



## ELVA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Elva

....05.2024 nr

### **Elva linnas Tuletõrje 2, 2a, 2b ja 4 kinnistute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine**

#### *Asjaolud*

Elva Linnavolikogu 28.11.2005 otsusega nr 69 kehtestati Elva linnas Tuletõrje 2, 2a, 2b ja 4 kinnistute detailplaneering (edaspidi Detailplaneering). Detailplaneeringu koostamise tellis Elva Linnavalitsus, Detailplaneeringu koostas OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 449/3. Detailplaneering on kättesaadav Elva valla veebilehel planeeringute andmekogus <https://www.elva.ee/detailplaneeringud>. Detailplaneeringu põhijoonise väljavõte asub käesoleva otsuse lisas.

Planeeringuala hõlmab ca 12 000m<sup>2</sup> suuruse maa-ala Elva linnas Pikk tänava ja Tuletõrje tänava ristumise vahetus läheduses. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on alal ette nähtud kaheksa krundi moodustamine ning elamu-, äri- ja tootmismaa kruntidele ehitusõigus olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks. Krundile pos 2 ja 3 ning Tuletõrje 2a nähti ette olemasoleva hoone juurdeehitus. Ehitusõiguse määramisel arvestati looduskaitseadusest ja muinsuskaitseadusest tulenevaid erisusi.

Planeeringualale toimub juurdepääs Tuletõrje tänavalt. Alal paiknevatele kruntidele, va Tuletõrje 2 ja Tuletõrje 4 juurdepääs toimub üle naaberkruntide. Planeering näeb ette servituutide seadmise, kus valitseva kinnisasja omanikul on õigus ehitada teenivale kinnisasjale enda tarbeks juurdepääsutee ning juhtida läbi teeniva kinnisasja tehnovõrke. Detailplaneeringuga anti tehnovõrkude lahenduses vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Detailplaneering kehtestati planeeringualal järgmistele kruntidele:

Tuletõrje 2 (17007:002:0053), pindala 2191m<sup>2</sup>, krundi kasutamise sihtotstarve ärimaa, elamumaa;  
Tuletõrje 2a (17007:002:0049), pindala 872m<sup>2</sup>, krundi kasutamise sihtotstarve ärimaa 100%;  
Tuletõrje 2b (17002:007:0028), pindala 482m<sup>2</sup>, krundi kasutamise sihtotstarve tootmismaa 100%;  
Tuletõrje 2c (17002:007:0029), pindala 647m<sup>2</sup>, krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa 100%;  
Tuletõrje 2d (17002:007:0030), pindala 784m<sup>2</sup>, krundi kasutamise sihtotstarve veekogude maa 100%;  
Tuletõrje 4 (17007:002:0064), pindala 1652m<sup>2</sup>, krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa, ärimaa, sotsiaalmaa;  
Tuletõrje 4a (17007:002:0051), pindala 1434m<sup>2</sup>, krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa, ärimaa;  
Tuletõrje 4c (17007:002:0065), pindala 2316m<sup>2</sup>, krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa.

#### *Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused*

Planeerimiseseaduse (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.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib PlanS § 140, mille lg 1 p 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 p 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 lg 2 seab tingimuse, et osaliselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada juhul, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine ka pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja PlanS § 140 lg 6 kohaselt on detailplaneeringu, sh selle osa, kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

#### *Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise menetlus*

Tuletõrje 2a kinnistu omanik Ü. Sildjõe esitas 20.01.2024 Elva Vallavalitsusele taotluse. Taotleja soovib loobuda Tuletõrje 2a kinnistule kehtiva Detailplaneeringuga määratud krundi kasutamise otstarbest, mis on 100% ärimaa. Kinnistu omanik selgitas, et Tuletõrje 2a kinnistul asuv hoone ei ole seotud äritegevusega ja äritegevusega ei soovita tegeleda ka tulevikus. Kinnistul asuv hoone on Detailplaneeringu järgselt ümber ehitatud elamuks ning kasutusel eluhoonena.

