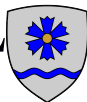


# TARTU VALVOLIKOGU



EELNÕU	
Koostaja	Anni Teetsmann
Ettekandja	Egle Nõmmoja
Vajadusel kaasettekandja	
Juhtivkomisjon	

## TARTU VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Kõrveküla

xx.xx.2025 nr xx

#### **Toolamaa külas asuva Kuusikumäe maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0258) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

Tartu Vallavolikogu on oma 16.08.2018. a otsusega nr 55 kehtestanud Toolamaa külas asuva Kuusikumäe maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0258) detailplaneeringu. Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada Kuusikumäe maaüksus neljaks krundiks ning arendada seal puhkemajandust. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt jagati Kuusikumäe järgmisteks kruntideks: Andrese (kü tunnus: 79601:001:0824, sihtotstarve 90% maatulundusmaa, 10% ärimaa, pindala 10 197 m<sup>2</sup>), Pearu (kü tunnus: 79601:001:0825, sihtotstarve: 90% maatulundusmaa ja 10% ärimaa, pindala 10 869 m<sup>2</sup>), Krõõda (kü tunnus: 79601:001:0826, sihtotstarve: 90% maatulundusmaa, 10% ärimaa, pindala 12 032m<sup>2</sup>) ning Mari (kü tunnus: 79601:001:0827, sihtotstarve: 90% maatulundusmaa, 10% ärimaa, pindala 16 912 m<sup>2</sup>). Kaks krunti moodustati olemasolevate puhkemajade tarvis ning kaks krunti planeeriti perspektiivsete puhkemajade püstitamiseks. Kruntide ehitusõigus lubab hoonestada igat krunti kuni 300 m<sup>2</sup> ulatuses kuni 5 hoonega (s.h. 1 põhihoone ning 4 abihoonet). Olemasolevate puhkemajade teenindamiseks on rajatud salvkaev ning lokaalsed reoveekäitlussüsteemid. Uute hoonete teenindamiseks kavandati täiendav salvkaev, puurkaev ning kaks lokaalset reovee kohtkäitlussüsteemi.

Planeeringu elluviimist on alustatud. Teostatud on planeeringulahenduse kohased maakorraldustoimingud, kuid edasisi toiminguid tehtud ei ole. Planeeringuga määratud täiendavat ehitusõigust ei ole realiseeritud. Samuti ei ole välja ehitatud planeeringulahenduse kohaseid uusi rajatisi.

Planeeringualale jäävate kinnistute omanikud on esitanud Tartu Vallavalitsusele ühise avalduse (registreeritud Tartu Valla dokumendihaldussüsteemis 26.03.2025 nr 7-1/58-1) Kuusikumäe maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Planeeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on maaüksuste sihtotstarbed muuta elamumaadeks, võimaldada olemasolevate hoonete ümber ehitamist üksikelamuteks ning rajada hoonestamata maaüksustele uued üksikelamud. Maaüksuse omanikud toovad esitatud avalduses välja, et majandusolukord on muutunud ning turusituatsiooni arvestades ei soovita enam puhkemajandusega tegeleda. Kehtiv detailplaneering ei võimalda planeeringualale jäävatele maaüksustele määrata elamumaa sihtotstarvet ning kavandada üksikelamuid.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovivad PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda planeeritud kinnistute omanikud.

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jäävad Andrese, Pearu, Krõõda ning Mari maaüksused segafunktsiooniga alale, millele on määratud mitu kasutusotstarve. Maaüksustele on määratud väikeelamumaa või kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarve. Väikeelamumaa juhtotstarbega maa-ala all mõistetakse eelkõige üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarve all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toidlustus-, majutus-, büroo-, pangahoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusootidest ja -vajadustest. See tähendab, et kogu maa-ala võib tulevikus kasutusele võtta vastavalt valla üldplaneeringule kas elamualana, või ärilisel otstarbel. Konkreetse arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbe kohta määratud tingimusi.

Seega detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järel Andrese, Pearu, Krõõda ja Mari maaüksustele määrata elamumaa sihtotstarbed ning kavandada maaüksustele üksikelamud on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Kavandades planeeringualale puhkemajade asemel üksikelamud ei põhjustata negatiivseid mõjusid ka naaberkinnistute omanikele. Püsielanike olemasolu võimaldab toetada kohaliku kogukonna arengut, tagada kinnistute järjepideva hoolduse ning aitab säilitada ka piirkonna turvalisust.

Maaüksused jäävad valla üldplaneeringu kohaselt kompaktse hoonestusega alale. Kompaktse hoonestusega alal ei ole detailplaneeringu koostamine kohustuslik, kui järgitakse üldplaneeringuga seatud tingimusi. Ehitusseadustik § 26 lg 1 sätestab, et projekteerimistingimused on vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise (edaspidi käesolevas peatükis oluline rajatis) ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Seega kui detailplaneering tunnistatakse kehtetuks peavad maaomanikud taotlema projekteerimistingimused, millega määratakse maaüksustele ehitusõigus. Ehitusseadustiku § 26 lg 3 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning üldplaneeringus määratud tingimusi;

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

Tartu Vallavalitsus esitas eelnõu seisukoha võtmiseks Maa- ja Ruumiameti maaparanduse ja riigimaade teenistusele, Transpordiametile, Päästeametile ning Keskkonnaametile. Arvamuse andmiseks esitati eelnõu planeeringualale jäävate kinnistute omanikele ning naaberkinnistute omanikele. Asjaomaste asutuste ning isikute seisukohad

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

Eespool toodust tulenevalt leiab Tartu Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huvisid.

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

**otsustab:**

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Vallavolikogu 16.08.2018. a otsusega nr 55 kehtestatud Toolamaa külas asuva Kuusikumäe maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0258) 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

### Õigusakti vastuvõtmise vajalikkuse põhjendus

Planeeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on maaüksuste sihtotstarbed muuta elamumaadeks, võimaldada olemasolevate hoonete ümber ehitamist üksikelamuteks ning rajada hoonestamata maaüksustele uued üksikelamud. Kehtiv detailplaneering ei võimalda planeeringualale jäävatele maaüksustele määrata elamumaa sihtotstarvet ning kavandada üksikelamuid.

### Õigusaktid, millega on käesoleval ajal küsimus reguleeritud

Vastavalt PlanS § 140 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lg 6 kohaselt tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

### 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.