



ELVA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

Elva

5. veebruar 2024 nr 110

**Kalme külas Peksi kinnistu detailplaneeringu
kehtetuks tunnistamine**

Asjaolud

Rõngu Vallavolikogu 21.02.2008 otsusega nr 5 kehtestati Kalme külas Peksi kinnistu detailplaneering (edaspidi Detailplaneering). Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik oli R. Liiva, Detailplaneeringu koostas OÜ Gepa Maa- ja Ehituskorraldus, töö nr 47. Detailplaneering on kättesaadav Elva valla veebilehel planeeringute andmekogus <https://www.elva.ee/planeeringud>, Detailplaneeringu põhijoonise väljavõte asub käesoleva otsuse lisas.

Detailplaneeringuala hõlmab Kalme külas Peksi kinnistut, pindala 9,66 ha, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, valdav kõlvik haritav maa (8,53 ha), katastritunnus 69403:003:0342.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on ette nähtud kinnistu kruntimine kolmekümne kuueks (36) elamumaa-, kaheks (2) transpordimaa-, üheks (1) tootmismaa-, üheks (1) veekogude maa-, üheks (1) jäätmeoidla maa- ja üheks (1) üldmaa krundiks. Kruntidele nähakse ette järgmine ehitusõigus:

- elamukruntidele ehitusõigus üksikelamu ja abihoone püstitamiseks;
- transpordimaa kruntidele ehitusõigus juurdepääsutee ehitamiseks;
- tootmismaa krundile ehitusõigus puurkaevu ja tuletõrje veevõtukohta rajamiseks;
- veekogude maa krundile ehitusõigus tuletõrje veevõtukohta rajamiseks;
- jäätmeoidla maa krundile ehitusõigus reoveepuhasti rajamiseks;
- üldmaa krundile ehitusõigust ei määrata.

Juurdepääs planeeringualale nähakse ette Käärdi-Kalme kõrvalmaanteelt rajatava juurdepääsutee kaudu. Kruntide elektrivarustus on planeeritud uue rajatava alajaama baasil. Hoonete joogiveega varustamiseks kavandatakse planeeringualale puurkaev, reoveed puhastatakse planeeringualale rajatavas reoveepuhastis. Sademeveed nähakse ette immutada kruntide siseselt, teedelt tulev sademevesi juhitakse drenide abil Pulga oja. Hoonete küte lahendatakse lokaalselt. Tuletõrje veevarustuseks nähakse ette Pulga oja juurde veevõtukoht ning kruntidele Pos 37 ja 41 veehoidla suurusega 72m³.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendus

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Planeerimisalase tegevuse korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist reguleerib PlanS § 140, mille lg 1 p 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viia. Sama sätte p 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja PlanS § 140 lg 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Elva Vallavalitsus algatas Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluse. Menetlus algatati põhjendusel, et Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud viisteist (15) aastat ning planeeringut ei ole asutud ellu viima. Elva Vallavalitsusele teadaolevalt ei ole Peksi kinnistul tehtud ühtegi tegevust planeeringu elluviimiseks – kinnistu jagamise teel ei ole moodustatud krunte, planeeringuala teedevõrk ja kommunikatsioonid on välja ehitamata ning alale ei ole väljastatud ehituslube. Maa-ameti maainfo kaardirakenduse järgi nähtub, et toimub maatulundusmaa sihtotstarbeline kasutus ja haritakse maad.

Detailplaneeringus antud ruumilahenduse kohaselt on hajaasustatud piirkonda põldude vahele kavandatud kolmekümne kuue (36) elamukrundiga tiheasustatud ala. Kruntide keskmine suurus on 1500m², mis ei ole omane maalisele asustusele. Ala ei ole ette nähtud ühisvee ja -kanalisatsiooniga varustamiseks. Kavandatud lokaalse lahenduse järgi tuleb piirkonna krundiomanikel hakata ühiselt tegelema puurkaevu ja reoveepuhasti hilisema haldamisega, mis ei vasta kaasaegse elukeskkonna ootustele. Ala vahetus läheduses asub ca 12 ha suurune tootmisüksus, mis on aktiivses kasutuses. Ala ise paikneb kahe riigimaantee vahelisel alal. Nimetatud asjaolud ei toeta uue tiheasustatud elamupiirkonna rajamist.

