

Eelnõu
00.00.2025

RAKVERE LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Rakvere,

00.00.2025 nr

Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Kasarmu tn 3 kinnistu osas

I Asjaolud

Rakvere Linnavolikogu 16. veebruari 2005 määrusega nr 5 kehtestati Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*), mille alusel jagati planeeringuala 144-ks krundiks kogupindalaga 825 273 m². Maakasutuse sihtotstarbed on tootmismaa, ärimaa, väikeelamute maa, korterelamute maa, ühiskondlike hoonete maa, liiklusmaa, üldmaa ning riigikaitsemaa.

Planeeringualale jääb Rakvere linnale kuuluv Kasarmu tn 3 kinnistu (katastritunnus 66301:034:0148, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 3377 m²). Detailplaneeringu järgi on Kasarmu tn 3 katastriüksuse sihtotstarbeks sotsiaalmaa alaliik ühiskondlike ehitiste maa ehk maa mis on kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune ning ehitisi teenindav maa.

Rakvere Linnavolikogu 17. veebruaril 2010 määrusega nr 6 kehtestatud Rakvere linna üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe kohaselt jääb Kasarmu tn 3 kinnistu tootmismaa juhtotstarbega maa-alale ja juhtfunktsiooniks on selles piirkonnas määratud arendatav tööstusala.

Kuni 2024. aasta jaanuarini tegutses Kasarmu tn 3 kinnistul Rakvere linna koduloomade varjupaik, mille tegevusega seotud taristu likvideeriti ning kinnistu seisab hetkel kasutuseta. Põhjusel, et tänastes oludes puudub Rakvere linnal vajadus ja võimekus püstitada Kasarmu tn 3 kinnistule detailplaneeringukohast ühiskondlikku ehitist, tuleb omanikul kiiresti muutuvates oludes otsustada, milline võiks olla aktiivse ruumilise arenguga piirkonnas asuva tühjalt ja kasutuseta seisva kinnistu kasutamiseks sobivaim lahendus.

Juhindudes maakatastriseaduse § 18 lõikest 1 lähtub linna- või vallavalitsus katastriüksusele sihtotstarbe määramisel järgmistest põhimõtetest: ehitisteta katastriüksusele määratakse sihtotstarve maa tegeliku kasutuse alusel või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel üldplaneeringu alusel, detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneeringu alusel ning ehitist teenindavale katastriüksusele määratakse kogu ulatuses ehitise

kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarve ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise, linna- või vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku või kasutusloa alusel.

Vältimaks vananenud planeeringu elluviimisest tulenevaid võimalikke probleeme on vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõikele 2 võimalik detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada. Seda juhul, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine ka pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Et Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringu alusel on moodustatud katastriüksusi, väljastatud ehituslube, kasutuslube, on planeeringus sätestatu valdavas osas planeeringualal juba ellu viidud.

Rakvere linna üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunaks tootmismaa. Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist Kasarmu tn 3 kinnistu osas määratakse Kasarmu tn 3 katastriüksuse sihtotstarve üldplaneeringu alusel.

II Kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused

Detailplaneering koostatakse PlanS § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks. Sama sätte lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles seeläbi lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib PlanS § 140, mille lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima, ning sama sätte punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul on Kasarmu tn 3 kinnistu omanikuks Rakvere linn.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine linnavolikogu ainupädevuses.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on muuta Kasarmu tn 3 kinnistu sihtotstarve vastavaks Rakvere linna üldplaneeringus määratud juhtotstarbega. Kuna piirkonnas on huvi tootmismaa sihtotstarbega kinnistute järele tuntav, on mõistlik edaspidiselt anda linnavara kinnisasjale tootmishoone püstitamiseks kasutusse. Rakvere linn on linnale kuuluvaid tootmismaa sihtotstarbega kinnistuid hoonestanud avaliku enampakkumise korras hoonestusõiguse koormamise läbi. Kasarmu tn 3 kinnistu hoonestamine on otstarbekas teostada sarnaselt. Kinnistu hoonestusõiguse seadmise otsustamiseks esitatakse Rakvere Linnavolikogule vastava otsuse eelnõu.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti

andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Kasarmu tn 3 kinnistu osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist selle kehtima jäävas osas. Tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist. Samuti tuleb arvestada, et tegemist on 20 aastat vana detailplaneeringuga, mis ei saa olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele, mis arvestaks piirkonna kinnistuomanike ja linna huvidega.

III Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse andmine

PlanS § 140 lõike 3 alusel esitati XX.XX.2025 otsuse „Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Kasarmu tn 3 kinnistu osas“ eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks. Arvamusi esitati/ei esitatud.

