



RAE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Järveküla

20. veebruar 2024 nr 116

Rae Vallavalitsuse 10.02.2015 korraldusega nr 207 „Uuesalu küla Herne kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

1. Asjaolud

Rae Vallavalitsuse 10.02.2015 korraldusega nr 207 „Uuesalu küla Herne kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestati Rae vallas Uuesalu külas Herne kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP0759), mis hõlmas Herne kinnistut registriosa numbriga 12229902.

Detailplaneeringuala koosseisu kuulub 21.11.2023 seisuga 6 kinnistut:

- kinnistu registriosa nr 12229902, Karja tee 13b (katastritunnus 65301:001:6490, sihtotstarve elamumaa 100%, omanik Eesti Vabariik);
- kinnistu registriosa nr 23866450, Tallinna-Rapla raudtee 1490 (katastritunnus 65301:001:6489, sihtotstarve elamumaa 100%, omanik Eesti Vabariik);
- kinnistu registriosa nr 7269450, Karja tee L15 (katastritunnus 65301:001:3648, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, omanik Eesti Vabariik);
- kinnistu registriosa nr 23945250, Tallinna-Rapla raudtee 1480 (katastritunnus 65301:001:6480, sihtotstarve elamumaa 100%, omanik Eesti Vabariik);
- kinnistu registriosa nr 12219202, Karja tee L3 (katastritunnus 65301:001:2204, sihtotstarve transpordimaa 100%, omanik Eesti Vabariik);
- kinnistu registriosa nr 7269350, Karja tee 13a (katastritunnus 65301:001:6479, sihtotstarve elamumaa 100%, omanik Erki Uba (isikukood 37107206550)).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 0,75 ha.

14.11.2023 esitas Maa-ameti maakorralduse osakonna juhataja Merje Krinal riigivara valitsejaks oleva Kliimaministeerium (edaspidi KLIM) volitusel taotluse Herne kinnistu maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks riigile omandatud kinnisasjade osas ning palunud kaaluda detailplaneeringu täies mahus kehtetuks tunnistamist.

2. Haldusakti kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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

Kinnistute registriosa nr 12229902, 23866450, 7269450, 23945250 ja 12219202 omanik on Eesti Vabariik ning riigivara valitsejaks on KLIM. KLIM-i õiguseellane Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium sõlmis 06.09.2016 Keskkonnaministeeriumi ja Maa-ametiga koostöökokkuleppe nr 24.5-6/16-025, mille kohaselt viib Rail Baltica projektis maade omandamise menetlusi ning vajadusel projekti raames riigile omandatud ja KLIM-i valitsemisel olevate kinnisasjade maakorraldustoiminguid läbi Maa-amet.

Kinnistu registriosa nr 7269350, mille koosseisu kuulub Karja tee 13a (katastritunnus 65301:001:6479, sihtotstarve elamumaa 100%), omanik on Erki Uba (isikukood 37107206550).

Taotleja, Eesti Vabariik Maa-ameti kaudu, taotleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist riigile omandatud kinnisasjade osas, kuna Rail Baltic raudtee eelprojekti kohaselt läbib raudtee muu hulgas Herne kinnistu detailplaneeringuala ning nimetatud detailplaneeringu elluviimine ei ole seetõttu võimalik. Kliimaministri 09.10.2023 käskkirja nr 1-2/22/466 alusel on riik hüvitanud Erki Uba`le Herne detailplaneeringu alal paikneva eraomandisse jäänud kinnistu ehitusõiguse kaotamise. Sellest tulenevalt on taotleja teinud ettepaneku kaaluda detailplaneeringu täies mahus kehtetuks tunnistamist.