Elva Vallavalitsus algatas esitatud taotluse alusel Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise menetluse. Kehtiva Detailplaneeringuga on määratud Tuletõrje 2a krundi ehitusõigus, mille kohaselt on krundil lubatud hoonete arv üks põhihoone, hoone suurim lubatud ehitusalune pindala 151m<sup>2</sup> (olemasolev 114m<sup>2</sup>+juurdeehitus 37m<sup>2</sup>).

Menetluse käigus selgitati, et Detailplaneeringut on asutud ellu viima, Tuletõrje 2a krundile on määratud Detailplaneeringu kohane katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa. Ehisregistri andmetel on krundil asunud töökoja hoone ümber ehitatud üksikelamuks, hoone ehitisealune pindalaga on 146 m<sup>2</sup>, kõrgus 7,7m ja maht 718m<sup>3</sup>. Kinnistu omanik on esitanud 05.06.2017 kasutusteatise nr 1711301/04265, mille järgi on hoone kasutusotstarve üksikelamu (11101).

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

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Tartumaa Keskkonnateenistus 22.07.2005, Muinsuskaitseamet 23.09.2005, Tartumaa Päästeteenistus 24.08.2005 ja Maa-amet 25.08.2005.

Elva Vallavalitsus edastas otsuse eelnõu ....2024 Keskkonnaametile, Muinsuskaitseametile ja Päästametile.

Puudutatud isikutena käsitleti Detailplaneeringualale jäävate kinnistute omanikke ning neile saadeti teavitus võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada ...2024. Detailplaneeringualale jäävate kinnistute omanikud arvamust ei avaldanud/avaldasid....

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise põhjendusi ja asjaolusid arutati ..... 2024 toimunud volikogu arengu- ja planeeringukomisjonis. Komisjon oli seisukohal, et .....

#### *Kaalutus*

Planeerimisseaduse § 140 võimaldab detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Tuletõrje 2a kinnistu omanik on esitanud vallavalitsusele avalduse, et soovib loobuda Detailplaneeringu

elluviimisest ärilisel otstarbel ning tunnistada Detailplaneeringuga määratud ärimaa sihtotstarve kehtetuks.

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 pärast ühe krundi kasutamise sihtotstarbe kehtetuks tunnistamist tagatud, kuna ühele krundile määratud sihtotstarve ei mõjuta teistele kruntidele määratud sihtotstarvet ning nende kasutamist ja ehitusõigust. Samuti on pärast Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist võimalik jätkata Tuletõrje 2a kinnistu kasutamist selle tegeliku kasutuse kohaselt.

Elva linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt jääb Tuletõrje 2a kinnistu keskuse juhtotstarbega maa-alale. Keskuse maa-alal on lubatud elamu, äri, kaubandus, teenindus ja muud keskusesse sobivad funktsioonid. Tuletõrje 2a kinnistu elamuotstarbeline kasutus ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga.

Elva Vallavolikogule ei ole teada ülekaalukat avalikku huvi, mis takistaks Detailplaneeringus määratud ühe tingimuse kehtetuks tunnistamist.

Kehtetuks tunnistamisega ei kahjustata Detailplaneeringu ala kinnistute omanike, kolmandate isikute ja avalikku huvi. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei mõjuta ega takista Detailplaneeringu ellu viimist kehtima jäävas osas. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus Elva linna üldplaneeringuga.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2, lg 6, haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2,3, § 68 lg 2, § 70 lg 1 alusel Elva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Rõngu Vallavolikogu 28.11.2005 otsusega nr 69 kehtestatud „Elva linnas Tuletõrje 2, 2a, 2b ja 4 kinnistute detailplaneering“ kehtetuks Tuletõrje 2a kinnistule määratud krundi kasutamise sihtotstarbe osas.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus (Kalevi 1, Tartu 51010) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Sulev Kuus  
Vallavolikogu esimees