Elva Vallavolikogu poolt 22.08.2022 vastu võetud Elva valla üldplaneering on koostamise lõppjärgus. Üldplaneeringu eelnõu sätestab valla ruumilise arengu eesmärgid, mille kohaselt kavandatakse elukeskkonna atraktiivsuse tõstmise ja efektiivsema ressursikasutuse eesmärkidel asustuse tihendamist juba väljakujunenud tiheasustuspriirkondades. Ruumikvaliteedi tõstmise eesmärgil hoitakse ja väärtustatakse hajaasustuse olemust ning määratakse ehitusõigust omava maaüksuse suuruseks 1 ha. Suurte maaüksuste moodustamise peamine eesmärk on säilitada hajaasustuse olemus ja hajus asustusstruktuur ning maastikulised ja looduslikud väärtused. Samuti võimaldavad suured maaüksused majapidamise lokaalse reoveekäitluse lahendada immutamisevõimalusega selliselt, et vajalik kuja mahub maaüksuse piiresse ning veevarustuse rajamisel tagab nõuetekohase puurkaevu hooldusala või veehaarde sanitaarkaitseala.

Peksi kinnistu jääb maalisesse piirkonda, väärtuslikule põllumajandusmaale. Detailplaneering ei ole kooskõlas Elva valla üldplaneeringu eelnõus toodud ruumikasutuse põhimõtetega.

Detailplaneeringu elluviimiseks ei ole sõlmitud halduslepingut Detailplaneeringust huvitatud isiku R. Liivaga ega kinnistu praeguse omaniku T. Prükkiga, millega isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised ning tehnorajatised) väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Samuti puuduvad valla eelarves rahalised vahendid detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlus

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluse algatamisest teavitas Elva Vallavalitsus 15.10.2020 kirjaga nr 6-2/31 Peksi kinnistu omanikku T. Prücki rahvastikuregistrisse kantud e-aadressil. Selgitati Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise põhjusi ja vajadust ning küsiti kinnistu omaniku arvamust. Omanikult küsiti, kas ja millal asutakse Detailplaneeringut ellu viima või kas soovitakse selle elluviimisest loobuda. Vallavalitsuse poolt määratud tähtajaks omanik ei vastanud.

07.09.2023 saadeti Elva Vallavalitsuse poolt Peksi kinnistu omanikule T. Prückile täiendav kiri nr 6-2/28. Tähtkiri edastati omanikule rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadressil. Omanik sai kirja kätte 09.09.2023, vallavalitsuse poolt määratud tähtajaks ta ei vastanud.

Enne Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse langetamist esitatakse otsuse eelnõu PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Elva Vallavalitsus edastas otsuse eelnõu 24.11.2023 kirjaga nr 6-2/41 Transpordiametile, 24.11.2023 kirjaga nr 6-2/37 Keskkonnaametile, 24.11.2023 kirjaga nr 6-2/38 Põllumajandus- ja Toiduametile, 24.11.2023 kirjaga nr 6-2/39 Päästeameti Lõuna päästkeskusele ning 24.11.2023 kirjaga nr 6-2/40 Terviseameti Lõuna regionaalosakonnale.

Transpordiamet andis 14.12.2023 teada, et võttis eelnõu teadmiseks. Keskkonnaamet andis 15.12.2023 kirjaga nr 6-2/23/23886-2 teada, et ei oma vastuväiteid Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta. Terviseamet ei oma vastuväiteid eelnõule ning kooskõlastas selle 12.12.2023 kirjaga nr 9.3-1/23/8302-2. Päästeamet ning Põllumajandus- ja Toiduamet arvamusi ei esitanud.

Otsuse eelnõu saadeti 28.11.2023 tutvumiseks tähtkirjaga nr 6-2/43 Peksi kinnistu omanikule rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadressil. Kinnistu omanik T. Prück kirjaga vastu ei võtnud ning see tagastati vallavalitsusele hoiutähtaja möödumisel 20.12.2023. Vallavalitsus edastas seejärel eelnõu T. Prückile rahvastikuregistrisse kantud e-aadressil 02.02.2024. Kinnistu omanik eelnõu kohta arvamust ei esitanud.

Puudutatud isikutena käsitleti Peksi kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikke ning neile saadeti teavitust võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada 28.11.2023. Peksi kinnisasja naabrid arvamust ei avaldanud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise põhjendusi ja asjaolusid arutati 24.01.2024 toimunud volikogu arengu- ja planeeringukomisjonis. Komisjon oli seisukohal, et otsuse eelnõu tuleb esitada vallavolikogule otsustamiseks.

Kaalutus

Planeerimisseaduse § 140 võimaldab detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui esineb üks järgnevatest asjaoludest:

- detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud viisteist aastat ning planeeringut ei ole asutud ellu viima – kinnistu jagamise teel ei ole moodustatud krunte, planeeringuala teedevõrk ja kommunikatsioonid on välja ehitamata ning alale ei ole väljastatud ehituslube. Seega ei ole Detailplaneering käsitletav lähiaastate ehitustegevuse alusena PlanS § 124 lõike 2 mõistes.

