|  |  |
| --- | --- |
| **KAMBJA VALLAVOLIKOGU**  **REVISJONIKOMISJON** |  |
| KOOSOLEKU protokoll  Koht: veebikeskkonnas | 04.oktoobril 2023 nr 6 |
| Algus kell 14.00 Lõpp kell 16.00 |  |
| Juhatas Urmas Kink Protokollis Urmas Kink |  |

Koosolekust võtsid osa komisjoni liikmed Urmas Kink, Olavi Jänes ja Meelis Michelson.

Puudus -, Kutsutud -

**PÄEVAKORD:**

1. Laikna kinnistu kollektor

2. Köörna kinnistu probleemid

3. Liivamäe elamurajooni ja lähiala detailplaneering

ning sellega seonduvad H.Tsopi pöördumised

4. Ränirahnu tee 4 teabenõue

Enne päevakorra juurde asumist arutati lühidalt eelmisel koosolekul, 30.09.2023 käsitletud materjale ning vastavalt komisjoni liikmete tähelepanekutele otsustati lisada protokollile nr.5 järgmised täiendused:

Päevakorra p.1: Komisjon arutas hankemenetluse õiguspärasust, mitte selle seaduslikkust.

Vallavalitsusele esitatakse ettepanek: Tagada ehitise ja üüritavate ruumide ehituslik ohutus, tehes vajadusel viivitamatult vastavad tööd. Vajadusel (kui on kas või kahtlus ehitise ohutuse osas) peatada vastavate ohutust tagavate tööde tegemise ajaks vastavate ruumide kasutamine.

Erapooletu õiguslik analüüs tellitakse vastavalt Kambja valla põhimääruse §-le 57 p.5, mille alusel on komisjonil õigus kaasata oma töösse asjatundjaid, kooskõlastades selle volikogu esimehega.

Revisjonikomisjon juhib vallavalitsuse tähelepanu ka asjaolule, et hankemenetluse läbiviimine oli vallavolikogu poolt heakskiidetud vaid munitsipaallastehoiu ruumivajaduse rahuldamiseks. Volikogu pole siiani andnud vallavalitsusele heakskiitu lasteaia ja kooli ruumivajaduse rahuldamiseks hankemenetluse läbiviimiseks.

Revisjonikomisjon palub vallavalitsusel rakendada tehtud ettepanekud ja viia korrigeerivad tegevused ellu viivitamatult, sest laste ja personali turvalisuse osas riske võtta on vastutustundetu ja vastuvõetamatu.

Päevakorra p.2: Täiendada järgmiselt: Palume ka selgitust, miks nimetatud kinnistu sademevee lahendus ei ole väidetavalt ühendatud sademevee kanalisatsiooniga, mis on piirkonda rajatud ning kas seda olukorda on võimalik muuta läbi kinnistu arendamise eest vastutavale isikule vastava kohustuse panemise.

**Päevakorra p.1:**

Komisjoni esimees andis lühiülevaate Tõrvandi sademevee kollektori torustiku ja hooldustee rajamisest. Kollektor rajati Tennisehalli kü-lt mööda Laikna kinnistut Lammassoo kraavi. Projekt tuli kooskõlastada maaomanike, ametkondade ja tehnosüsteemide valdajatega.

30.01.2023 teatas Põllumajandus- ja Toiduamet (PTA), et ei kooskõlasta projekti kuna täitmata on eesvoolu ja truupide ristlõike arvutused ning puuduvad allavoolu olevate maaomanike kooskõlastused.

01.02.2023 otsustas vallavalitsus jätta ehitusloa väljastamata.

Nõupidamisel 09.02.2023, kus valla poolt osalesid Ülo Plakso, Margreth Adamson ja Triin Nõmmistu, nenditi, et PTA projekti kooskõlastusest tekkis nõue Lammassoo kraavi uuringuteks ja hoolduseks kuni Porijõeni, k.a. Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee- ja raudtee truubid. Selline nõue võib suurendada hankemahtu 20%.

Ehitusluba otsustati 09.02.2023 siiski väljastada, vaatamata asjaolule, et projektil puudusid naaberkinnistute omanike kooskõlastused. Märgiti, et puudub ainult Albatrek OÜ kooskõlastus.

