Mulgi vald

Mulgi vallavalitsus

Pärnu mnt 30, 69403 Abja-Paluoja

mulgi@mulgivald.ee 21.05.2019.a.

Detailplaneeringu algatamise avaldus koos kaaskirjaga

Käesoleva avalduse esitab V Kolonn OÜ, registrikood 10129154, võttes aluseks käesoleva avalduse lahutamatuks lisaks 1 olevas kaaskirjas esitatud selgitused, seisukohad ja põhjendused.

Kaaskirjas esitatud põhjendustel palun:

Algatada detailplaneering Viljandi maakond, Mulgi vald, Sudiste küla, Vana-Virite ja Viljandi maakond, Mulgi vald, Sudiste küla Vaba-Virite kinnistute osas eratee rajamiseks.

Lugupidamisega,

Allkirjastatud digitaalselt

V Kolonn OÜ

Aivar Moks, juhatuse liige

LISA 1: Kaaskiri

Vana-Virite ja Vaba-Virite kinnistute detailplaneeringu algatamise avaldusele

1. Faktilised asjaolud

1.1. V Kolonn OÜ´le kuuluvad kinnisasjad Vana-Virite (katastritunnus 60001:005:003) ja Vaba-Virite (katastritunnus 60001:005:0034), mis asuvad Mulgi vallas, Sudiste külas Viljandi maakonnas, edaspidi koos nimetatud **Kinnistu**.

1.2. Vana –Virite kinnistule on rajatud tiik, millele on 11.11.2013.a. väljastatud kasutusluba nr 338.

1.3. Tiigi rajamisel tekkis ülesvõetud pinnas kui maa oluline osa, mille omanikuks on Kinnistute omanikuna V Kolonn OÜ. Kinnistu omanikuna võis ja võib V Kolonn OÜ edaspidi pinnast kasutada omal äranägemisel. Kummagi kinnistu pindala ulatub üle 9ha ja V Kolonn OÜ otsustas kanda tekkinud pinnase tiigist eemale, tasandada ning luua sellest Kinnistu sisese tee, mis hõlbustaks Kinnistul liikumist.

1.4. Tee loomise ajal kehtis teeseadus, (TeeS), mille § 5² sätestas, et eratee on tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal. Erateed võib kasutada üksnes kinnisasja omaniku loal. TeeS § 21 lg 1 kohaselt oli tee-ehitusluba vajalik avalikult kasutatava tee või avalikult kasutatava tee koosseisus oleva üksiku rajatise ehitamiseks või remontimiseks juhul, kui nendeks töödeks on vaja koostada projekt. TeeS § 19 lg 4 sätestas, et projekti või teetööde kirjelduse vajaduse eratee või metsatee ehitamiseks või remontimiseks otsustab tee omanik. Projekteerimistingimused väljastab tee omanik. Kuna eratee ehitamiseks ei olnud tee-ehitusprojekt kohustuslik, ei olnud tulenevalt TeeS § 21 lg 1 eratee ehitamiseks vajalik ka tee- ehitusloa olemasolu.

1.5. Ka detailplaneeringu olemasolu ei olnud vajalik, kuna varem kehtinud PlanS § 3 lg 2 reguleeris hoonete ehitamist, mida eratee endast ei kujuta. Lisaks sellele ei olnud ka tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga territoriaalses mõttes. Sellele vaatamata nõudis Mulgi valla õiguseellane Karksi vald, et V Kolonn OÜ alustaks detailplaneeringu menetlust, mida V Kolonn OÜ valla juhiste alusel 25.11.2013.a. ka tegi.

1.6. 18. detsembri 2013. a otsusega 36 algatas Karksi vallavolikogu Kinnistute osas detailplaneeringu, milline otsus vaidlustati vaide esitamisega 03. veebruaril 2014 Liivi Jõe, Vladimir Jarusov, Arvo Kangur, Toomas Kariis, Mare Lilienthal ja Harri Kunimägi poolt. Vald jättis vaide rahuldamata, kuna tegemist oli menetlustoiminguga.

