

**ELVA VALLAVOLIKOGU
OTSUS**

Elva

.....2026 nr

Elva linnas Kirde 3 krundi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Kirde põik 14 kinnistu osas*Kirde 3 krundi detailplaneeringu lahendus ja asjaolud*

Elva Linnavalikogu 26.03.2001 otsusega nr 23 kehtestati Elva linnas Kirde 3 krundi detailplaneering (edaspidi Detailplaneering). Detailplaneeringu koostamise tellis AS Elva Põllumajandustehnika, Detailplaneeringu koostas Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, töö nr 00273 „Elva linnas Kirde 3 asuva krundi detailplaneering“. Detailplaneering on kättesaadav paberkandjal Elva Vallavalitsuses. Detailplaneeringu põhijoonise väljavõte asub käesoleva otsuse lisas.

Planeeringuala hõlmab ca 5,1 ha suuruse maa-ala Elva linnas Kirde tänava ja Arbimäe tänava vahelises kvartalis. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt moodustati Kirde 3 krundil asuvatele olemasolevatele hoonetele teenindusmaa, moodustati 10 krunti, määrati kruntide suurus ja sihtotstarve ning kruntide ehitusõigus.

Detailplaneeringuga kavandati kaks läbipääsu, kruntidele juurdepääsuks avalikult kasutatav Kirde põik tänav ning Arbimäe tänava pikendus. Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu tagamiseks nähti osadele moodustatud kruntidele ette teeservituudi seadmine.

Detailplaneeringuga määrati jagamise teel moodustatavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krunt nr 1 (praegune aadress Kirde põik 5) – 30% ärimaa, 46% tootmismaa, 24% haljasala maa, äriotstarbelise hoonestuse maksimaalne hoonealune pind 1460m² ning olemasolevatele tootmishoonetele lisaks täiendav hoonealune pind 757m²;

Krunt nr 2 (praegune aadress Kirde 3) – 100% ärimaa, olemasolevatele ärihoonetele lisaks täiendav hoonealune pind kokku 2822m²;

Krunt nr 3 (praegune aadress Kirde 3a) – 100% ärimaa, olemasoleva büroohoone laiendamiseks täiendav hoonealune pind 540m² ja olemasoleva kõrvalhoone laiendamiseks täiendav ehitusala 203m²;

Krunt nr 4 (praegune aadress Kirde põik 2) – 100% ärimaa, äriotstarbelise hoonestuse püstitamiseks maksimaalne hoonealune pind 450m²;

Krunt nr 5 (praegune aadress Kirde põik 4) – 100% ärimaa, äriotstarbelise hoonestuse püstitamiseks maksimaalne hoonealune pind 380m²;

Krunt nr 6 (praegune aadress Kirde põik 8) – 100% tootmismaa, olemasolevale tootmishoonele lisaks täiendav hoonealune pind 465m²;

Krunt nr 7 (jagatud kaheks, praegused aadressid Kirde põik 10 ja Kirde põik 12) – 100% tootmismaa, olemasolevale tootmishoonele lisaks täiendavat ehitusõigust ei määrata;

Krunt nr 8 (praegune aadress Kirde põik 6) – 100% ärimaa, olemasolevale ärihoonele lisaks täiendavat ehitusõigust ei määrata;

Krunt nr 9 (praegune aadress Kirde põik 3) – 100% tootmismaa, olemasoleva tootmishoone laiendamiseks täiendav hoonealune pind 1008m²;

Krunt nr 10 (praegune aadress Kirde põik 14) – 100% ärimaa, olemasolevale ärihoonele lisaks täiendavat ehitusõigust ei määrata.

Detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Planeerimisalase tegevuse korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõige 1 punkti 33 ja PlanS § 140 lõige 6 kohaselt on detailplaneeringu, sh selle osa, kehtetuks tunnistamine vallavolikogu pädevuses.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib PlanS § 140 lõige 1 punkt 1 ja punkt 2. Lõige 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viia. Sama sätte punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

PlanS ei sätesta reegleid, millises osas võib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada. Samuti ei sätesta PlanS reegleid, millise tingimuse võib detailplaneeringus kehtetuks tunnistada. PlanS § 140 lõige 2 seab tingimuse, et osaliselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada juhul, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine ka pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise menetlus Kirde põik 14 kinnistu osas

Kirde põik 14 kinnistu omanik R.K. esitas 24.03.2026 Elva Vallavalitsusele taotluse. Taotleja soovib osaliselt kehtetuks tunnistada Kirde 3 krundi detailplaneeringu Kirde põik 14 kinnistu osas, mis on Detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud krunt nr 10. Taotluse eesmärk on võimaldada Kirde põik 14 kinnistule uue väikesemahulise hoone (autopesula) püstitamine. Kehtivas Detailplaneeringus ei ole Kirde põik 14 kinnistule täiendavat ehitusõigust ette nähtud, mistõttu ei ole soovitud lahendus kehtiva planeeringu alusel võimalik. Taotleja hinnangul võimaldab Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Kirde põik 14 kinnistu efektiivsemat ja otstarbekamat kasutamist, arvestades olemasolevat hoonestust ning ümbritsevat tänaseks väljakujunenud keskkonda.