Omanikujärelevalvet nimetatud objektil teostas OÜ Rewera. Järelevalvet teostav isik soovitas Lammassoo kraavi puhastamist edasi lükata kuni pinnase kuivamiseni ning töödega mitte alustada enne PTA kooskõlastuse saamist.

Hilisemalt ei ole järelevalve leidnud, et kollektori projekteerimis- ja rekonstrueerimistöödel oleks midagi oluliselt rikutud ning ei ole rohkem pööranud tähelepanu ka kooskõlastuste puudumisele.

28.03.2023 nõupidamise protokollis on kajastatud, et vähendatakse kraavi puhastamise mahtu(kuni 70%) kuna osad naaberkinnistute omanikud on keeldunud andmast töödele kooskõlastusi. Muudeti ka hanketingimustes märgitud hooldustee katendit ning otsustati asendada kruus freesasfaldiga. Tänaseks valminud hooldustee katteks on freesasfaldi-killustiku-kiviprahi segu, jämedusega kuni 100mm (hankes lubatud kuni 32mm). Katendi kõrgus kõigub kohati 0 - 0,4 m.

17.04.2023 esitas OÜ Albatrek vaide kollektori ehitusloa menetluses ning jättis kooskõlastuse projektile andmata. Tartu Halduskohus on OÜ Albatrek kaebuse alusel rakendanud esialgset õiguskaitset ning keelanud kasutusloa andmise Tõrvandi sademeveekollektorile.

25.05.2023 väljastab vallavalitsus ehitusloa Tõrvandi koolihoone ehituseks. Projekti kohaselt juhitakse koolihoone sadeveed tänavatorustiku kaudu samuti Tõrvandi kollektorisse.

22.06.2023 esitab OÜ Albatrek vaide koolihoone ehitusloa osas. Põhjuseks vaide esitaja mittekaasamine ehitusloa kooskõlastusprotsessi ja kollektori rajamise osas toimuv kohtuvaidlus.

Vallavalitsuse liikme Timo Varik’u 20.06.2023 info kohaselt puudub Laikna kinnistule rajatud tee kohta dokumentatsioon ning see tuleb likvideerida ning märgib, et Laikna kinnistul puuduvad detailplaneeringud.

29.06.2023 nõustub vallavalitsus ehitajapoolse pakkumusega ning otsustab kollektori pealt freesasfaldi eemaldada ja pinnase tasandada, hiljemalt 09.07.2023.

Mõned päevad hiljem tühistab vallavalitsus oma tellimuse katte eemaldamiseks.

03.07.2023 pöördub revisjonikomisjoni esimees kõigi volikogu liikmete poole ning hoiatab, et vallavalitsuse tegevusetuse tõttu võib koolihoone ehitus seiskuda.

Arutelu tulemusena leiti, et hankeks vajalik tehniline kirjeldus võib olla vastuolus Maaparandusseaduse sätetega. Kollektori ehituseks on küll väljastatud ehitusluba, kuid projekteerimistingimused puuduvad. Dokumentidest ei tulene, kes vastutas nii Lammassoo kraavi äärsete kui ka muude kooskõlastuste eest piirinaabritega. On arusaamatu, kuidas jäeti projekt kraaviga puutumuses olevate maaomanikega kooskõlastamata.

Otsustati esitada vallavalitsusele tekkinud küsimuste osas arupärimine ja teha ettepanekud olukorra normaliseerimiseks.

**Päevakorra p.2:**

Revisjonikomisjoni esimees annab lühiülevaate mitmest pöördumisest seoses Köörna tee aluse maaga. Endine Kambja vald (enne valdade ühinemist) on vormistanud tõenäoliselt 2006-2007.a. Köörna tee avaliku kasutuse lepingu, mis jäeti tee aluse maa omanikuga kooskõlastamata. Väidetavalt olevat olnud leping suuline ja kirjalikult seda ei vormistatud. Küll on antud lepingule aga number – 274 ning mäletatakse täpselt, et 19.12.2007 soovis tolleaegne Kambja vallavalitsus sõlmida tee avaliku kasutuse lepingut, kuid kinnistu omanik seda ei allkirjastanud ning seetõttu seda polegi kirjalikult olemas.

23.03.2021 vastab praegune vallavalitsus Tartu halduskohtu päringule, et Renita Kurg avaldus 13.12.2006 ei ole säilinud, see on arhivaalide hävitamise akti nr 6, 15.11.2017 alusel hävitatud.

