nr 2. „Tõmbe- ja arengualad“ selgub, et Turu plats 1 katastriüksuse osas, mis jääb detailplaneeringu alale on seatud kohustus planeerida linnalise tähtsusega objekte läbi avaliku konkursi.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 5.9.3.2. „Hoonestus“ on kirjas, et linnaehituslikult tähtsate alade hoonestamiseks on nõutud arhitektuurikonkursi korraldamine. Detailplaneeringuga on kõnealusele alale planeeritud krunt nr 8, millele on määratud krundi kasutamise sihtotstarbeks tee ja tänava maa ning sinna on planeeritud rajada maapealne autoparkla.

Hoonestust krundile nr 8 ei planeerita. Eelnevast tuleneb, et käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata Turu plats 1 hoonestamist krundi nr 8 osas, ei kavandata üldplaneeringu mõistes avalikke hooned/rajatise ning planeeringuala ei asu arhitektuurikonkursi korraldamise kohustusega alal. Seega on Rakvere Linnavalitsus leidnud, et arhitektuurikonkursi korraldamine ei ole kohustuslik.

Kuna seaduses ja üldplaneeringus ei ole defineeritud avaliku hoone/ rajatise mõistet, siis ka Regionaal- ja Põllumajandusministeerium leidis, et eeltoodu alusel ei ole otseselt nõutav arhitektuurikonkursi korraldamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Rakvere linna üldplaneeringut, sest krundile nr 2 planeeritakse kõrgemat hoonet kui üldplaneeringuga on ettenähtud. Üldplaneeringu muutmist on põhjendatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis nr 6.1 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“.

3. Lai tn 25 hoone:

Kaja Visnapuu tundis huvi, mis põhjustel nähakse ette lammutada heas korras ning aktiivses avalikus kasutuses miljööväärtuslik ja ajalooline hoone Lai tn 25 ja tegi ettepaneku kõnealune hoone alles jätta.

Marianne Mitt tundis muret, et Lai tn 25 hoone ei ole ainult ajaloolise tähtsusega, vaid sellel on ka oluline osa kogukonna identiteedist ja pärandist. Hoone lammutamine kahjustab linna kultuuripärandit ja muudab selle iseloomu. Lisaks võib see mõjutada ka kohalike inimeste heaolu, kes soovivad elada linnas, millel on ajalooline ja esteetiline väärtus.

Kaido Kütt, tundis muret Lai tn 25 kinnistul oleva hoone lammutusplaanide pärast ja korraldas hoone kaitsmiseks allkirjade kogumise petitsioon.ee keskkonnas.

Martin Murusalu oli seisukohal, et tankla rajamine / ümber tõstmine on võimalik ilma Lai tn 25 hoone lammutamiseta.

Laila Taluniku poolt esitatud Arhitektide Liidu kolme liikme hinnangus on tehtud ettepanek säilitada kehtiva üldplaneeringuga ette nähtud säilitamisele kuuluv Lai tn 25 hoone ja integreerida see uude ärikeskuse terviklahendusse.

Rakvere Linnavalitsus selgitas, et Lai tn 21 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneeringu koostaja ja hoonekompleksi arhitekt on koostöös püüdnud parimal moel läheneda küsimuses esitatud teemale.

Detailplaneeringus seatud eesmärkidega on püütud parandada olemasolevat linnakeskkonda, aktiveerides olemasolevat linnakeskust ja lahendades liikumislogistika.

Ettepanek hoone lammutamiseks on tehtud põhjusel, et hoone kasutamine ei ole tankla nihutamise järgselt enam võimalik ja samuti ei mahu ära ringristmiku äärde planeeritav jalgtee.

Rakvere Linnavalitsus selgitas, et on Lai tn 21 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneeringu menetluse korraldaja. Kõik otsused käesoleva detailplaneeringu kohta teeb Rakvere Linnavolikogu.

