



OTSUS

Võru

17.12.2025 nr 11

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Võru Vallavolikogu 17.12.2008 otsusega nr 249 „Sooserva maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestati Võrumõisa külas Sooserva katastriüksuse (tunnus 91801:009:1192) detailplaneering (OÜ Ehitusnõunik, töö nr 16-06-36).

Detailplaneeringu eesmärk oli Sooserva maaüksuse kruntideks jaotamine, sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks, ehitusõiguste määramine, hoonestusalade piiritlemine, tänavate maa-ala ja liikluskorralduse määratlemine ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine. Detailplaneeringuala oli ca 4 ha. See piirnes edela servas Hola lombi ja Võrumõisa tee 35a, Võrumõisa tee 35, Võrumõisa tee 37, Võrumõisa tee 37a ja Võrumõisa tee 39 maaüksustega, loodest Sooääre maaüksusega, kirdest Võru metskond 55 ning kagust Kasteheina maaüksustega. Planeeringuga nähti ette Sooserva maaüksusele 13 väikeelamumaa krunti, 1 transpordimaa ja 1 üldmaa krunt. Väikeelamumaa krundid olid planeeritud suurustega 1939 m² – 2795 m². Üldmaa krunt oli kavandatud rekreatiivseteks tegevuseteks.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik oli AS Põlva Teed. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on kinnisasi kaks korda omanikke vahetanud. Sooserva kinnisasja praegune omanik soetas kinnisasja 2017. aastal ega soovi detailplaneeringut ellu viia ning alale tihedalt hoonestatud elamuala rajada. Sooserva kinnisasja omanik esitas 10.09.2025 Võru vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

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. Sooserva kinnisasja omanik soovib 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. Sooserva maaüksus asub Võru linnaga piirnevas Võrumõisa külas. Selle lähiümbruses on endisi põllumajandusmaid järk-järgult elamumaana kasutusele võetud ning hoonestus on aastate jooksul tihenened. Lähiümbruse elamud asuvad nii väikeste gruppidega kui ka üksteisest mitmesaja meetri kaugusel hajali. Seega ei too Sooserva maaüksusele ühe elamu ja selle juurde kuuluvate abihoonete rajamine kaasa olulist muutust väljakujunenud keskkonnas.

Võru Vallavolikogu 20.11.2024 otsusega nr 180 kehtestatud Võru valla üldplaneeringu järgi asub detailplaneeringu ala valdavalt väikeelamu maa-ala ja väikeses osas segahoonestuse maa-ala juhtotstarbega aladel. Üldplaneeringu järgi on väikeelamumaal suurim lubatud hoone kõrgus

8 m, maaüksuse vähim lubatud haljastuse protsent 30% ning suurim lubatud täisehitusprotsent 30%. Segahoonestuse maa-alale võib kavandada nii elamist, äri- ja teenindusettevõtteid, ühiskondlikke asutusi kui ka ülemääraselt kahjuliku mõjuta tootmist. Seega ei ole ka detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt võimalik realiseerida olulisi negatiivseid muutusi kaasatoovat 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 (25.09.2025 kiri nr 7-4/3161) kooskõlastamiseks Päästeameti Lõuna päästkeskusele, Transpordiametile, Keskkonnaametile ning arvamuse andmiseks piirnevate kinnisasjade omanikele (25.09.2025 kiri nr 7-4/3160) ning Maa- ja Ruumiametile, Elektrilevi OÜ-le ja aktsiaseltsile Võru Vesi (25.09.2025 kiri 7-4/3158). Transpordiamet andis (21.10.2025 e-kiri) teada, et võttis eelnõu teadmiseks ning vastuväited puuduvad. Keskkonnaamet (23.10.2025 kiri nr 6-2/25/18557-2) vastas, et ei oma vastuväiteid Sooserva maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta. Maa- ja Ruumiamet nõustus (27.10.2025 kiri nr 6-3/25/14677-2) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega. Maa- ja Ruumiameti juhtis tähelepanu, et Sooserva katastriüksus paikneb Võrumõisa I maaparandussüsteemi (MS kood 2100460110010/001) drenaažkuivendusega maa-alal. Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg-st 1 tuleb maaparandussüsteemi maa-alal kavandatavad tegevused (v.a maaparandussüsteemi hooldustööd) kooskõlastada Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonnaga. Päästeameti Lõuna päästkeskus, Elektrilevi OÜ, aktsiaselts Võru Vesi ning piirnevate kinnisasjade omanikud tähtjaks arvamust ei esitanud ega taotlenud selle pikendamist.

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 tähtaja 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 huviseid.

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 Võru Vallavolikogu 17.12.2008 otsusega nr 249 „Sooserva maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Võrumõisa külas Sooserva katastriüksuse (tunnus 91801:009:1192) detailplaneering (OÜ Ehitusnõunik, töö nr 16-06-36).

2. Vallavalitsusel korraldada planeerimisseaduse kohane detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest teavitamine.
3. Käesolevat otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitama õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, 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 teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Georg Ruuda

vallavolikogu esimees