



TARTU VALLAVOLIKOGU

EELNÕU	
Koostaja	Eduard Ülevain
Ettekandja	Egle Nõmmoja
Vajadusel kaasettekandja	
Juhtivkomisjon	

TARTU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kõrveküla

xx.xx.2024 nr xx

Tabivere alevikus asuva kinnistu nr 2436 Voldi Tuuleveski II detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Tabivere Vallavolikogu 17.06.1998. a otsusega nr 111 kehtestati Tabivere alevikus asuva kinnistu nr 2436 Voldi tuuleveski II maaüksuse detailplaneering (koostaja Kask ja Orub OÜ, projekt nr 9808). Voldi tuuleveski II detailplaneering hõlmab Tuuleveski maaüksust, mis asub Tabivere alevikus Tartu vallas (katastriüksuse tunnus 77301:002:1120, registriosa 243635), maaüksus kuulub AS-ile Eksar Transoil (registrikood 10136829). Käesolevaks hetkeks pole antud detailplaneeringu lahendust realiseerima asutud.

Planeeringu lahenduse järgi paigutub planeeritav teenindushoone ehk tankla maaüksuse keskele paralleelselt Tartu-Jõgeva maanteega, 50 m kaugusele eluhoonetest, osaliselt Saadjärve 200 m laiusesse sanitaartsooni nii, et maantee eraldab tanklat veekogust. Teenindushoone kõrvale on ettenähtud kahetasapinnaline terrass koos välikamina ja laste mänguväljakuga ning teenindushoone ette tankimisväljak kahe tankuriga koos metallkonstruktsioonist varikatusega. Tankla sisse- ja väljasõidud on planeeringu lahenduse kohaselt Tartu-Jõgeva maanteelt: Jõgeva poolne mahasõidu alguse kaugus minimaalselt 50 m ristmikust ning algab 30 m kauguselt pärast bussipeatust, Tartu poolt sissesõiduks maantee keskele tehtav aeglustusrada vasakpöörde sooritamiseks.

Tartu vald vaatab üle kehtivaid detailplaneeringuid, mis on rohkem kui 10 aastat vanad ning mida ei ole ellu viidud, eesmärgiga saada ülevaadet, mis tegevused on veel asjakohased ja elluviidavad ning mis mitte. Tabivere Vallavolikogu poolt 17.06.1998. a otsusega nr 111 kehtestatud Tabivere alevikus asuva kinnistu nr 2436 Voldi tuuleveski II detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 26 aastat ning planeeringut ei ole asutud ellu viima. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 1 punkt 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Tartu Vallavalitsus on edastanud kinnistu omanikule kirja ja palunud seisukohta seoses detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega. Kinnistu omanik on andnud teada, et on siiski huvitatud planeeringu realiseerimisest. Kinnistu omanik on väljendanud oma arusaama, mille järgi tal on tänaseni olnud kindlus ja teadmine, et kinnistutele tankla rajamine oli ja on kohaliku omavalitsuse poolt aktsepteeritud, kuna kohalik omavalitsus pole

tänaseni antud detailplaneeringut kehtetuks tunnistanud. Seejuures pole kinnistu omaniku seisukoha järgi käesoleva asja juures vähetähtis, et planeerimisseaduse kohaselt peab KOV üldplaneeringu regulaarselt üle vaatama, et tagada nende asjakohasus ja kooskõla piirkonna arenguga, õigusaktide muudatustega ja kogukonna huvidega. Kinnistu omaniku hinnangul toetab tanklateenuse toomine Tabivere kogu piirkonna arengut ja loob olulist lisaväärtust kogukonnale ja liiklejatele. Tuuleveski kinnistu omaniku sõnul on planeeritavale tanklale juurdepääs lahendatav olemasoleva teedevõrgu, st Pargi tänava kaudu. Kinnistu omanik nõustub, et projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamine oleks vastuolus kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga maa sihtotstarbe osas, kuid samas nendib, et kinnistu sihtotstarve kinnistusraamatu järgi on 100% ärimaa, mis on omakorda juriidiliselt siduv ja võimaldab teostada ärilist tegevust vastavalt sellele määratlusele.

Eelmise Tabivere valla üldplaneeringuga, mis kehtestati 20.12.2016. a Tabivere Vallavolikogu otsusega nr 77, oli määratud Tuuleveski maaüksusele roheala juhtotstarve. Tartu Vallavolikogu kehtestas 15.06.2022 otsusega nr 43 praegu kehtiva üldplaneeringu, mille järgi on Tuuleveski maaüksusele määratud maakasutuse juhtotstarbeks haljasala maa. Seega ei ole endine Tabivere vald ega praegune Tartu vald näinud ette, et antud asukohta võiks kavandada tankla, vaid pigem on soovitud tagada roheala säilimine. Enne Tartu valla praegu kehtiva üldplaneeringu kehtestamist korraldas Tartu vald planeerimisseaduse § 82 lg 2 alusel üldplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku, mille jooksul oli igal isikul õigus avaldada üldplaneeringu eelnõu kohta arvamust. Tuuleveski maaüksuse omanik avaliku väljapaneku jooksul oma arvamust ei avaldanud ega üldplaneeringut puudutavaid ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitanud. Kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud enam kui 5 aastat, siis ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 järgi võib põhjendatud juhul pädev asutus, antud juhul KOV, anda projekteerimistingimusi. Läbi projekteerimistingimuste menetluse on võimalik detailplaneeringus määratud teatud tingimusi täpsustada. Seejuures tuleb sama paragrahvi järgi arvestada üldplaneeringu tingimusi ja asukohas väljakujunenud keskkonda.

