



# LÜGANUSE VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kiviõli

25. aprill 2024 nr 182

## **Mõru maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Mõru vkt 19 kinnistu osas**

Mõru maaüksuse detailplaneering (edaspidi ka DP) algatati Lügänuše Vallavolikogu 23.02.2005 otsusega nr 159 ja kehtestati Lügänuše Vallavolikogu 09.02.2006 määrusega nr 7. Planeeringu eesmärgiks oli kunagise Mõru maaüksuse sihtotstarbe muutmine, kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine. DP kohaselt oli kogu maa-ala planeeritud 100% elamumaaks. Teede hooldus ja ehitus ning puurkaevu hooldus ja ehitus jäi maaomanike majandada. Planeeringu tulemusena moodustati 19 maatükki sihtotstarbega 100% elamumaa.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõike 1 punktide 1 ja 2 järgi võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks kui 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima, 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Riigikohus on oma otsusega nr 3-20-2247/53 sedastanud, et PlanS § 140 lõike 1 punktides 1 ja 2 toodud kehtetuks tunnistamise alused on alternatiivsed ehk kehtetuks tunnistamiseks piisab vaid ühe aluse olemasolust.

Planeeringualasse kuuluva Mõru vkt 19 katastriüksuse (k-ü tunnus 43701:002:0366) omanik esitas Lügänuše Vallavalitsusele 05.02.2023 taotluse (registreeritud dokumendiregistris nr 6-1/30-5) Mõru maaüksuse DP osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Mõru vkt 19 osas, eesmärgiga edaspidi jagada Mõru vkt 19 kinnistu eskiisi kohaselt 9 kinnistuks (Lisa 1). Taotleja sõnul on DP kehtestatud 18 aastat tagasi ja pole enam asjakohane.

Mõru vkt 19 kinnistu jagamise eskiisi ei ole kooskõlas kehtiva Mõru maaüksuse detailplaneeringu lahendusega. Lisaks ei ole detailplaneeringuga kooskõlas täiendavate hoonete rajamine Mõru vkt 19 kinnistule. Eelnevast tulenevalt on vajalik DP osaliselt kehtetuks tunnistamine Mõru vkt 19 kinnistu osas. PlanS § 140 lõike 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. DP osaline kehtetuks tunnistamine Mõru vkt 19 katastriüksuse osas ei takista planeeringu terviklahenduse elluviimise jätkamist kehtima jäävas osas, seega on naabrite huvid nende kinnistutel planeeringulahenduse elluviimise osas tagatud. Täiendavate huvide väljaselgitamiseks on eelnõu esitatud arvamuse avaldamiseks piirinaabritele.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 järgi tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Mõru vkt 19 kinnistu omaniku taotletav tegevus ei kuulu planeerimisseaduse ja Lügänuše valla kehtiva (kehtestatud 17.03.1999) üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtude ega alade hulka. Eeltoodust tulenevalt ei ole Mõru vkt 19 kinnistu ulatuses detailplaneeringu muutmiseks mõistlik koostada uut detailplaneeringut, kuna sellega kaasneks ebamõistlik halduskoormus kohalikule omavalitsusele. Lisaks oleks planeerimismenetluse kohaldamine detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ebaproportsionaalne kinnistu omaniku suhtes.

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 alusel ei ole projekteerimistingimustega DP-d võimalik täpsustada, kuna tegevus ei vasta sama paragrahvi lõikes 4 sätestatud loetelu tingimustele. EhS § 27 lõike 4 punkti 8 kohaselt on krundijaotust võimalik projekteerimistingimustega muuta, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega ja tingimusel, et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus. Kavandatava tegevusega muutub esialgselt ehitusõigusega määratud krundi sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv maa-alal ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pind. Eelnevast tulenevalt ei ole võimalik DP-d projekteerimistingimustega täpsustada.

Peale DP osaliselt kehtetuks tunnistamist viiakse läbi katastriüksuse jagamine, sihtotstarvete muutmine ja koha-aadresside määramine maakorralduslike menetlustega. Uute elumaa sihtotstarbega kinnistute hoonestamiseks on võimalik anda projekteerimistingimused, mis peavad arvestama asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi, kehtivaid õigusakte, isikute õigusi ja avalikku huvi ning projekteerimistingimuste andmise hetkel kehtivas üldplaneeringus määratud tingimusi. Teede hooldus ja edaspidine ehitus ning olemasoleva puurkaevu hooldus jäävad kõigi maaomanike majandada.

Vastavalt PlanS § 140 lõikele 3 on Lüganuse Vallavalitsus esitanud 06.03.2024 „Mõru maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Mõru vkt 19 kinnistu osas“ otsuse eelnõu kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile ja Päästeametile ning arvamuse avaldamiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, piirinaabritele ja Elektrilevi OÜ-le.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on vastanud 13.03.2024 kirjaga nr 14-3/1246-1 ning palunud otsust kaalutluste osas oluliselt täiendada. Asjakohased kaalutlused ja põhjendused on otsusesse sisse viidud. Päästeamet on vastanud 02.04.2024 kirjaga nr 7.2-3.3/1276-2, et ametil puuduvad eelnõu osas täiendavad ettepanekud või vastuväited. Muinsuskaitseamet on vastanud 04.04.2024 kirjaga nr 5.1-17.5/416-1, et amet ei ole vastu Mõru maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisele Mõru vkt 19 kinnistu osas.

PlanS § 40 lõike 4 kohaselt, 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, kui seadus ei sätesta teisiti.

Teised menetlusosalised pole 30 päeva jooksul eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega taotlenud vastamise tähtaja pikendamist, seega eeldatakse, et menetlusosaline ei soovi selle kohta arvamust avaldada. Täiendavaid huvisid piirinaabritelt Mõru maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega Mõru vkt 19 osas ei selgunud.

Arvestades eeltoodud asjaoludega ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 140 lõiked 2–6, ning lähtudes Mõru vkt 19 maaomaniku taotlusest, Lüganuse Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Mõru maaüksuse detailplaneering (koostaja OÜ Ida-Virumaa Maamöödubüroo, töö nr 152/2005.a) Mõru vkt 19 kinnistu osas.
2. Lüganuse Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest ajalehes Põhjarannik, Lüganuse Vallalehes, väljaandes Ametlikud Teadaanded, Lüganuse valla veebilehel ning asjaomaseid asutusi ja isikuid seaduses sätestatud korras.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva otsuse peale võib esitada Lüganuse Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule, Jõhvi kohtumajas Kooli 2a, 41532 Jõhvi, halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse jõustumisest.

Lisa 1. Mõru vkt 19 kinnistu jagamise eskiis.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrea Eiche

vallavolikogu esimees