



# VÕRU VALLAVOLIKOGU

---

## OTSUS

Võru

20.11.2024 nr 181

### **Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

Vastseliina Vallavolikogu 17.12.2014 otsusega nr 50 „Vastseliina tööstusala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestati Vastseliina tööstusala detailplaneering (Ramboll Eesti AS töö nr 2013\_0197). Detailplaneeringu ala on ca 15,2 ha ning asub Vastseliina alevikus Jeedaskülas ning Juraski külas.

Vastseliina tööstusala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohaselt on alale moodustatud kümme tootmis- ja ärimaa krunti ning neli liiklusmaa sihtotstarbega krunti. Lisaks on moodustatud krundid tehnovõrke teenindavale alajaamale ja tuletõrjeev mahutitele ning üks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus. Ligipääs tootmisalale on detailplaneeringu kohaselt kavandatud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt, kuna ligipääs läbi Vastseliina aleviku Rõuge-Vastseliina tee kaudu on liiga kitsas.

Piusaveere tn 1-6, Piusaveere tn 8, Piusaveere tn 10, Piusaveere tn 12, Piusaveere tn 14, Piusaveere tänav, Piusaveere mahuti ja Piusaveere alajaam kinnisasjade omanik esitas 06.08.2024 Võru vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ettevõttele kuuluvate maaüksuste osas.

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

Piusaveere tn 1-6 (POS 1, POS 2, POS 8-11), Piusaveere tn 8 (POS 3), Piusaveere tn 10 (POS 4), Piusaveere tn 12 (POS 5), Piusaveere tn 14 (POS 6), Piusaveere tänav (POS 7), Piusaveere mahuti (POS 13) ja Piusaveere alajaam (POS 12) moodustavad valdava osa planeeringualast, kuhu on kavandatud 0,6–1,7 ha suurused ehitusõigusega tootmis- ja ärimaa krundid, mille suurim lubatud täisehitusprotsent jääb vahemikku 30-40%. Detailplaneeringu lahendus on koostatud eeldusel, et ala kasutus on jagatud mitme tootmisettevõtte vahel. Seega on igale maaüksusele määratud eraldi ehitusõigus, sh seatud piirangud kavandatavate hoonete suurimale ehitusealusele pinnale, kõrgusele ja suletud brutopinnale. Kuna maaüksused on ühe ettevõtte omandis, siis ei ole planeeringus seatud tingimused enam aja- ja asjakohased. Planeeringuala asub valdavalt detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal. Detailplaneeringu koostamise kohustus lasub planeeringuala Vastseliina aleviku piiridesse jääval osal (POS 10, 11, POS 7). Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt on nimetatud maaüksustel ehitustegevuse kavandamine võimalik ehitusseadustikus ning kehtivas üldplaneeringus sätestatud tingimusi aluseks võttes.

Detailplaneeringuga on kavandatud uus teelõik (POS 15-16) mis ühendab tootmisala Pätisilla tee (POS 14) ja Rõuge-Vastseliina tee kaudu Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega. Uus teelõik on välja ehitamata. Kavandatava tee alune maa on munitsipaalomandis (Tootsi tee L1 katastriüksus 87401:001:0244, Tootsi tee L2 katastriüksus 87401:001:0251) ning selle asukoht on koostamisel oleva Võru valla üldplaneeringus (vastuvõetud Võru Vallavolikogu 16.11.2022

otsusega nr 70) määratud liiklusmaa juhtotstarbega alaks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt on tee ehitus võimalik ehitusseadustikus sätestatud nõuetele tuginedes. Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusele (POS 17, Tootsimaa katastriüksus 87401:001:0152) pole detailplaneeringuga ehitusõigust määratud. Seega ei too detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Tootsimaa kinnisasja omanikele kaasa negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist.

PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi. Võru Vallavolikogu 16.11.2022 otsusega nr 70 vastuvõetud Võru valla üldplaneeringu järgi asub detailplaneeringu kehtetuks tunnistatav osa tootmise maa-ala juhtotstarbega alal. Seletuskirja kohaselt võib tootmise maa-ala juhtotstarbega alale ehitada tootmis- ja tööstushooneid (sh energiatootmishooneid ja rajatisi), laohooneid ning -rajatisi ja logistika- ning transpordikeskust. Lisaks on üldplaneeringu seletuskirjas seatud tingimused, et 15% maaüksusest tuleb tagada haljastatavana, suurim lubatud täisehitusprotsent on 60%. Seega ei ole ka detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt võimalik realiseerida detailplaneeringuga kavandatust väga 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, vastuvõetud üldplaneeringus sätestatu tagab miljö kaitse, välistab olemasolevatest hoonetest suuremate hoonete ehitamise, hoonestusala suurenemise.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul Piusaveere tn 1-6, Piusaveere tn 8, Piusaveere tn 10, Piusaveere tn 12, Piusaveere tn 14, Piusaveere tänav, Piusaveere mahuti ja Piusaveere alajaam kinnisasjade omaniku soov detailplaneering kehtetuks tunnistada põhjendatud.

Võru Vallavolikogu on seisukohal, et käesoleval juhul ei ole otstarbekas detailplaneeringut osaliselt kehtima jätta vaid tunnistada see tervikuna kehtetuks. 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 09.09.2024 (kiri nr 7-4/3199) kooskõlastamiseks Maa-ametile, Päästeameti Lõuna Päästkeskusele ja Transpordiametile ning arvamuse andmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Tootsimaa kinnisasja omanikule ning planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikele.

Maa-amet (13.09.2024 nr 6-3/24/11159-3) vastas, et ametil puuduvad vastuväited detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule. Transpordiamet kooskõlastas (03.10.2024 kiri nr 7.2-2/24/15528-2) otsuse eelnõu märkusteta. Päästeameti Lõuna Päästkeskus tähtjaks ei vastanud ega taotlenud tähtaja pikendamist. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium tõi välja (28.10.2024 kiri nr 14-3/3997-1) eelnõus täpsustamist vajavad asjaolud ning nõustus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega. Võru vallavalitsus täiendas otsuse eelnõud ning kaalus täiendavalt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise mõju naabritele. Tootsimaa kinnisasja omanik ning planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikud ei esitanud eelnõu kohta arvamusi ega vastuväiteid.

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 huvisid.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6, halduskohtumenetluse seadustik § 46, Võru Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Vastseliina Vallavolikogu 17.12.2014 otsusega nr 50 „Vastseliina tööstusala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Vastseliina tööstusala detailplaneering (Ramboll Eesti AS töö nr 2013\_0197).
2. Vallavalitsusel korraldada planeerimisseaduse kohane detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest teavitamine.
3. Käesolevat otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitada 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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Georg Ruuda  
vallavolikogu esimees