



VÄIKE-MAARJA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Väike-Maarja

29. veebruar 2024 nr 78

Detailplaneeringu koostamise lõpetamine, Teramäe

1. Detailplaneeringu menetlus

1.1. AS A&O (registrikood 10121684) esitas 20.03.2019 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Väike-Maarja vallas Ao külas asuvale Teramäe katastriüksuse (katastritunnus 66001:001:0330, registriosa nr 376231, sihtotstarve maatulundusmaa) maa-alale. Avalduse kohaselt soovis isik detailplaneeringuga määrata krundi ehitusõiguse ja eelnevalt teostatud kinnistut läbiva Põltsamaa jõe sāngi hargnemise (kanal paremkaldal) seadustamist ning vasakkaldale vana jõesāngi asukohta rajatud tiikide ja kraavi ühendamist jõega.

1.2. Väike-Maarja Vallavolikogu 05.12.2019 otsusega nr 18 algatati detailplaneering Väike-Maarja vallas Ao külas asuval Teramäe katastriüksuse maa-alal asuvale ligikaudu 2,6 ha suurusele planeeringualale. Kuna kavandatava tegevusega planeeriti ehitisi Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndisse ja veekaitsevööndisse, siis algatati detailplaneering üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

1.3. Väike-Maarja Vallavalitsuse 05.02.2020 korraldusega nr 84 kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad. 16.06.2020 esitati OÜ Hendrikson & Ko poolt vallavalitsusele tutvumiseks detailplaneeringu seletuskirja eelnõu koos lisadokumentidega. 11.08.2020 kirjas nr 7-1/12-19 esitatud seisukohas OÜ-le Hendrikson & Ko märkis vallavalitsus muuhulgas järgmist:

1.3.1. detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtades on toodud üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks külakeskuse rajamine. Külakeskus kavandati algselt ühele vanadest vundamentidest. Detailplaneeringu seletuskirjast nähtub, et külakeskuse rajamisest on loobutud. Samas oli külakeskuse rajamise kava oluline avaliku huvi seisukohast ja andis detailplaneeringule suurema avaliku mõõtme;

1.3.2. detailplaneeringu seletuskirjas toodud Teramäe kinnistu veesüsteemi ümberkujundamise lahenduse osas (sulgeda Põltsamaa jõe paremkalda kanali sissevool pinnasvalliga ja veevahetuse tagamiseks kanalis paigaldada pinnasvalli toru ja ühendada Põltsamaa jõe vasakkalda poolne veesüsteem lõuna poolsest otsast kanali abil Ao veskijärvega ja põhjapoolsest otsast Põltsamaa jõe põhisāngiga toruga) on tegemist Põltsamaa jõe loodusliku voolurežiimi muutmisega, mistõttu ei ole need tegevused looduskaitseaduse (LKS) § 51 kohaselt lubatud. Väljapakutud lahendused on vallavalitsuse arvates liiga radikaalsed ja erinevad oluliselt AS Maves (töö nr 18161 05.07.2019) eksperthinnangu järeldustest. Ei ole tõenäoline, et Keskkonnaamet annaks nende tegevuste elluviimiseks ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku. Vallavalitsus leiab, et kavandatav

tegevus toob kaasa jõe põhisängi voolukiiruse vähenemise ja vooluhulkade ümberjaotumise. Eriti probleemne on kahte jõe harusse vee suunamine madalveeperioodil. Madalveeperioodil hakkab Põltsamaa jõe põhiharu seetõttu ilmselt kinni kasvama (kasvab taimestik, temperatuur tõuseb, hakkab tekkima setteid jne). Mõju Põltsamaa jõe põhiharule ei ole piisavalt kajastatud ei detailplaneeringu seletuskirjas ega Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ töös nr 2020094;

1.3.3.detailplaneeringu seletuskirjas pakutud Teramäe kinnistu veesüsteemi ümberkujundamise lahendusest tuleks arendajal sellisel kujul loobuda. Vallavolikogu poolt algatati detailplaneering arvestades AS Maves (töö nr 18161 05.07.2019) eksperthinnangus pakutud lahendusi.

1.4. 14.08.2020 alates toimus kirjavahetus detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku, OÜ Hendrikson & Ko ja vallavalitsuse vahel, milles käsitleti eeltoodud küsimusi, detailplaneeringu liikluslahendust ja detailplaneeringu ala muutmist. 09.06.2021-09.07.2021 toimus detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 06.08.2021. Detailplaneering esitati peale seda kooskõlastamiseks asjaomastele isikutele.