Ei ole selgunud, kas nimetatud tee ehituseks on väljastatud ehitusloa taotlus, ehitusluba ning kas on säilinud ehitusprojekt.

Vallavalitsuse 18.04.2023 kirjaga selgitatakse, et teabenõude esitajale on ehituslubade ja kooskõlastustega seonduvale päringule Kambja vallavalitsus vastanud, 04.12.2015.

04.12.2015.a. kirjavahetus on säilinud ja see lisatakse teabenõude vastusele. Seega jääb mulje, et reaalselt ei olegi kõik antud asjaga seotud dokumendid 2017.a. hävitatud.

Arutelu käigus leiti, et tegemist on vana probleemiga, mis aga on senini lahendamata. Otsustati, et tuleb saata arupärimine vallavalitsusele ning välja nõuda kogu asjasse puutuv dokumentatsioon. Olavi tegeleb sellega rohkem süvitsi ning proovime siis koos leida mingi lahenduse. Nõustuti, et endine Kambja vald on vormistanud Köörna tee maa-ala ebakorrektselt.

**Päevakorra p.3:**

Komisjoni esimees andis lühiülevaate vallast saadud teabenõude vastusest ja vahepealsel ajal toimunud sündmustest. Liivamäe arendusest ligi 25% on valla omandis. Planeeringualast ca 1 ha (11,8%) asub väärtuslikul põllumaal. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustuse alaga. Lasteaia ega kaupluse krunte pole planeeritud. Isikut, kes esindab valda Liivamäe arenduse elluviimisel, ei ole määratud. Sotsiaalse taristu rajamise lepingut ei ole sõlmitud.

27.03.2023 esitas revisjonikomisjon vallavalitsusele ettepanekud seisukoha võtmiseks KR Majandi OÜ avalduste ja pöördumiste osas ning palus ennistada eelmise üldplaneeringu eelne olukord, detailplaneeringute algatamiseks aga koostada uued lähteseisukohad.

Vastavalt maa- ja ehitusosakonna juhataja vastuskirjale 28.04.2023 on üldplaneeringu koostaja asunud avalike arutelude tulemuste alusel tegema üldplaneeringu eelnõus muudatusi, et saata need kooskõlastusringile. Üldplaneeringu muutmiseks saab aga teha ettepanekuid peale kooskõlastuste ringi, need koondatakse ning neid menetletakse uuesti sügisel. Sügis aga on kätte jõudnud ja selles osas on vaikus.

Kambja vallavalitsuse 24.08.2023 vastusest nähtub, et ettepanekuid/seisukohti/vastuväiteid on võimalik esitada peale üldplaneeringu vastuvõtmist ning avalikule väljapanekule suunamist. Selles osas jääb arusaamatuks, miks ei arvestata ettepanekute/vastuväidetega enne üldplaneeringu vastuvõtmist, mis oleks loogiline.

KR Majandi OÜ ja tema esindaja poolt on viimastel kuudel esitatud arvukalt avaldusi nii enda kinnistute kui ka Liivamäe arenduse kohta. Juhitakse tähelepanu asjaolule, et Liivamäe arenduse puhul ei järgita 2021.a. volikogu otsust arendaja poolt sotsiaalse taristu rajamise osas.

Esindaja poolt viidatakse Haldusmenetluse seadusele ja Riigikohtu lahendile, mille alusel on 2005.a. väljastatud haldusakt, KR Majandi OÜ detailplaneeringute osas, seni kehtiv ja seda pole tühistatud.

KR Majandi OÜ on pöördunud Tartu Halduskohtu poole oma õiguste kaitseks. Kaebajad viitavad ebavõrdsele kohtlemisele võrreldes Liivamäe arendusest huvitatud isikutega. Tuuakse välja, et kaebajaid ei ole teavitatud ega kaasatud 2021.a. muudetud naaberkinnistute sihtotstarbe muutmisprotsessi.

KR Majandi OÜ on esitanud avalduse ka PPA-le, mille alusel on algatatud kriminaalasi. Kriminaalasja täpsemad asjaolud on teadmata.

Otsustati veelkord pöörduda vallavalitsuse poole selle pikalt kestnud vaidluse lahendamiseks. Juhtida tähelepanu vallapoolsetele möödalaskmistele ning soovitada taastada algne maade juhtotstarve. Samuti pöörata tähelepanu Liivamäe arendusele esitatavatele nõuetele ja maaomanike võrdsele kohtlemisele.