1.7. Paralleelselt detailplaneeringu menetlusega saatis Karksi vald V Kolonn OÜ`le erinevaid päringuid seoses kinnistul paikneva erateega. Muuhulgas 15.05.2014.a. kirjaga vastas V Kolonn OÜ vallale, et V Kolonn OÜ esitas detailplaneeringu algatamiseks avalduse vaid seetõttu, et Karksi vald andis sellekohased juhised ning et vaidlused olnuks olemata, kui Karksi vallal olnuks algusest peale selge, et Vana –Virite kinnistu ei paikne detailplaneeringu kohustusega alal ning et Vana-Virite kinnistule ehitiste (va tee) ehitamine toimub projekteerimistingimuste alusel. V Kolonn OÜ´le kaasnesid aastal 2014.a. detailplaneeringu algatamisega ja kogu protsessiga märkimisväärsed kulud, mida ta oli pidanud kandma otseses seoses mittetarviliku detailplaneeringu menetlusega ja sellega otseselt seotud vaidlustega.

1.8. Kuna detailplaneeringu menetlemine kujunes taotleja jaoks väga keerukaks - erinevate huvide esindajad esitasid kõikvõimalikke pöördumisi ja nõudmisi takistamaks detailplaneeringu menetlemist, kaotas V Kolonn OÜ huvi üleüldse kinnistule midagi uut rajada. Seetõttu esitas V Kolonn OÜ 25.02.2015.a. taotluse detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks.

1.9. Vahemikus aprill-mai 2015.a. viis Mulgi valla õiguseellane Karksi vald läbi riikliku järelevalve menetluse, mille käigus, tuginedes kahe erineva eksperdi arvamusele, tuvastas, et Kinnistutel ei paikne ebaseaduslikke ehitisi ning lõpetas järelevalvemenetluse 15.10.2015.a.

1.10. 25.10.2018.a. otsustas Mulgi vald Vana-Virite ja Vaba-.Virite kinnistutel tiigi rajamisest tekkinud pinnase teisaldamisel tekkinud objekti seadusele vastavuse kontrollimiseks alustada taaskord riiklikku järelevalvemenetlust. Selle käigus edastati V Kolonn OÜ´le järgnevad kirjad: i) 05.04.2019.a. kuupäeva kandev kiri nr 7-2/5-4 pealkirjaga „Riikliku järelevalve jätkamine Vana-Virite ja Vaba-Virite (endine Vana -Virite 1) kinnistutel“, edaspidi Kiri nr 1, ii) 08.04.2019.a. kuupäeva kandev kiri nr 7-2/5-5 pealkirjaga „ Arupärimine Vana-Virite ja Vaba-Virite (endine Vana-Virite 1) kinnistutele rajatud ehitise kohta“, edaspidi Kiri nr 2 ja iii) 09.04.2019.a. kuupäeva kandev kiri nr 7-2/5-6 pealkirjaga „Vana-Virite ja Vaba-Virite (endine Vana-Virite 1) kinnistutele rajatud ehitis“, edaspidi Kiri nr 3.

1.11. Kirja 1 sisu ja pealkiri viitasid eelotsusele kui menetlustoimingule kuid samas oli dokumentides ära näidatud vaidlustamisviide. Seetõttu esitas V Kolonn OÜ vaide, mille vald ka läbi vaatas ja rahuldamata jättis. Kuna V Kolonn OÜ hinnangul on tegelikult tegemist menetlustoiminguga, ei ole selle edasine vaidlustamine vajalik, hoolimata sellest, et vald seda vaidemenetluses ebakorrektselt haldusaktina menetles.

1.12. Mulgi vald on oma 2019.a. toimingutes etteulatuvalt käsitlenud Kinnistutel paiknevat erateed avalikkusele suunatud funktsiooniga rajatisena, sh spordirajatisena vaatamata sellele, et i) **2015.a. asus vald sama objekti hinnates seisukohale, et mingit avalikku otstarvet ei ole ning midagi ebaseaduslikku ei ole tehtud** ning ii) Kinnistu omanik on teinud endast kõik sõltuva, et seaduse nõuetele vastavate liiklusmärkidega tähistada ala erateena ja eravaldusena, mitte avalikkusele ligipääsetava teena.

