



*Lp M. Männisalu*  
*28.10.09*

**MAA-AMET**

Estonian Land Board

Lp Mati Männisalu  
Abivallavanem  
Vaivara Vallavalitsus  
Pargi 2  
Sinimäe alevik  
40101 IDA-VIRU MAAKOND

Teie 01.10.2009 nr 7-1.2/1140

Meie *28*.10.2009 nr 6.2-3/10919

OÜ MHV Consult  
Vabaduse 5-52  
44308 RAKVERE

*Lp. R. Savi*  
*Tulhinda viireks ja*  
*maaretlemiseks.*  
*Männisalu*  
*28.10.2009*

Detailplaneeringute avalik väljapanek

Teatasite Maa-ametile oma 01.10.2009 kirjaga nr 7-1.2/1140, et Vaivara Vallavolikogu on vastuvõtnud ning suunanud avalikule väljapanekule järgmised detailplaneeringud:

- Olgina alevikus asuva Olgina mänguväljaku maa-ala detailplaneering,
- Sinimäe alevikus asuva Sinimäe külaplatsi maa-ala detailplaneering,
- Soldina külas asuva Soldina külaplatsi maa-ala detailplaneering,
- Vaivara külas asuva Vaivara külaplatsi maa-ala detailplaneering,
- Udria külas asuva Udria külaplatsi maa-ala detailplaneering.

Kõik nimetatud detailplaneeringud on olnud varasemalt Maa-ametis kooskõlastamisel. Oma 01.10.2009 kirjas olete märkinud, et detailplaneeringutega on võimalik tutvuda Maa-ameti kodulehel „Avalikustatud detailplaneeringute“ rakenduses ning Vaivara valla planeeringute kodulehel [www.vaivaravald.ee/dp](http://www.vaivaravald.ee/dp). Maa-amet on tutvunud avalikul väljapanekul olevate planeeringute materjalidega ning märgib järgmist.

OÜ MHV Consult edastas Sinimäe alevikus asuva Sinimäe külaplatsi maa-ala detailplaneeringu Maa-ametile kooskõlastamiseks oma 12.06.2009 kirjaga nr 47/069. Planeeringulahenduse kohaselt oli reformimata riigimaale moodustatud kaks maaüksust: 7311 m<sup>2</sup> suurune üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksus ja 752 m<sup>2</sup> suurune ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksus. Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu oma 07.07.2009 kirjaga nr 6.2-3/6527 tingimusel, et arvestatakse Maa-ameti ettepanekuga kaasata planeeringualasse ka reformimata riigimaal asuv puurkaev-pumpla alune maa ning moodustada nimetatud rajatise alusele ning selle teenindamiseks vajalikule maale, sealhulgas planeeritud puurkaev-pumplat teenindavale platsile, iseseisev tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Sinimäe külaplatsi maa-ala detailplaneering võeti vastu Vaivara Vallavolikogu 24.09.2009 otsusega nr 254. Otsuses on märgitud (tsiteerin): „Planeeringuala üldpindala on ca 0,9 ha, planeeritud kruntide arv 3 – POS 1 sihtotstarbega 100% sotsiaalmaa (Üm üldkasutatav maa; 017) pindalaga ca 7234 m<sup>2</sup>, POS 2 sihtotstarbega 100% sotsiaalmaa (Üh ühiskondlike *7-1.2/1140*

*27.10.09*

hoonete maa; 016) pindalaga ca 752 m<sup>2</sup> ning POS 3 sihtotstarbega 100% tootmismaa (T, 003) pindalaga 540 m<sup>2</sup>.". Juhime siinkohal Teie tähelepanu asjaolule, et vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ on sotsiaalmaa üheks alaliigiks ühiskondlike ehitiste maa, mitte ühiskondlike hoonete maa, nagu vastuvõtmise otsuses märgitud.

Tutvudes Maa-ameti avalikustatud detailplaneeringute kaardirakendusest kättesaadava vastuvõetud Sinimäe külaplatsi maa-ala detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonisega (joonise kuupäev 05.10.2009) tuvastas Maa-amet järgmist. Lähtuvalt Maa-ameti 07.07.2009 kirjast on puurkaev-pumpla alusele ja seda teenindavale maale moodustatud küll 631 m<sup>2</sup> suurune (vastuvõtmise otsuse kohaselt 540 m<sup>2</sup> suurune) iseseisev tootmismaa sihtotstarbega krunt, kuid lisaks sellele on tehtud planeeringulahendusse ka teisi märkimisväärseid muudatusi. Muudetud planeeringulahenduse kohaselt on planeeringuala suurendatud ligikaudu 0,5 ha võrra – varasema 7311 m<sup>2</sup> suuruse (vastuvõtmise otsuse kohaselt 7234 m<sup>2</sup> suuruse) üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksuse asemele on moodustatud 11492 m<sup>2</sup> suurune maaüksus. Planeeringualasse täiendavalt kaasatud maa-ala puhul on tegemist endisest planeeringualast edelas asuva reformimata riigimaaga, mis kehtiva Vaivara valla üldplaneeringu kohaselt on elamumaa maakasutuse juhtotstarbega. 12.06.2009 Maa-ametile edastatud lahenduse kohaselt oli kõnealune maa-ala jäetud planeerimata. Märgime, et Vaivara Vallavolikogu 24.09.2009 otsuses nr 254 loetletud andmed (planeeringuala suurus, planeeritavate maaüksuste pindalad) ei ole kooskõlas Maa-ameti avalikustatud detailplaneeringute kaardirakenduses oleva Sinimäe külaplatsi maa-ala detailplaneeringu seletuskirja ja joonisega. Maa-amet ei ole küll tutvunud planeeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsuse lisaga *Sinimäe külaplatsi maa-ala detailplaneeringu projekt (MHV Consult OÜ nr 32-1108)*, kuid lähtuvalt otsuses väljatoodud andmetest ning joonise kuupäevast (05.10.2009) järeldame, et planeeringu põhilahendust on muudetud pärast detailplaneeringu vastuvõtmist.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 18 lõige 1 sätestab, et kohalik omavalitsus teeb planeeringu vastuvõtmise otsuse ja korraldab planeeringu avaliku väljapaneku. Planeeringu vastuvõtmisega kinnitab kohalik omavalitsus, et planeering vastab valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele ja et ta on kontrollinud, et planeering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele. Vaivara Vallavolikogu on heaks kiitnud ning suunanud avalikule väljapanekule planeeringulahenduse, mis hõlmab oluliselt väiksemat maa-ala kui on esitletud avalikul väljapanekul tutvumiseks üles pandud joonisel. Seega ei saa avalikul väljapanekul olevat detailplaneeringu lahendust lugeda kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetuks. Samuti on Maa-amet seisukohal, et planeeringumenetluse käigus ei saa muuta planeeringuala suurust ilma vastavat haldusakti vastu võtmata.

