



JÕGEVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõgeva

28. märts 2024 nr 186

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine
Jõgeva linnas Aia tn 4

OÜ Digimarket (registrikood 11073841) esitas 16. jaanuaril 2024 Jõgeva Vallavalitsusele avalduse Jõgeva kesklinna detailplaneeringu (planeeringu number 30100959 riiklikus planeeringute andmekogus) kehtetuks tunnistamiseks Aia tn 4 katastriüksuse (katastritunnus 24701:001:0319) alal. Aia tn 4 kinnisasja omanik OÜ Digimarket soovib kehtestatud planeeringu elluviimisest loobuda.

Jõgeva kesklinna detailplaneering (edaspidi ka *detailplaneering*) on kehtestatud 24. mail 2001. Planeeringu kehtestamisest on möödunud 22 aastat.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine ning detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Jõgeva linna üldplaneering on kehtestatud 2002. aastal, Jõgeva linna üldplaneeringu teemaplaneering „Avalike ja ärialade paiknemist ja ehitusreegleid täpsustav teemaplaneering“ 2013. aastal, mistõttu ei saa 2001. aastal kehtestatud Jõgeva kesklinna detailplaneeringut käsitleda üldplaneeringut elluviivana. Kohtupraktikast tuleneb, et mida rohkem aega on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud, seda ebatõenäolisem on selle asjakohasus ja soov, et detailplaneeringut saaks muutmata kujul realiseerida.

Aia tn 4 maaüksusel pole detailplaneeringu kohast ehitustegevust toimunud. Katastriüksus on moodustatud 2019. aastal, selle piirid ja pindala erinevad detailplaneeringus kajastatust. Kinnisasja omanik ei soovi 22 aasta vanuse detailplaneeringu lahendust praeguseks väljakujunenud Aia tn 4 maaüksusel ellu viia.

PlanS § 140 lõike 1 ja 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima ning planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Osaliselt kehtetuks tunnistamine on lubatud, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Aia tn 4 katastriüksuse osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist selle kehtima jäävas osas: säilivad kavandatud tavanaruum ja juurdepääsud, ei muutu kavandatud avalikult kasutatava ruumi ulatus ning ühiseid läbivaid tehnovõrke alal pole. Detailplaneeringu Aia tn 4 osas kehtima jätmise

kinnisasja omaniku tahte vastaselt ei tagaks üldplaneeringust tuleneva ruumilise terviklahenduse elluviimist lähitulevikus.

Arvestades, et taotleja soovitud ehitisealuse pinna muutmine, tuginedes reaalselt väljakujunenud kinnisomandi ulatusele, ei ole piirkonnas väljakujunenud üldist arhitektuuri arvestades oluline muutus ning detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi moonutamist ega muuda oluliselt detailplaneeringu põhilahendust, on põhjendatud rahuldada kinnisasja omaniku sooviavaldus.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul kinnisasja omaniku soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna omaniku poolt taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormaval viisil detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teel, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

Eelnõu esitati PlanS § 140 lõike 3 alusel 25. jaanuaril 2024 kirjaga nr 4-3/151 kooskõlastamiseks Päästeametile ja arvamuse andmiseks Jõgeva Veevärk OÜ-le, Elektrilevi OÜ-le, Telia AS-ile ning Aia tn 2, Sauna tn 2, Sauna tn 2a ja Kesk tn 4 kinnisasjade omanikele. Kooskõlastust ja arvamusi ega vastamise tähtaja pikendamise taotlusi seaduses määratud 30 päeva jooksul ei esitatud ja sel juhul loetakse PlanS § 140 lõike 4 kohaselt otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja planeerimisseaduse § 140 lõike 1 ja lõike 6,

vallavolikogu otsustab:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Jõgeva Linnavolikogu 24. mai 2001 määrusega nr 11 kehtestatud Jõgeva kesklinna detailplaneering Jõgeva linna Aia tn 4 katastriüksuse osas.
2. Jõgeva Vallavalitsuse majandus- ja arendusosakonnal korraldada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest teavitamine planeerimisseaduse § 140 lõikes 5 nimetatud asutustele ja isikutele ning vallalehes ja maakonnalehes.

Kui otsusega on rikutud kellegi õigusi, võib ta esitada Jõgeva Vallavolikogule vaide või Tartu Halduskohtule kaebuse 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama. Nõuded vaidele sätestab haldusmenetluse seadus, nõuded kaebusele halduskohtumenetluse seadustik.

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Põdra

vallavolikogu esimees