**Päevakorra p.4:**

Revisjonikomisjoni esimees teeb lühiülevaate kod. Jürgen Kunnus’e pöördumistest.

Esmalt pöördus avaldaja 01.mail 2023 teabenõudega vallavalitsuse poole, soovides infot, miks tema avalduse menetlemine nii pikalt on veninud ning kõik menetlustähtajad ületanud.

Avaldaja sisestas taotluse projekteerimistingimuste väljastamiseks ehitusregistrisse 27.02.2023. Eelnevalt kohtudes maa- ja ehitusosakonna töötajatega oli öeldud, et selleks ei pea olema detailplaneeringut. 31.03.2023 saatis avaldaja päringu valla üldmeilile, millele pole seniajani vastatud. Lõpuks öeldi avaldajale telefoni teel, et algatatud on avatud menetlus ja selle tähtaeg on 60 päeva. Valla kodulehelt ega ka ehitusregistrist avaldaja ühtegi märget ei leidnud, et tegemist oleks avatud menetlusega.

Ehitusseadustiku kohaselt on projekteerimistingimuste avatud menetluse korraldamine kohalikule omavalitsusele kohustuslik siis, kui alal on kehtiv detailplaneering. Juhul, kui detailplaneering puudub, siis edasises menetluses ei rakendata avatud menetlust.

Komisjon otsustas saata arupärimise vallavalitsusele ning juhtida tähelepanu kodanike avaldustele vastamise tähtaegadest kinnipidamisele.

23.09.2023 pöördus avaldaja uue avaldusega vallavalitsuse poole seoses Ränirahnu tee 2 ja Viirpuu 25a detailplaneeringutega.

Väidetavalt ei arvestata piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja arhitektuuriliste tavadega. Detailplaneeringu elluviimisel kasvab hüppeliselt liikluskoormus ümbruskonna teedele. Planeeringu põhjenduseks on esitatud tegelikkusele mittevastavaid väiteid nagu oleksid antud piirkonnas rida- ja korterelamud levinud.

Koha peal käies selgus, et lähimad ridaelamud asuvad antud kinnistust ca 1500 meetri kaugusel nagu ka lähim kortermaja. Seega puuduvad antud piirkonnas rida- ja kortermajad.

Detailplaneeringus märgitakse, et ridaelamutel tuleb kasutada sarnaseid katusetüüpe, mille kallete vahemik peab jääma 0-10 kraadi vahele. Kohapealsel vaatlusel ei torganud silma ühtegi lamekatusega elamut. Valdavalt on ümbruskonnas tegemist nõukogudeaegsete viilkatustega eramutega. Sama selgus ka Viirpuu teel. Seega ei vasta lamekatustega elamute ehitamine piirkonnas väljakujunenud arhitektuurilisele stiilile.

Elektrivarustus nimetatud kinnistutel on planeeritud kummaliselt. Õhuliin lubatakse likvideerida ja asendada see maakaabliga, kuid seda ainult antud kinnistute piires ja mitte tee serva, vaid diagonaalis üle kinnistute.

Revisjonikomisjon leidis, et nimetatud detailplaneeringuid ei tohiks sellisel kujul ellu viia.

Kambja valla üldplaneeringu koostamisel on siiski lähtutud eesmärgist hoida väljakujunenud asustusstruktuuri ning väärtustada piirkondadele omast maastikulist ja ruumilist omapära. Eeltoodud detailplaneeringud on mitmes osas üldplaneeringuga vastuolus.

Revisjonikomisjon otsustas teha vallavalitsusele ettepanekud detailplaneeringute muutmiseks ja kooskõlla viimiseks valla üldplaneeringuga, arvestades antud piirkonna traditsioonilise arhitektuuriga. Seoses planeeritava lasteaia ehitusega samasse piirkonda tuleb vallavalitsusel detailplaneeringute kehtestamisel kindlasti arvestada ka liiklustiheduse olulise kasvuga antud piirkonnas ning ka tulevikus rajatavate teede ja trassidega, aga ka sotsiaalse taristu väljaehitamisega.

Uut koosoleku aega revisjonikomisjon kokku ei leppinud.

|  |  |
| --- | --- |
| (allkirjastatud digitaalselt)  Urmas Kink  Revisjonikomisjoni esimees |  |