



PÕHJA-SAKALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU nr

Suure-Jaani

2024 nr

Suure-Jaani linna kvartali nr 42 osa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Suure-Jaani linna kvartali nr 42 osa-ala detailplaneeringu koostamine algatati Suure-Jaani Linnavolikogu 26.04.2001 otsusega nr 88 eesmärgiga määrata kvartali nr 42 uus krundijaotus maa erastamiseks. Detailplaneeringuga määrati kruntidele kasutamise otstarbed, uusi hooneid planeeringuga ei ole kavandatud. Vajaduse uue krundijaotuse määramiseks tingis Suure-Jaani kesklinna detailplaneeringu kehtestamine 27.08.1998, millega kavandati kvartaliga nr 42 piirnev Jaama tänava pikendus Lembitu puisteeni. Suure-Jaani kesklinna detailplaneering tunnistati kehtetuks Põhja-Sakala Vallvolikogu 28.04.2022 otsusega nr 59.

Suure-Jaani linna kvartali nr 42 osa-ala detailplaneering kehtestati Suure-Jaani Linnavolikogu 26.02.2003 otsusega nr 23. Vastavalt kehtestamise otsusele ei kehtestatud detailplaneeringut kruntide nr 1 ja nr 2 osas (praegu Tallinna tn 18, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 katastriüksused). Suure-Jaani linna kvartali nr 42 osa-ala detailplaneeringut on muudetud Suure-Jaani kesklinna kvartalite nr 41, 42 ja 43 osa detailplaneeringuga (kehtestatud Suure-Jaani Vallavolikogu 09.08.2007 otsusega nr 162) krundi nr 6 (praegu Lembitu pst 46 katastriüksus) osas. Suure-Jaani linna kvartali nr 42 osa-ala detailplaneering kehtib praegu katastriüksustel lähiaadressidega: Aia tn 4, Aia tn 6, Aia tn 6a, Aia tn 6b, Jaama tn T1, Jaama tn T2 ja osaliselt Tallinna tn 16. Suure-Jaani linna kvartali nr 42 osa-ala detailplaneering on ellu viidud planeeringuga määratud kruntide nr 5 (praegu Aia tn 6 katastriüksus) ja nr 6 (praegu Lembitu pst 46 katastriüksus) ning osaliselt krundi nr 4 (praegu Aia tn 6a kinnistu) krundijaotuse osas. Planeeringuga määratud krundi nr 3 (praegu Aia tn 4 katastriüksus) ja osaliselt krundi nr 4 (praegu Aia tn 6a katastriüksus) osas on krundijaotus ellu viimata. Detailplaneeringuga on kavandatud Jaama tänava pikendus Lembitu puisteeni. Jaama tänava pikendus on kavandatud ka Põhja-Sakala valla üldplaneeringuga.

Kohalik omavalitsus ei soovi rajada Jaama tänava pikendust, vaid soovib arendada elamuehitust Tallinna tänava äärsel maa-alal ligikaudse pindalaga 2200 m² (praegu riigiomandis olevatel Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 katastriüksustel ja munitsipaalomandis oleval Jaama tänav T1 katastriüksusel), kus kehtib osaliselt Suure-Jaani linna kvartali nr 42 osa-ala detailplaneering.

Põhja-Sakala Vallavalitsus pöördus 12.05.2023 kirjaga nr 4-1/7-34 Maa-ameti poole seoses Suure-Jaani linnas asuvate riigile kuuluvate Aia tn 2 (katastritunnus 61501:001:0820), Tallinna tn 18a (katastritunnus 61501:001:0819), Tallinna tn 16b (katastritunnus 61501:001:0539) kinnisasjade Põhja-Sakala vallale võõrandamise sooviga elamu ehitamise/arendamise eesmärgil. Maa-amet annab oma 11.10.2023 kirjas nr 7-2/23/8223-9 (reg 12.10.2023 nr 4-1/7-41) teada, et Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et kinnisasjade võõrandamine Põhja-Sakala vallale riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 11 ja § 34 lõike 1 alusel on põhjendatud.

Suure-Jaani linna kvartali nr 42 osa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ja elamuarenduse teema oli arutlusel Põhja-Sakala Vallavolikogu eelarve- ja majanduskomisjoni 15.11.2023 istungil. Vastavalt volikogu eelarve- ja majanduskomisjoni 15.11.2023 istungi protokollile ei toeta komisjon Jaama tänava pikenduse rajamist. Komisjon toetab Aia tn 2, Tallinna tn 18a, Tallinna tn 16b ja Jaama tn T1 katastriüksuste osas uue detailplaneeringu koostamist.

Maa-alal, kus soovitakse arendada elamuehitust, on detailplaneeringuga kavandatud Jaama tänava pikendus. Elamuarenduseks soovitakse moodustada Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a, Aia tn 2 ja Jaama tänav T1 katastriüksustest üks katastriüksus, mistõttu ei vasta detailplaneeringuga määratud krundijaotus soovitavale krundijaotusele. Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikele 6, kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Kuna antud juhul soovitakse uus planeering algatada ainult osal kehtiva Suure-Jaani linna kvartali nr 42 osa-ala detailplaneeringu alal ja ülejäänud alal ei soovita planeeringut ellu viia, siis on mõistlik planeering kogu ulatuses kehtetuks tunnistada.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu ellu viimist loobuda. Käesoleval juhul soovib planeeringu koostamise korraldaja planeeringu edasisest ellu viimisest kehtestatud kujul loobuda ja elamuarenduse alal algatada uue detailplaneeringu koostamine.

Vallavalitsus esitas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 3 kooskõlastamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja arvamuse andmiseks isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada. Valla veebilehel teavitati võimalusest avaldada arvamust detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kohta.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 4 kohaselt, 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.

Vallavolikogu arvestab Suure-Jaani linna kvartali nr 42 osa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsustamisel, et planeeringu koostamise korraldaja soovib edasisest planeeringu elluviimisest loobuda. Vallavolikogu hinnangul ei riiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine planeeringuala kinnistute omanike ja piirinaabrite õigusi ja huve ega üldist avalikku huvi.

Eelnõu täiendatakse vastavalt esitatavatele kooskõlastustele ja arvamustele

Aluseks võttes eeltoodut ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõiget 6 ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõiget 2,

1. Tunnistada kehtetuks Suure-Jaani Linnavolikogu 26.02.2003 otsusega nr 23 kehtestatud Suure-Jaani linna kvartali nr 42 osa-ala detailplaneering.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsusega mittenõustumisel võib esitada vaide Põhja-Sakala Vallavolikogule aadressil

pohja-sakala@pohja-sakala.ee või Lembitu pst 42, 71502 Suure-Jaani linn, Põhja-Sakala vald, Viljandi maakond või kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi 1, 51010 Tartu linn 30 päeva jooksul otsusest teadasaamisest arvates.

allkirjastatud digitaalselt

Aino Viinapuu
vallavolikogu esimees