1.13. 05.04.2019.a. kirjas on vald märkinud nagu oleks antud juhul kohustuslik detailplaneeringu koostamine ning et detailplaneeringu alusel on võimalik koostada rajatise ehitamiseks ehitusprojekt ning taotleda ehitusluba.

2. <u>Kinnistu omaniku täiendavad seisukohad faktiliste asjaolude alusel</u>

2.1. V Kolonn OÜ on arvamusel, et detailplaneeringu läbiviimine on ebavajalik, sest Kinnistud asuvad külas, mille puhul seadus detailplaneeringu kohustust ette ei näe. Peale selle on V Kolonn püüdnud erineval moel selgitada, et ta ei soovi avaliku huviga spordirajatist Kinnistutele rajada. Vald on võtnud nõuks neid selgitusi mitte uskuda.

2.2. Samal ajal tegutseb Mulgi vallas mitmeid avalikke spordirajatisi, mille osas ei ole detailplaneeringuid kehtestatud mida aga muuhulgas kasutatakse krossivõistluste ja harrastusspordi eesmärgil. V Kolonn OÜ kavatseb nimetatud teemad süviti pädevates instantsides tõstatada, kuna nende hulgas on kinnistuid, mis otseselt või kaudselt on seotud Mulgi valla või valla ametnikega.

2.3. Sellele vaatamata sunnib vald just Kinnistute osas peale detailplaneeringu menetlust kuigi eratee rajamiseks ei tulene ehitusloa, projekteerimistingimuste ega detailplaneeringu kohustust täna kehtivatest ega 2013.a. kehtinud õigusaktidest.

2.4. V Kolonn OÜ ei kavanda avaliku huviga spordirajatist oma Kinnistutele ka taotletava detailplaneeringu käigus ega võta omaks, et tema Kinnistutel paikneks midagi ebaseaduslikku, mis vajaks seadustamist.

2.5. Eeltoodut kokku võttes, pärast käesoleva kaaskirja oluliseks osaks oleva avalduse esitamist tuleks välja selgitada, millist Kinnistutel asuvat objekti Mulgi vald peab nn avaliku huviga spordirajatiseks. Mitte ühtegi teostusjoonist ei ole ühestki menetlusest läbi käinud. Kinnistutel paikneb erinevaid omavahel seotud teid mille kaudu toimub muuhulgas juurdepääs naaberkinnistule. Seetõttu ei saa

olla tegemist nn spordirajatisega. Peale selle soovib Kinnistute omanik Kinnistuid kasutada põllumajanduslikul ja metsanduslikul otstarbel. Sel põhjusel ei tuleks kõne alla Kinnistute tervikuna planeeringu alaks määramine. V Kolonn OÜ soovib koostöös vallaga välja selgitada, kas ja kui, siis millise Kinnistute ala suhtes ja millisel otstarbel tuleks detailplaneeringut koostada. Sealhulgas tuleks leida mõistete määratlemises konsensus, mis võimaldaks edasi minna järgmistele tegevustele. Eeltooduga seoses ei ole käesoleva avalduse lisaks esitatud eskiisi kuna olemasoleva teabe ja etteheidete alusel on võimatu eskiislahendust koostada.

2.6. V Kolonn OÜ ei nõustu valla seisukohtadega mitte ühestki aspektist, millega vald käsitleb V Kolonn OÜ Kinnistutel paiknevat erateed kui avalikkusele suunatud mistahes rajana või spordirajatisena, millest vald käsitleb V Kolonn OÜ omandis olevat erateed kui ohtlikku rajatist või nagu pidanuks eratee rajamiseks taotlema ehitusloa, projekteerimistingimused või kehtestama detailplaneeringu ega võta omaks mitte ühtegi muud etteheidet ei kaudselt ega otseselt.

2.7. V Kolonn OÜ ei loobu detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisega mitte ühestki vastuväitest tulevastes võimalikes menetlustes.