1.5. Kuna volikogule ei esitatud Teramäe katastriüksuse korrigeeritud detailplaneeringut vastuvõtmiseks ei olnud võimalik detailplaneeringu kehtestamine planeerimisseadusega (§ 139 lg 2) nõutud tähtjaks, so 05.12.2022. AS A&O selgitas, et detailplaneeringut ei ole vastuvõtmiseks esitatud, kuna vajati aega läbimõtleamiseks, et kas planeeringualale kavandada uusi ehitisi. Vastuses eeldati, et planeeringu saab vastuvõtmiseks esitada detsembrikuus 2022.a. Vallavalitsuse 12.10.2022 korraldusega nr 721 pikendati detailplaneeringu kehtestamise tähtaega kuni 05.12.2023. Vallavalitsus informeeris 06.11.2023 kirjaga nr 7-1/12-50 AS-i A&O sellest, et kuna Teramäe katastriüksuse detailplaneeringut vastuvõtmiseks ei ole esitatud, siis ei ole võimalik detailplaneeringu kehtestamine vallavalitsuse korraldusega määratud tähtjaks, so 05.12.2023. OÜ Hendrikson & Ko vastas, et huvitatud isik konsulteeris eelnevalt ehituskeeluvööndi vähendamise ja avaliku huvi temaatika osas Keskkonnaametiga. Keskkonnaamet pidas vajalikuks detailplaneeringu menetlemisega jätkata ja tööst huvitatud isik palus kohalikul omavalitsusel nendega suhelda. Keskkonnaameti soov oli, et kohalik omavalitsus teeks neile päringu detailplaneeringu menetlemisega edasimineku osas. 18.12.2023 toimus veebikoosolek Väike-Maarja Vallavalitsuse ja Keskkonnaameti vahel, kus vallavalitsus andis ülevaate detailplaneeringu menetluse hetkeseisust ja probleemidest seoses ehituskeeluvööndiga ning kus sai kokku lepitud detailplaneeringu esitamine Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks.

1.6. Keskkonnaamet on 18.01.2024 kirjaga nr 7-13/23/25297-2 esitanud arvamuse Teramäe katastriüksuse detailplaneeringu kohta. Nimetatul kohaselt Põltsamaa jõgi kuulub detailplaneeringu alal LKS § 51 lg 2 alusel moodustatud lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaika (edaspidi koelmuala). Koelmualal kehtib LKS § 51 lg 1 ja lg 1¹ sätestatud kaitsekord. Vastavalt LKS § 51 lg 1 on koelmualal keelatud olemasolevate paisude rekonstrueerimine ulatuses, mis tõstab veetaset, uute paisude rajamine ning veekogu loodusliku sängi ja veerežiimi muutmine. Vastavalt LKS § 51 lg 1¹ on koelmualal loodusliku sängi, veerežiimi ning veetaseme muutmine paisude rekonstrueerimisel lubatud üksnes juhul, kui sellega parandatakse kalade kudemisvõimalusi. Keskkonnaamet on seisukohal, et rajatud ja seadustada soovitavad Põltsamaa jõe kõrvalharud lõhilaste kudemistingimusi ei paranda, kuna osa jõe voolust on juhitud kõrvale, mis tähendab, et piirkonnas kaitstavale liigile väheneb vee hulk jõe peasängis. Samuti ei ole tegemist paisu rekonstrueerimisega seotud tegevusega. Eelnevast tulenevalt on Keskkonnaamet seisukohal, et ehitiste, mis muudavad Põltsamaa jõe veerežiimi, seadustamine detailplaneeringus kavandatud kujul ei ole võimalik. Keskkonnaamet on vastavale asjaolule tähelepanu juhtinud ka varem 18.10.2018 kirjaga nr 7-9/18/15612-2 5 ning 31.12.2018 kirjaga nr 7-13/18/17924-3.

1.7. Volikogu otsuse eelnõu edastati 08.02.2024 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule tutvumiseks. Huvitatud isikul paluti soovi korral esitada oma seisukoht hiljemalt 19.02.2024. Huvitatud isik oma seisukohta ei esitanud.

2. Vallavolikogu põhjendused

2.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendatuse kohta peab esimese otsuse vastu võtma kohalik omavalitsus, alles seejärel kaalutleb taotletava võimalikkust Keskkonnaamet. Keskkonnaamet kujundab oma seisukoha kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise küsimuses kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud detailplaneeringu alusel ning koos kohaliku omavalitsuse vastavasisulise ettepanekuga, mis sisaldab kohaliku omavalitsuse poolset motivatsiooni ja põhjendusi kavandatava osas. Vastavalt LKS § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvesse võtmise suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele igat nimetatud asjaolu kaaludes. Seega tuleb kohalikul omavalitsusel planeeringu korraldajana tagada, et vastuvõetud detailplaneeringus on analüüsitud ja lahenduse koostamise käigus veendunud, et koostatud detailplaneering vastab LKS-s sätestatud kalda kaitsmise eesmärkidele ja kaasnevatele avalikele huvidele.