Rakvere Linnavolikogu on algatanud nimetatud detailplaneeringu üldplaneeringut muutvana, olles nõus Lai tn 25 kinnistul oleva hoone lammutamisega.

Lai tn 25 kinnistu on täna eraomandis ja sellel kinnistul oleva hoone võimaliku lammutamise otsuse teeb kinnistu omanik ja Rakvere Linnavolikogu detailplaneeringu kehtestamise otsusega.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek lammutada Lai tn 25 hoone ning selle asemele rajada haljasala. Üldplaneeringu joonisel nr 7. „Muinsuskaitseala ja miljööalad“ on kõnealune hoone määratud väga väärtuslikuks.

Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6.1. „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“ tuleneb, et lammutamise vajadus on tingitud asjaolust, et kasvavate liiklusvoogude tõttu on kõige otstarbekam luua liiklusring. Liiklusring on vajalik selleks, et võimaldada kaubaautode juurdepääsu nii planeeritavale keskusele kui ka tanklale. Samuti tagada piirkonnas hea nähtavus ja liiklusohutus.

Pärast Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumis toimunud ärakuulamist on detailplaneeringu seletuskirja üldplaneeringu vastavuse osas täiendatud. Seletuskirja on lisatud üldplaneeringu joonise nr 7 „Muinsuskaitseala ja miljööalad“ muutmise ettepanek.

On tehtud ettepanek võtta üldplaneeringuga määratud väga väärtusliku hoone Lai tn 25, mis võimaldub antud hoone lammutamist.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oli seisukohal, et Rakvere Linnavalitsusel on jäänud täitmata HMS § 4 lõikes 1 ja §-s 36 sätestatud kaalutlus- ja selgitamiskohustus. Selgituskohustus on haldusorgani kohustus anda asjakohast, täpset ning selget informatsiooni ning vastata isiku päringutele. Antud juhul oli Rakvere Linnavalitsus arvamusi esitanud isikutel vastanud üldiselt, kuid ei olnud sisuliselt ja põhjendatult vastanud arvamusi esitanud isikute ettepanekule, millega nad teevad ettepaneku kaaluda alternatiivseid lahendusi, mis võimaldaksid säilitada Lai tn 25 hoonet.

Rakvere Linnavalitsus leiab kaalutluse tulemusena, et Lai tn 25 kinnistul oleva hoone lammutamine ei tulene vajadusest sinna bensiinjaam rajada, vaid on tingitud sellest et kasvavate liiklusvoogude tõttu on kõige otstarbekam luua liiklusring. Liiklusring on vajalik, et võimaldada kaubaautode liiklust nii keskusele kui ka tanklale ning tagada nähtavus ja liiklusohutus.

4. Planeeritav ringristmik, jalakäijate liikumine ja planeeritud parkimismaht:

Kaja Visnapuu hinnangul jäi selgusetuks, mida annab promenaadi seisukohalt selle ühepoolne laienemine üle E. Vilde tänava, mis ei lahenda nõ „pudelikaela“ Seminari tänava suunas. Lisaks

soovis ta teada, kas kavandatav ringtee on optimaalse suurusega, mis on planeeritava ringtee läbimõõt. Ühtlasi palus ta võrrelda rajatavat ringteed mastaabilt võrreldava Tallinna Solarise keskuse ringteega, mis teenindab nii Rävala ja Estonia pst vahelist liiklust, kogu Solarise keskuse kaubavedu ning Alexela kontserdimaja parklat.

Laila Taluniku poolt esitatud Arhitektide Liidu kolme liikme hinnangus on välja toodud, et jalakäijatele tuleks tagada otsene, mugav ja turvaline liikumine piki Laia tänava mõlemat äärt ning leida takistavale ristmikule kompaktsem lahendus. Lisaks tehti ettepanek koostada täiendav liikuvusuuring, et hinnata kavandatava lahenduse haakumist linna liikuvuse strateegiliste põhimõtete ja 15 minuti linna kontseptsiooniga. Ekspertarvamuses tehti ettepanek planeerida oluliselt vähem parkimiskohti.