Kehtiv ehitusseadustik § 27 võimaldab läbi projekteerimistingimuste menetluse täpsustada ka liikluskorralduse põhimõtteid, kuid antud juhul ei ole võimalik läbi viia projekteerimistingimuste menetlust, kuna Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on määratud juhtotstarve haljasala maa. Ehitusseadustiku § 27 lg 2 p 3 järgi arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel üldplaneeringus määratud tingimusi, mis tähendab, et projekteerimistingimustega ei saa täpsustada üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Haljasalad täidavad kas puhkefunktsiooni, toimivad puhveraladena või on nende määramise eesmärgiks säilitada maa-alad looduslikuna. Puhkefunktsioon hõlmab seejuures olemasolevaid ja/või perspektiivseid puhkealasid, mis võimaldavad vabas õhus sportimist ja lõõgastumist ning nende kasutamist väljasõidukohtadena ja vabaõhuürituste korraldamist.

Keskkonnaamet andis Tartu vallale oma seisukoha seoses käesoleva detailplaneeringu menetlusega. Esmajoones märkis Keskkonnaamet, et Eestimaa Looduse Infosüsteemi andmetel asub Tuuleveski katastriüksus terves ulatuses kaitsealuse Tabivere mõisa pargi territooriumil ning ilma pargi valitseja nõusolekuta on pargis keelatud detailplaneeringu realiseerimine. Seejuures on Keskkonnaametil plaanis esitada Tabivere mõisa pargi piiride muudatusettepanek kliimaministrile 2024. aasta sügisel, mis puudutab piirangute vähendamist pargi loodeosas. Tabivere mõisa pargi piirid on seatud määruses nr 212 „Jõgeva maakonna kaitsealuste parkide piirid“. Kaitse-eeskirja muutmiseks on alustatud endiste Jõgeva maakonna kaitsealuste parkide piiride muutmise väljatöötamise kavatsusega. Keskkonnaamet

on seisukohal, et detailplaneeringu lahendus ei kahjusta pargi kaitseväärtusi, kuna need pargi loodeosas ekspertiisi tulemusena puuduvad. Küll aga peab Keskkonnaameti seisukoha järgi antud asjas detailplaneeringu lahendus olema kooskõlas kehtestatud Tartu valla üldplaneeringuga, mille kohaselt haljasala peab säilima.

Tartu vald on küsinud Transpordiameti arvamust antud detailplaneeringu realiseerimise osas. Transpordiamet on andnud omapoolse hinnangu, mille järgi ei ole kinnistu nr 2436 Voldi tuuleveski II planeering enam kehtestatud kujul elluviidav. Oma hinnangus toetub Transpordiamet planeeringuseaduse §-le 124, mille järgi on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Sellele lisaks märgib Transpordiamet, et Teedevalitsuse tollasest kooskõlastusest on möödunud peaaegu 30 aastat ning sellest ajast on piirkond väga palju muutunud – ümbritsev keskkond, kohalik teedevõrk, tugimaantee parameetrid, kergliiklusteed ja ületuskohad jmt ning projekteerimispõhimõtted. Antud planeeringuala asub riigitee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete km 18,1-18,3 kaitsevööndis. Aasta keskmine liiklussagedus riigi tugimaanteel on kõrge – 4283 autot ööpäevas ja kiirusrežiim on 70km/h. Kehtivad teede projekteerimismäärused (kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“) järgi, peab tankla juurdepääsuks olema ristumiskohtade ohutu vahekaugus tänase liiklussageduse juures minimaalselt 250 m, mida ei ole võimalik antud detailplaneeringuga tagada arvestades planeeritava tankla mõlemal teeküljel asuvaid ristumiskohti. Transpordiameti sõnul on tegemist väga konfliktipunkti rohke liikluskorraldusliku muudatusega ning tuleb arvesse võtta, et lisaks mõlemal teeküljel asuvatele ristumiskohtadele on krundi kõrval ka bussipeatus ja üle tee avalik rannaala. Seega on Transpordiamet asunud seisukohale, et juurdepääs tanklale tuleb kavandada olemasoleva teedevõrgu kaudu. Kui võrd kehtiva detailplaneeringu kohaselt oli tanklale juurdepääs tagatud maanteelt, mis täna eelnevale tuginedes pole enam elluviidav, siis krundi kõrval olevate Tuuliku tänava ja Pargi tänava kaudu juurdepääsu kavandamine oleks niivõrd oluline liikluskorralduslik muudatus, et see pole kehtiva detailplaneeringuga kooskõlas.

