



RAE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Järveküla

20. veebruar 2024 nr 115

Rae Vallavalitsuse 02.09.2014 korraldusega nr 1155 „Rae küla Loopõllu kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

1. Asjaolud

Rae Vallavalitsuse 02.09.2014 korraldusega nr 1155 „Rae küla Loopõllu kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestati Rae vallas Lehmja külas (endise aadressi kohaselt Rae külas) Loopõllu kinnistu detailplaneering (kovID DP0463), mis hõlmas Loopõllu kinnistut registriosa numbriga 11270802.

Detailplaneeringuala koosseisu kuulub 23.10.2023 seisuga 4 kinnistut:

- kinnistu registriosa nr 23692850, Põrguvälja tee L15 (katastritunnus 65301:001:4549, sihtotstarve transpordimaa 100%, omanik Eesti Vabariik);
- kinnistu registriosa nr 23692750, Põrguvälja tee L18 (katastritunnus 65301:001:6125, sihtotstarve transpordimaa 100%, omanik Eesti Vabariik);
- kinnistu registriosa nr 11270802, mille koosseisu kuuluvad: Loopõllu tee L1 (katastritunnus 65301:001:6120, sihtotstarve transpordimaa 100%, omanik T & E EURO KINNISVARA OÜ, registrikood 10995159); Loopõllu tee 1 (katastritunnus 65301:001:6133, sihtotstarve elamumaa 100%, omanik T & E EURO KINNISVARA OÜ, registrikood 10995159); Loopõllu tee 3 (katastritunnus 65301:001:6135, sihtotstarve elamumaa 100%, omanik T & E EURO KINNISVARA OÜ, registrikood 10995159); Loopõllu tee 7 (katastritunnus 65301:001:6126, sihtotstarve elamumaa 100%, omanik T & E EURO KINNISVARA OÜ, registrikood 10995159);
- kinnistu registriosa nr 23692650, mille koosseisu kuuluvad: Tallinna-Rapla raudtee 1030 (katastritunnus 65301:001:6134, sihtotstarve elamumaa 100%, omanik Eesti Vabariik); Tallinna-Rapla raudtee 1020 (katastritunnus 65301:001:6136, sihtotstarve elamumaa 100%, omanik Eesti Vabariik); Tallinna-Rapla raudtee 1000 (katastritunnus 65301:001:6121, sihtotstarve transpordimaa 100%, omanik Eesti Vabariik); Loopõllu tee 5 (katastritunnus 65301:001:4545, sihtotstarve elamumaa 100%, omanik Eesti Vabariik); Loopõllu tee L2 (katastritunnus 65301:001:4548, sihtotstarve transpordimaa 100%, omanik Eesti Vabariik); Loopõllu tee 2 (katastritunnus 65301:001:4543, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, omanik Eesti Vabariik); Tallinna-Rapla raudtee 970 (katastritunnus 65301:001:6127, sihtotstarve elamumaa 100%, omanik Eesti Vabariik).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine neljaks elamumaa krundiks, üheks sotsiaalmaa krundiks, kolmeks transpordimaa krundiks sh 11330 Järveküla-Jüri tee L22 laiendamiseks vajalik transpordimaa ning ehitusõiguse määramine kolme kaksikelamu ja ühe ridaelamu rajamiseks. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 2 ha.

13.10.2023 esitas Maa-ameti maakorralduse osakonna juhataja Merje Krinal riigivara valitsejaks oleva Kliimaministeerium (edaspidi *KLIM*) volitusel taotluse Loopõllu 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 23692850, 23692750 ja 23692650 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 11270802, mille koosseisu kuuluvad Loopõllu tee L1, Loopõllu tee 1, Loopõllu tee 3 ja Loopõllu tee 7 katastriüksused, omanik on T & E EURO KINNISVARA OÜ (registrikood 10995159).

Taotleja, Eesti Vabariik Maa-ameti kaudu, taotleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist riigile omandatud kinnisasjade osas, kuna Rail Baltic raudtee eelprojekti kohaselt läbib raudtee muu hulgas Loopõllu kinnistu detailplaneeringuala ning nimetatud detailplaneeringu elluviimine ei ole seetõttu võimalik. Kliimaministri 07.08.2023 käskkirja nr 1-2/23/326 alusel on riik hüvitanud kinnistu registriosa nr 11270802 omanikule, T & E EURO KINNISVARA OÜ-le, Loopõllu detailplaneeringu alal paikneva ettevõtte omandisse 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 60 % 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 11270802. 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 Loopõllu kinnistu detailplaneeringut kehtestatud kujul ka osaliselt ellu viia.

Rae Vallavolikogu nõustub, et Loopõllu 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 „Rae küla Loopõllu kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kooskõlastamiseks 24.11.2023 valitsusasutustele ja arvamuse andmiseks 24.11.2023 puudutatud isikutele tulenevalt PlanS §-st 127.

Maa-amet andis 27.11.2023 kirjaga number nr 6-3/23/17090-2 (reg. Rae valla dokumendiregistris nr. 6-1/12301-1) teada, et Maa-ametil ei ole vastuväiteid Loopõllu kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise osas.

Transpordiamet andis 07.12.2023 kirjaga number nr 7.2-2/23/24434-2 (reg. Rae valla dokumendiregistris nr. 6-1/12301-2) teada, et võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kooskõlastab Transpordiamet planeeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis 05.12.2023 kirjaga number nr 14-3/3568-1 (reg. Rae valla dokumendiregistris nr. 6-1/12301-3) teada, et Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumil ei ole sisulisi märkuseid Loopõllu kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta.

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 Lehmja külas (endise aadressi kohaselt Rae külas) paikneva Loopõllu 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 02.09.2014 korraldusega nr 1155 „Rae küla Loopõllu kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Rae vallas Lehmja külas (endise aadressi kohaselt Rae külas) Loopõllu 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 saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
vallavolikogu esimees