Rakvere Linnavalitsus selgitas, et tegemist ei ole promenaadi laiendamisega üle E. Vilde tänava, vaid selle lõpetamisega E. Vilde tänava põhjaküljel. Lahendus loob võimalused jalakäijate liikumissuundadele Seminari tänavalt, tehnoloogiamaja suunalt ja teistelt suundadelt Keskväljaku suunas. Seminari tänava 3 meetri laiune läbipääs on küll kitsas, kuid koos uute tekkinud suundadega on see siiski üks paljudest võimalikest läbipääsudest. Planeeritav ringristmik on raadiusega 33 meetrit, mis on minimaalne raadius rahuldamiseks ka veoautode liikumist. See on sarnane Tallinna Solarise keskuse ringristmikuga. Liiklussõlme lahendus ja asukoht on leitud koostöös eriala spetsialistidega ning selle puhul on tegemist kõigi osapoolte kompromissiga.

Ärakuulamisel selgitas arhitekt Ülo Peil, et tegemist on suure keskusega, mis teenindab ka Rakvere ümbrust, parkimismaja planeerimine on oluline. Lisaks eelnevale soovivad inimesed mugavalt autoga keskusesse sõita.

Planeeringu koostaja Maarja Zingel kommenteeris, et hüdrogeoloogia ei võimalda planeeringualale rajada maa- aluseid korruseid. Maarja Zingel toonitas, et Rakvere on 15 minuti linn.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märkis, et PlanS § 126 lõike 1 punkti 7 kohaselt määratakse detailplaneeringu koostamisel liikluskorralduse põhimõtted. Liiklussõlme, jalakäijate liikumissuundade määramine ja parkimisega seotud küsimuste lahendamine on osa liikluskorraldusest. Liikluskorraldusega seonduv on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükkides 3. „Planeeringus kavandatu kirjeldus“ ning 3.11. „Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted“. Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud põhimõtted, millest on lähtud liikluskorralduse koostamisel. Juhime tähelepanu, et planeeritava ringristmiku ja jalakäijate liikumisega seonduv on detailplaneeringu sisuline lahendus, mille üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus.

Antud juhul on Rakvere Linnavalitsus liikluskorraldusega seonduvat üldistavalt selgitanud ning kaalutusotsuse tulemusel leidnud, et planeeritud lahendus on käsitletavale maa-alale linnaehituslikult sobiv.

5. Planeeringu õigusaktidele vastavus Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Kaalutlused ja ettepanek üldplaneeringu muutmiseks on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6.1. „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“.

Heakskiitmiseks esitatud detailplaneeringu materjalides on arvestatud Rahandusministeeriumi 22.05.2023 kirjas nr 15-3/2775-2 punktides 1, 3-12, ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 20.02.2024 kirjas nr 14-3/2727-3 toodud märkustega.

Vastavad täiendused on planeeringumaterjalidesse sisse viidud. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile esitatud planeeringumaterjalidest lähtuvalt on arvamusi esitanud isikud olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuste esitamine planeeringu avalikul väljapanekul ja

täiendaval kaasamisel. Arvamuste arvesse võtmise kohta on Rakvere Linnavalitsus andnud oma seisukohad.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asus seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamuse esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid 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 asjakohaste asutustega ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

PlanS § 4 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on KOKSi kohaselt kohaliku elu küsimuste, sealhulgas ruumilise planeerimise iseseisev ja lõplik korraldamine.

Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate huvide arvesse võtmisel ning planeeringuga kavandatavate maakasutus- ja ehitustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Kohalik omavalitsus on planeeringu koostamisel kaalunud era- ja avalikke huvisid ning leidnud järgmist.