PlanS § 140 lõikes 4 sätestatakse, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Lähtudes eelpool toodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõiked 1, 2 ja 6, Rakvere Linnavolikogu 16.02.2005 määruse nr 5 „Detailplaneeringu kehtestamine“, Rakvere Linnavolikogu 17.02.2010 määruse nr 6 „Üldplaneeringu kehtestamine“ ja Rakvere Linnavolikogu 21.06.2017 määruse nr 9 „Ehitustegevuse ja planeerimisalase tegevuse korraldamine“ § 5 lõike 1 punkti 3 Rakvere Linnavolikogu otsustab:

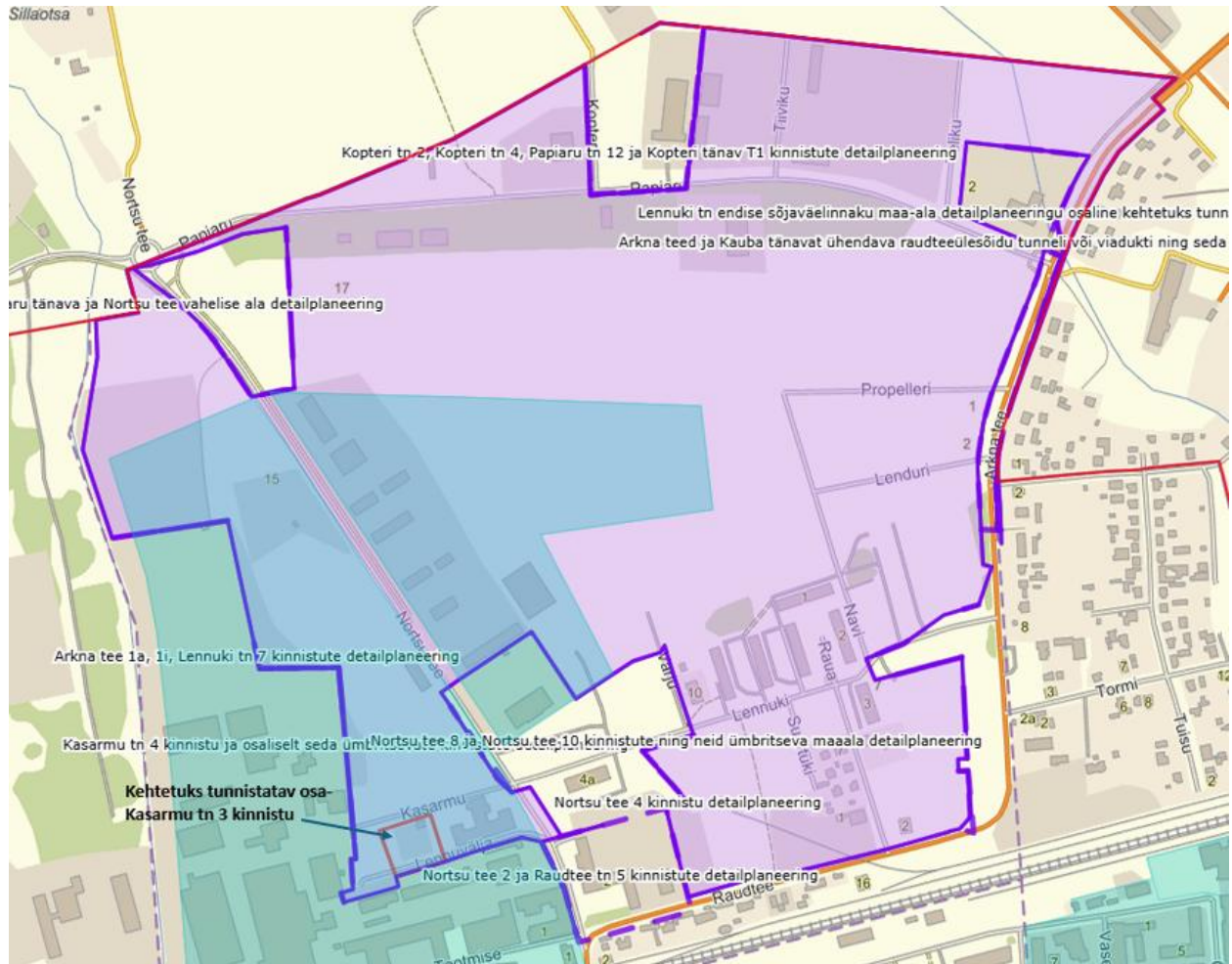
1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Rakvere Linnavolikogu 16. veebruari 2005. a määrusega nr 5 kehtestatud Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering Kasarmu tn 3 kinnistu osas.
2. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest arvates.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus või esitada vaie Rakvere Linnavolikogule (Rakvere, Lai tn 20) 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mihkel Juhkami

Linnavolikogu esimees

Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Kasarmu tn 3 kinnistu osas



Kaart. Lilla värviga on märgitud Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringu ala ja rohelise värviga on märgitud Rakvere linna üldplaneeringus määratud tootmismaa juhtotstarbe ulatus. Allikas: KOVGIS EVALD.