Eelnevale tuginedes tuleb asuda seisukohale, et Tabivere alevikus asuva kinnistu nr 2436 Voldi tuuleveski II planeeringulahendus ei ole kehtestatud kujul enam elluviidav ning läbi projekteerimistingimuste menetluse ei ole võimalik ka planeeringulahendust täpsustada. Samuti on Tartu valla üldplaneeringu kohaselt määratud maaüksusele haljasala juhtotstarve, mistõttu tankla kavandamine antud asukohta ei ole kooskõlas valla üldplaneeringuga. Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on praegusel juhul põhjendatud tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Planeerimisseaduse § 140 lg 3 alusel esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu arvamuse avaldamiseks planeeringuala kinnistu ning naaberkinnistute omanikele, samuti asjaomastele asutustele kooskõlastamiseks, keda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutab.

Kinnistu omaniku ning asjaomaste asutuste seisukohad (lisatakse hiljem, kui seisukohad on laekunud)

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 1, lg 3–6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, Tartu Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Tabivere Vallavolikogu 17.06.1998. a otsusega nr 111 kehtestatud Tabivere alevikus asuva kinnistu nr 2436 Voldi tuuleveski II detailplaneering.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada Tartu Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Vahur Poolak

Volikogu esimees

Õiend

Otsuse eelnõule *Tabivere Vallavolikogu 17.06.1998. a otsusega nr 111 „Tabivere alevikus asuva kinnistu nr 2436 Voldi tuuleveski II maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine” kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine.*

Õigusakti vastuvõtmise vajalikkuse põhjendus

Kehtestatud Tabivere alevikus asuva kinnistu nr 2436 Voldi tuuleveski II maaüksuse detailplaneeringu ülesandeks oli määratleda krundile planeeritava tankla tingimused.

Voldi tuuleveski II detailplaneering hõlmab Tuuleveski maaüksust, mis asub Tabivere alevikus Tartu vallas (katastriüksuse tunnus 77301:002:1120, registriosa 243635), maaüksus kuulub AS-ile Eksar Transoil (registrikood 10136829). Käesolevaks hetkeks pole antud detailplaneeringu lahendust realiseerima asutud.

Tartu vald vaatab üle kehtivaid detailplaneeringuid, mis on rohkem kui 10 aastat vanad ning mida ei ole ellu viidud, eesmärgiga saada ülevaadet, mis tegevused on veel asjakohased ja elluviidavad ning mis mitte. Antud detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 26 aastat ning planeeringut ei ole asutud ellu viima. Tabivere kinnistu omanik on andnud teada, et on huvitatud planeeringu realiseerimisest. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on määratud maaüksusele haljasala juhtotstarve, mistõttu tankla kavandamine antud asukohta ei ole kooskõlas valla üldplaneeringuga. Planeeritava tankla juurdepääsuks tankla mõlemal küljel olevate ristumiskohtade ohutut vahekaugust ei ole praeguses olukorras võimalik antud detailplaneeringuga tagada. Kuna kehtiva detailplaneeringu kohaselt oli tanklale juurdepääs tagatud maanteelt, mis pole ohutusele tuginedes enam elluviidav, siis krundi kõrval olevate Tuuliku tänava ja Pargi tänava kaudu juurdepääsu kavandamine oleks niivõrd oluline liikluskorralduslik muudatus, et see pole kehtiva detailplaneeringuga kooskõlas

Sellest tulenevalt Tabivere alevikus asuva kinnistu nr 2436 Voldi tuuleveski II planeeringu lahendus ei ole kehtestatud kujul enam elluviidav ning läbi projekteerimistingimuste menetluse ei ole võimalik ka planeeringulahendust täpsustada.

Otsuse eelnõu saadeti kinnistu omanikule tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks.

Õigusaktid, millega on käesoleval ajal küsimus reguleeritud

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 1 punkt 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

Õigusaktid, mis on vaja kehtetuks tunnistada või muuta antud õigusakti vastuvõtmisel

Antud õigusakti vastuvõtmisel ei ole vajadust muuta ega kehtetuks tunnistada teisi õigusakte.

Õigusakti vastuvõtmisest tulenevad kulutused ja nende katteallikad

Tartu vald peab kehtetuks tunnistamisest teavitama planeerimisseaduse § 140 lg 5 nimetatud asutusi ja isikuid ning korraldama detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistamise teate ilmumise 30 päeva jooksul ajalehes Postimees ja 14 päeva jooksul Tartu valla veebilehel ning Ametlikes Teadaannetes. Kulu on ligikaudu 150 eurot. Kulu kaetakse Tartu valla eelarvest.