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub piirkonna väljaarendamine positiivselt, kuivõrd see võimaldab kvartalis viibimist ööpäevaringselt. Planeeringu elluviimisel järgitakse avalikest huvidest tulenevaid vajadusi:

- luuakse multifunktsionaalne hoonestus – erinevad äriruumid, raamatukogu, apteek jms;
- tagatakse üldine heakord;
- kujundatakse avalik tänavaruum valdavalt kergliiklejate vajadusi silmas pidades;
- luuakse jalakäijatele turvalised liikumisvõimalused;
- avatakse haljastatud linnaväljakud;
- seatud arhitektuurinõuded loovad võimaluse kõrge arhitektuurse väärtusega hoonete ehitamiseks, mis sobivad olemasolevasse keskkonda;
- kavandatakse parkimiskohad suures osas parkimismajja, luues seeläbi esteetilise ja jalakäijate sõbraliku linnakeskuse;
- luuakse eeldused piirkonna keskuse elanikkonna kasvuks ning teenuste kvaliteedi tõstmiseks.

Riigikohtu seisukoht on, et planeerimismenetluses tuleb tasakaalustada erinevaid huve, sh avalikke huve ja väärtusi, ning kaaluda neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja eesmärkidele (28.03.2024, 3-21-1370/35, p 20; 20.03.2024, 3-20-1329/48, p 55). On oluline märkida, et omavalitsus ei või ilma piisavalt selge vajaduseta välistada ärimaa sihtotstarbega kinnistule ehitamist. Kõnealusel juhul on tegemist eraisikule kuuluva kinnistuga, mille planeerimisel peab primaarsena silmas pidama omaniku huvi (30.03.2021, 3-18-1901/36, p 17). Kohalik omavalitsus on kaalunud kinnistu omaniku huvi oma kinnistut arendada ning avalikke huvisid, sh üldplaneeringust tulenevaid arengueesmärke, milleks antud juhul on kõigile ligipääsetava kompaktse linnasüdame loomine.

Planeeritud asukoht on sobiv mitmefunktsioonilise uushoonestuse kavandamiseks, millega suureneb ka tänapäevaste elamispiindade (korterid) osakaal linnas. Kuivõrd planeeringust nähtub selgelt, et arvestatud on nii eraisikute huvidega, võimaldades äritegevuse ja juurdepääsetavuse, kui

ka avalike huvidega, arvestades ehitise planeerimisel miljöõ ning elanikele vajalike asutuste loomisega, võimaldab uushoonestuse loomine tekitada linna keskmesse nii äritegevuseks kui ka linnarahvale aja veetmiseks funktsionaalse piirkonna, pidades silmas era- ja avalike huvide tasakaalustamist. Detailplaneering annab üldised maakasutus- ja ehitustingimused terviklahenduse elluviimiseks, konkreetne ehituslik lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamise raames.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium sai kontrollida planeeringu kooskõla õigusaktide nõuetega, kuid ei saa planeerimisautonoomiat omava omavalitsuse eest otsustada planeeringulahenduse otstarbekuse ja vajaduse üle.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute õiguste riivamist.

Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega.

Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist.

Seega lõplikuks otsuseks esitatud arvamuste suhtes on planeeringu kehtestamise otsus, mitte vastus esitatud arvamustele.

Käesoleva planeeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse volikogu pädevusse (PlanS § 91 lõige 1).

Seega antud juhul otsustab Rakvere Linnavolikogu, kas planeeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikute huvide) arvestamise.

Planeeringualale ehitusõiguse määramine ei kahjusta avalikku huvi ega Rakvere linna infrastruktuuri toimimist. Planeeritava tegevuse realiseerumisel toimub olemasolevasse keskkonda uute väärtuste lisamine.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis oma 01.07.2024 kirjaga nr 14-3/2727-14 heakskiidu Rakvere linna Lai tn 21 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneeringule. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi soovitusi detailplaneeringu täiendamiseks on arvestatud ning detailplaneeringu seletuskirja on lisatud täiendavad selgitused elukeskkonna parendamise ja otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte järgimise kohta. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirjas pööratud tähelepanu ruumikvaliteedi põhimõtete järgmisele ning avalike ja erahuvide tasakaalustamisele.