



## OTSUS

Võru

19.03.2025 nr 213

### Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Orava Vallavolikogu 19.04.2006 otsusega nr 66 „Piusa koobaste külastuskeskuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestati Piusa koobaste külastuskeskuse detailplaneering (IB Urmas Nugin OÜ töö nr IB 66/2005).

Detailplaneeringu eesmärk oli Piusa koobaste eksponeerimiseks kavandatud külastuskeskuse maa-ala maakasutus- ja hoonestustingimuste määratlemine. Detailplaneeringu ala oli ca 4 ha. See asus 18212 Piusa jaama tee (tunnus 54701:002:0964), Külastuskeskuse (tunnus 54701:002:0156), Muuseumi koobas (tunnus 54701:002:0155), Kaupluse (tunnus 54701:002:0933) ning ca 220 m<sup>2</sup> sihtotstarbeta maaüksustel. Detailplaneeringuga ei nähtud ette olemasolevate katastriüksuste piiride ümberjaotamist. Planeeringuga määrati olulisemad ehitus- ja arhitektuurilised tingimused külastuskeskuse ja koobaste eksponeerimishoone projekteerimiseks. Alale on püsitatud külastuskeskuse hoone ja koobaste eksponeerimishoone ning muid hoonetega seotud rajatisi.

Planeeringuala maaüksused on valdavalt riigiomandis. Külastuskeskuse (tunnus 54701:002:0156) kinnisasjal on Võru valla kasuks seatud hoonestusõigus. Võru vallavalitsus soovib Piusa külastuskeskuse alal tegevusi mitmekesisemaks muuta, sealjuures parandades erinevate kasutajagruppide ligipääsetavust alale. Ligi 20 aastat tagasi kehtestatud planeeringulahendus ei võimalda soovitud ruumilahendust ellu viia.

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 sätestatud projekteerimistingimustega saab täpsustada mitte muuta kehtivaid detailplaneeringuid. EhS § 27 lõikes 4 on toodud ammendav loetelu, mida detailplaneeringu olemasolul antavate projekteerimistingimustega täpsustada saab. Piusa külastuskeskuse alale kavandatav ei vasta ehitusseadustiku § 27 lõikes 4 esitatud tingimustele.

Planeeringuala asub detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt on ehitustegevuse kavandamine võimalik ehitusseadustikus ning kehtivas üldplaneeringus sätestatud tingimusi aluseks võttes. Seega ei ole otstarbekas koostada uut detailplaneeringut.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks kui planeeringu koostamise korraldaja või kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Võru Vallavalitsus soovib Piusa koobaste külastuskeskuse detailplaneeringu elluviimisest loobuda. Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Võru Vallavolikogu ainupädevuses.

PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi. Võru Vallavolikogu 20.11.2024 otsusega nr 180 kehtestatud Võru valla üldplaneeringu järgi asub detailplaneeringu ala virgestuse maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, äri- ja teenindusettevõtte maa-ala ning maalise asutuse ala juhtotstarbega aladel. Virgestuse, ühiskondlike ehitiste ning äri- ja teenindusettevõtte maa-aladel tuleb tagada 15% ulatuses haljastatav ala, suurim lubatud täisehitusprotsent on 60%. Virgestuse

maa-alale on lubatud ehitada erinevaid puhke- ja spordirajatisi, kogunemiskohtasid ja teemaparke. Maalise asutuse ala juhtotstarve võimaldab erinevate juhtotstarvete kooskasutust. Seega ei ole ka detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt võimalik realiseerida detailplaneeringuga kavandatust oluliselt erinevat ning negatiivseid muutusi kaasa toovat ehitussoovi. Eeltoodule tuginedes on Võru Vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid piirnevatele kinnisasjadele, üldplaneeringus sätestatu tagab miljö kaitse.

Võru Vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too puudutatud isikutele kaasa negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise. Edasisel projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida planeerimisseadust ning aluseks võtta ehitusseadustik, kõikide toimingute aluseks on alati ka kehtiv üldplaneering.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja arvamuse andmiseks isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Võru vallavalitsus esitas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu 23.12.2024 (kiri nr 7-4/4991) kooskõlastamiseks Päästeameti Lõuna päästkeskusele, Transpordiametile, Keskkonnaametile ning arvamuse andmiseks (kiri 7-4/4992) Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Maa-ametile, Riigimetsa Majandamise Keskusele ning Kaupluse kinnisasja omanikule (kiri nr 7-4/4993). Seoses ametiasutuste ümberkorraldusega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiidu andja ning riigimaa kasutamise osas seisukoha andja Maa- ja Ruumiamet.

Keskkonnaamet andis 07.01.2025 e-kirja teel teada, et võtab eelnõu teadmiseks. Transpordiamet kooskõlastas eelnõu 15.01.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/21830-2 ning märkis, et soovib edaspidi olla kaasatud ala projekteerimistingimuste menetlustesse. Maa- ja Ruumiamet leidis (16.01.2025 nr 6-3/24/15864-2), et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei mõjuta piirneva riigimaa sihtotstarbelist kasutamist ning ametil puuduvad vastuväited selle kehtetuks tunnistamisele. Maa- ja Ruumiametil (07.02.2025 nr 12-2/25/325-2) puudusid detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu kohta vastuväited, kuid palus eelnõus välja tuua millest lähtuvalt ei saa omavalitsuse hinnangul rakendada ehitusseadustiku §-s 27 toodud võimalust vananenud planeeringu täpsustamiseks projekteerimistingimustega või miks ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul vajalik uue detailplaneeringu koostamine. Eelnõud täiendati esitatud märkusele tuginedes. Päästeameti Lõuna päästkeskus, Riigimetsa Majandamise Keskus ning Kaupluse kinnisasja omanik tähtjaks ei vastanud.

PlanS § 140 lõikest 4 tulenevalt, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Eelnevale tuginedes leiab Võru Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa 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.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6, haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ja § 70 lõike 1 ning halduskohtumenetluse seadustiku § 46, Võru Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Orava Vallavolikogu 19.04.2006 otsusega nr 66 „Piusa koobaste külastuskeskuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Piusa koobaste külastuskeskuse detailplaneering (IB Urmas Nugin OÜ töö nr IB 66/2005).
2. Vallavalitsusel korraldada planeerimisseaduse kohane detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest teavitamine.
3. Käesolevat otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitada õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saada, esitades vaide Võru Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest arvates Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Georg Ruuda

vallavolikogu esimees