2.2. Planeeringu seletuskirjas või kaaskirjas tuleb esitada detailsem analüüs küsimustes, kas ja kuidas vastab kavandatav tegevus kalda kaitse eesmärkidele, arvestades LKS §-s 34 sätestatud kalda kaitse eesmärke ning LKS § 40 lg-s 1 loetletud aspekte. Samuti tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu lahenduses on põhjendatud kehtivale üldnormile tehtavat erandit kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks. See tähendab, et kohalikul omavalitsusel tuleb detailplaneeringu vastuvõtmise otsuses ja ka sellega vastuvõetud detailplaneeringus mitte piirduda üksnes konstataatsiooniga, et kaldale ehitamisega ei kahjustata LKS § 34 loetletud kalda kaitsmise eesmärke, vaid juhul kui leitakse, et detailplaneeringu lahendusega ei kahjustata avalikke huve, siis vastavasisulise väite esitamise korral peab kaasnevas kaalutluses väljenduma ka sisuline põhjendus, kas ja kuidas sellel konkreetsel detailplaneeringualal kaldale ehitamisel ei riiva erahuvid avalikke huve.

2.3. Üldplaneeringu muutmist kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamise kaudu ei võimaldata üksnes põhjusel, et isik saaks talle kuuluval krundil ehitada. Piiratud ehitusõigusega alal krundi omandanud isik ei saa omandiõiguse puutumatusel tuginedes eeldada, et avalikes huvides seatud piirangut peab olema igal juhul võimalik tema kasuks muuta. Õigusliku aluseta ehitatud ehitiste seadustamiseks ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise või mitteandmise üle otsustamisel lähtub Keskkonnaamet olukorrast, mis valitses enne ehitiste püstitamist ning sellest, kas nõusoleku oleks saanud anda, kui seda oleks küsitud, enne ehitiste püstitamist.

2.4. Detailplaneeringu algatamine ei taga detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule õigustatud ootust detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Planeeringu eesmärgid ja planeeringu koostamise alguses püstitatud lähteseisukohtadega arvestamise fikseerib kohalik omavalitsus planeeringu vastuvõtmise otsustamisega sellistena, nagu nad on kindlaks määratud planeeringu lahenduses. Seega otsustab kohalik omavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid. Planeerimisseaduse § 134 tulenevalt teeb planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele.

2.5. Vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu koostamine tuleb lõpetada. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erand üldkehtivale normile ning seda rakendatakse üksnes juhul, kui ehituskeeluvööndi vähendamine on vältimatult vajalik. Keskkonnaamet on 18.01.2024 andnud seisukoha, et ehitiste, mis muudavad Põltsamaa jõe veerežiimi, seadustamine detailplaneeringus kavandatud kujul ei ole võimalik. Detailplaneering algatati teadmisega, et Põltsamaa jõe kalda ehituskeeluvööndit taotletakse vähendada Teramäe kinnistu osas muuhulgas selleks, et võimaldada rajada jõe äärde erinevad puhkeotstarbelised ehitised sh külakeskus. Eeltoodu andis detailplaneeringule suurema avaliku mõõtme, sest kavas oli luua rekreatiivne väärtus avalikkusele. Hiljem on planeeringu eesmärke muudetud ja seatud peamiseks eesmärgiks seadustada Põltsamaa jõe parem- ja vasakkaldale rajatud veekogud ning vasakkaldal asuvate veekogude ühendamine omavahel ja Ao veskijärvega.

Detailplaneeringu edasine menetlemine ei ole põhjendatud, sest planeering peab olema elluviidav. Keskkonnaameti seisukohast tulenevalt ei ole planeering elluviidav. Planeerimisseaduse § 129 lõige 1 p 1 sätestab, et detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus.

Lähtudes eelnevast, planeerimisseaduse § 129 lõike 1 punktist 1, Väike-Maarja Vallavolikogu 25.01.2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest tulenevate ülesannete volitamine“ § 2 p 5, Väike-Maarja Vallavolikogu otsustab:

1. Lõpetada Väike-Maarja Vallavolikogu 05.12.2019 otsusega nr 18 algatatud detailplaneeringu koostamine Väike-Maarja vallas Ao külas asuval Teramäe katastriüksuse (katastritunnus 66001:001:0330) maa-alal asuval ligikaudu 2,6 ha suurusel planeeringualal.
2. Tunnistada kehtetuks Väike-Maarja Vallavolikogu 05.12.2019 otsus nr 18 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise, Teramäe“.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Hans Kruusamägi
volikogu esimees