Lähtudes omaniku õigusest oma omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneeringut kehtima. Olukorras, kus ligikaudu 75 % planeeringu ala omanik on esitanud tahteavalduse seetõttu, et detailplaneeringu ala asub Rail Baltic raudtee trassikoridoris ning ta ei soovi detailplaneeringut kehtestatud kujul ellu viia. Ülejäänud detailplaneeringu ala hõlmab eraomandis kinnistut registriosa nr 7269350. Rae Vallavalitsus on kaalunud kas eraomandisse jäänud kinnisasja osas oleks võimalik detailplaneeringulahenduse osaline elluviimine. Arvestades detailplaneeringuga kavandatud lahendust ning asjaolu, et detailplaneeringuala paikneb kogu ulatuses kavandatava Rail Baltic raudtee trassikoridoris, ei ole võimalik Herne kinnistu detailplaneeringut kehtestatud kujul ka osaliselt ellu viia.

Rae Vallavolikogu nõustub, et Herne kinnistu detailplaneeringut ei ole võimalik ellu viia kuna detailplaneeringuala paikneb tervikuna kavandatava Rail Baltic raudtee trassikoridoris ning Rail Baltic projekti ja äralõigetega seonduvalt kaotavad detailplaneeringu alal paiknevad kinnisasjad (sh ka eraomandis olev kinnisasi) ehitusliku potentsiaali. Lisaks puudub avalik huvi detailplaneeringu kehtima jäämise osas.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on antud juhul põhjendatud tunnistada detailplaneering täies mahus kehtetuks.

3. Haldusakti eelnõu koostamine ja arvamuse avaldamine

PlanS § 140 lõike 3 alusel edastati Rae Vallavolikogu otsuse eelnõu „Uuesalu küla Herne kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kooskõlastamiseks 01.12.2023 valitsusasutustele ja arvamuse andmiseks 01.12.2023 puudutatud isikutele tulenevalt PlanS §-st 127.

Põllumajandus- ja Toiduamet andis 03.12.2023 kirjaga number nr 6.2-6/10584-1 (reg. Rae valla dokumendiregistris nr. 6-1/12466-1) teada, et Põllumajandus- ja Toiduametil ei ole vastuväiteid Herne kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas.

Maa-amet andis 06.12.2023 kirjaga number nr 6-3/23/17419-3 (reg. Rae valla dokumendiregistris nr. 6-1/12466-2) teada, et Maa-ametil ei ole vastuväiteid Herne kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas.

Detailplaneeringualal paikneva kinnistu registriosa nr 7269350, Karja tee 13a (katastritunnus 65301:001:6479, sihtotstarve elamumaa 100%) omanik, Erki Uba

(isikukood 37107206550), andis 29.12.2023 kirjaga (reg. Rae valla dokumendiregistris nr. 6-1/12466-3) teada, et ei ole nõus Karja tee 13a kinnistu sihtotstarbe muutmisega.

Rae Vallavalitsus selgitab, et katastriüksusele sihtotstarvet määratakse maakatastriseaduse § 18 alusel, mis sätestab, et ehitisteta katastriüksusele määratakse sihtotstarve maa tegeliku kasutuse alusel või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel üldplaneeringu alusel. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsusega ei otsustata sihtotstarbe määramist.

Teised kooskõlastamise ja arvamuse andmise eesmärgil kaasatud asutused ja puudutatud isikud ei andnud ettenähtud aja jooksul tagasisidet.

PlanS § 140 lõige 4 sätestab, 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.

Eespool toodust tulenevalt leiab Rae Vallavolikogu, et Uuesalu külas paikneva Herne kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti ei esine avalikust huvist tulenevaid takistusi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid detailplaneeringu kehtima jäämise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

PlanS § 140 lõike 5 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest teavitatakse PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitatakse ajalehes lähtudes PlanS § 139 lõigetes 3 ja 5 sätestatud nõuetest.

Lähtudes eespool toodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2, § 70 lõike 1, Rae Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Rae Vallavalitsuse 10.02.2015 korraldusega nr 207 „Uuesalu küla Herne kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae vallas Uuesalu külas Herne kinnistu detailplaneering.
2. Avaldada teade detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
3. Teavitada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning vastavaid ametkondi ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsuse peale võib esitada Rae Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
vallavolikogu esimees