Elva Vallavalitsus algatas esitatud taotluse alusel Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise menetluse. Kehtiva Detailplaneeringuga on määratud Kirde põik 14 krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% ärimaa, planeeringu seletuskirjas on toodud, et krundil asub olemasolev hoone (kummipost) 722m² ning täiendavaid ehitusalasid ei kavandata. Seega kehtiv Detailplaneering täiendavat ehitusõigust Kirde põik 14 kinnistul ei võimalda.

Menetluse käigus selgitati, et Kirde põik 14 kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa, katastritunnus 17002:002:0033, pindala 2046 m², kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul laohoone (ehr koodiga 104028088), hoone ehitisealuse pindalaga 528 m² ja garaaž (ehr koodiga 104028087), hoone ehitisealuse pindalaga 198m².

Taotleja soovib ehitusõigust planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel, mille kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised. Püstitav ehitis peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna

väljakujunenud keskkonda ja arvestama piirkonna hoonestuslaadi. Taotluses esitatud info kohaselt sobitud autopesula hoone otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, sest piirkonnas asuvad erineva funktsiooniga äri- ja tootmishooned.

Projekteerimistingimused saab väljastada, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Elva valla üldplaneeringuga on määratud üldised ehitistingimused seletuskirja punktis 6.1 ja tabelis 1 ning projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused (PlanS § 125 lõige 5 käsitles) seletuskirja punktis 6.4. Kinnistule ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada eeltoodud tingimustega.

Enne Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse langetamist esitatakse otsuse eelnõu PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Tartumaa Keskkonnateenistus 03.01.2001, Tartumaa Päästeteenistus 27.12.2000, Tartu Tervisekaitsetalitus 27.12.2000 OÜ Elva Soojus 21.12.2000.

Elva Vallavalitsus edastas otsuse eelnõu 16.04.2026 Keskkonnaametile, Päästeametile, Terviseametile ja OÜ-le Elva Soojus.

.....

Puudutatud isikutena käsitleti Detailplaneeringualale jäävate kinnistute omanikke ning neile saadeti teavitus võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada 16.04.2026. Detailplaneeringualale jäävate kinnistute omanikud avaldasid arvamust/arvamust ei avaldanud....

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise asjaolusid ja põhjendusi arutati 2026 toimunud volikogu majanduskomisjonis. Komisjon oli seisukohal, et

Kaalutlus

Planeerimisseaduse § 140 võimaldab detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kirde põik 14 kinnistu omanik on esitanud vallavalitsusele avalduse, et soovib Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Kirde põik 14 kinnistu osas.

PlanS § 140 lõige 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Menetluses kogutud info põhjal on selgitatud, et planeeringu terviklahenduse elluviimine on tagatud, kuna ühel kinnistul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ei mõjutata teistele kinnistutele määratud sihtotstarvet, nende kasutamist ja ehitusõigust. Samuti on pärast Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tagatud juurdepääs Detailplaneeringualal asuvatele kruntidele mööda avalikus kasutuses olevat tänavat. Säilib ka juurdepääsuservituudi seadmise võimalus.

Elva valla üldplaneeringu kohaselt asub Kirde põik 14 kinnistu Arbimäe asumis äri- ja teenindusettevõtte juhtotstarbega maa-alal. Arbimäe asum on Elva linna kõige linnalisema keskkonnaga asum, kuhu on koondunud linna tootmis- ja äriettevõtted. Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroo-, panga- ja kontorhoone, majutushoone, tankla, turu jms maa-ala. Kirde põik 14 kinnistule väikesemahulise hoone (autopesula) kavandamine ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga.

Kirde põik 14 kinnistul täiendava ehitusõiguse saamiseks on võimalik rakendada PlanS § 140 lõiget 7, mille kohaselt saab muuta kehtivat detailplaneeringut, koostades sama planeeringuala hõlmava uue detailplaneeringu. Uue detailplaneeringu koostamine on ajamahukas ja tõstab halduskoormust, sest detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostatavale detailplaneeringule rakendada kõiki detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Menetluses kogutud andmete põhjal on otstarbekam Kirde põik 14 kinnistul täiendava ehitusõiguse võimaldamiseks rakenda PlanS § 125 lõiget 5, asendades detailplaneeringu koostamise projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusega.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei mõjuta ega takista Detailplaneeringu ellu viimist kehtima jäävas osas, mistõttu ei kahjusta haldusakti andmine Detailplaneeringualale jäävate kinnistute omanike ja kolmandate isikute õigusi. Samuti ei ole haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärg Kirde põik 14 kinnistu omanikule koormav ning ei riku tema õigusi, kuna kavandatud eesmärgid on võimalik kehtivate õigusaktide alusel ellu viia kiirema haldusmenetlusega.

Elva Vallavolikogule ei ole teada ülekaalukat avalikku huvi, mis takistab Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist Kirde põik 14 kinnistu osas. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus Elva valla üldplaneeringuga.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2, lg 6, haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2,3, § 70 lg 1 alusel Elva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Elva Linnavolikogu 26.03.2001 otsusega nr 23 kehtestatud „Elva linnas Kirde 3 asuva krundi detailplaneering“ kehtetuks Kirde põik 14 kinnistu osas. Ülejäänud detailplaneeringuala ulatuses jääb detailplaneering kehtima.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus (Kalevi 1, Tartu 51010) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Fred Koppel
Vallavolikogu esimees