Lisaks eelnevale märgib Maa-amet järgmist. PlanS § 16 lõige 1<sup>1</sup> sätestab, et maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul on PlanS tähenduses kinnisasja omanikuks Keskkonnaministeerium või keskkonnaministri volitatud isik. Seega annab osundatud säte Keskkonnaministeeriumile või keskkonnaministri volitatud isikule õiguse tegutseda planeerimisprotsessis jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul nagu kinnisasja omanik. Keskkonnaminister on oma 23.07.2009 käskkirjaga nr 1197 volitanud Maa-ametit esindama Keskkonnaministeeriumit, kui kinnisasja omanikku, kõikides toimingutes ja otsustes, mis on seotud Eesti Vabariigi omandis Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevatel maaüksustel, mille volitatud asutuseks on Maa-amet, ja maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleval maal planeeringute koostamise ja nende planeeringute elluviimisega.

Vaivara Vallavalitsus ei ole teavitanud Maa-ametit kui maaomanikku planeeringuala suurendamise kavatsusest ega küsinud maaomaniku seisukohta. PlanS kohaselt koostatakse detailplaneeringud koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega. Maa-ameti hinnangul ei ole õiguspärane suurendada planeeringuala ning panna see avalikule väljapanekule ilma planeeritava maa omanikku teavitamata ning temaga koostööd tegemata.

Märgime, et Maa-amet ei nõustu Sinimäe külaplatsi maa-ala detailplaneeringu ala suurendamisega selliselt, et täiendavalt kaasatud maa-ala planeeritakse Sinimäe külaplatsi üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksuse (POS 1) koosseisu. Oleme seisukohal, et ilma Maa-ameti nõusolekuta planeeringualasse kaasatud maa-ala on elamumaa perspektiiviga. Elamumaa maakasutuse juhtotstarve on maa-alale määratud ka kehtivas Vaivara valla üldplaneeringus. Palume arvestada käesolevas kirjas märgituga ning panna avalikule väljapanekule detailplaneeringu lahendus, mis Vaivara Vallavolikogu poolt on vastuvõetud ja avalikule väljapanekule suunatud.

Maa-ametile teadaolevatel andmetel on Vaivara Vallavolikogu 22.02.2008 otsusega nr 151 algatatud uue Vaivara valla üldplaneeringu koostamine. Palume määrata koostatavas üldplaneeringus elamumaa maakasutuse juhtotstarve maa-alale, mis asub 12.06.2009 Maa-ametile edastatud detailplaneeringu ala piiri, moodustatava tootmismaa krundi (POS 3), Roheline tn 8 (katastritunnus 85101:001:0166), Roheline tn 10 (katastritunnus 85101:001:0247) ja Pargi tn 6 (katastritunnus 85101:001:0491) maaüksuste vahelisel alal. Samuti palume anda Maa-ametile Vaivara valla üldplaneeringu menetluse käigus teada planeeringumaterjalidega tutvumise võimalustest või edastada planeeringumaterjalid, et Maa-ametil oleks võimalik planeeringu koostamise ajal esitada vajadusel täiendavaid arvamusi ja ettepanekuid.

Lisaks juhime Teie tähelepanu järgnevale. 31.07.2009 kirjaga nr 14/0709 edastas OÜ MHV Consult Maa-ametile kooskõlastamiseks Vaivara külas asuva Vaivara külaplatsi maa-ala detailplaneeringu. Maa-amet vastas oma 12.08.2009 kirjaga nr 6.2-3/7967, milles märkis muuhulgas, et Vaivara Vallavalitsuse poolt Maa-ameti detailplaneeringute kaardirakendusse kantud Vaivara külaplatsi maa-ala detailplaneeringu piir erineb planeeringu põhijoonisel olevast piirist. Maa-amet palus parandada kaardirakendusse kantud detailplaneeringu piiri, et kõikidel oleks võimalik tutvuda ajakohaste andmetega. Märjime, et Vaivara külaplatsi maa-ala detailplaneeringu piir on endiselt parandamata. Samuti ei vasta tegelikkusele Sinimäe külaplatsi maa-ala detailplaneeringu piir. Palume nimetatud ebatäpsused korrigeerida.

Lugupidamisega

  
Anne Toom  
Peadirektori asetäitja kt

Koopia: Ida-Viru Maavalitsus

Kadi Naar 665 0772