Elva Vallavalitsus on planeeringu koostamise korraldajana teinud kinnistu omanikule ettepaneku tunnistada Detailplaneering kehtetuks, kuna selle elluviimist ei ole alustatud ning Detailplaneeringuga Peksi kinnistu kohta antud ruumilahendus ei vasta enam tänastele elukeskkonna ootustele. Kinnistu omanik ei ole korduvatele huvi välja selgitamise taotlustele vastanud ega andnud teada, kas ta soovib Detailplaneeringut ellu viia, kehtetuks tunnistada või Detailplaneeringut muuta. Seetõttu saab järeldada, et kinnistu omaniku huvi Detailplaneeringu elluviimiseks puudub.

Elva Vallavolikogule ei ole teada ülekaalukat avalikku huvi, mis takistaks Detailplaneeringut kehtetuks tunnistada ja tingiks viisteist aastat tagasi kehtestatud Detailplaneeringu kehtima jäämise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kehtetuks tunnistamise menetluses kogutud andmete alusel kolmandate isikute õigusi ja huvisid, kuna eelnõu kohta arvamusi ei esitatud. Elva vallal puudub avalik huvi ja vajadus Detailplaneeringu elluviimiseks, mis on vastuolus valla kavandatavate ruumiliste eesmärkidega.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib riivata kinnistu omaniku huvi, kuna Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaotab Peksi kinnistu Detailplaneeringuga antud ehitusõiguse. Kinnistu omanik ei ole kehtetuks tunnistamise menetluse jooksul andnud teada, et ta soovib Detailplaneeringu kehtima jäämist ning soovib seda ellu viia. Vallavolikogule teadaolevalt ei ole omanik teinud planeeringu elluviimisega seotud rahalisi kulutusi. Samuti ei ole kinnistu omanik teinud Detailplaneeringu koostamisega seotud rahalisi kulutusi, kuna Detailplaneeringu algatamise otsusega on vastavad kulutused antud kanda kinnistu eelmisele omanikule R. Liivale.

PlanS § 131 lg 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Planeeringu koostamise ajal ei ole detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmitud halduslepingut detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks, mistõttu on seaduse alusel vastavad kohustused Elva vallal. Elva valla eelarves puuduvad rahalised vahendid Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks, mistõttu soovib planeeringu koostamise korraldaja planeeringu elluviimisest loobuda.

Detailplaneeringu eesmärgid on vastuolus valla ruumilise arengu eesmärkidega. Elva Vallavolikogu poolt 22.08.2022 vastu võetud Elva valla üldplaneeringuga seatakse ruumilise arengu eesmärgid, mille kohaselt kavandatakse elukeskkonna atraktiivsuse tõstmise ja efektiivsema ressursikasutuse eesmärkidel asustuse tihendamist juba väljakujunenud tiheasustuspiirkondades. Detailplaneeringu ala asub hajaasustatud piirkonnas, kus soovitakse säilitada hajus asustusstruktuur, suured maaüksused ning maastikulised ja looduslikud väärtused.

Detailplaneeringu eesmärgid on vastuolus väärtuslike põllumajandusmaade kasutus- ja kaitsetingimustega. Viljaka põllumajandusmaa säilimise ning põllumassiivide terviklikkuse tagamise eesmärgil ei kavandata arendustegevust väärtuslikele põllumajandusmaadele.

Kõiki asjaolusid kogumina kaalutledes leiab Elva Vallavolikogu, et:

- puudub kinnistu omaniku poolne huvi Detailplaneeringu elluviimiseks. Detailplaneering on kehtestatud 2008. aastal ning see ei ole käsitletav lähiaastate ehitustegevuse alusena PlanS § 124 mõistes;
- Detailplaneering ei ole kooskõlas vastuvõetud Elva valla üldplaneeringu ruumilise arengu eesmärkidega. Ruumikvaliteedi tõstmise eesmärgil hoitakse ja väärtustatakse hajaasustuse olemust ning elamupiirkondi kavandatakse juba väljakujunenud tiheasustuspiirkondadesse;

- elamupiirkonna kavandamine läheb vastuollu väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutustingimustega. Detailplaneeringu ala asub väärtuslikul põllumajandusmaal, mis on kasutusel haritava maana;

- puudub ülekaalukas avalik huvi, mis takistab Detailplaneeringut kehtetuks tunnistada ja tingib viisteist aastat tagasi kehtestatud Detailplaneeringu kehtima jäämise, samuti puuduvad Elva valla eelarves rahalised võimalused detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks, mistõttu on asjakohane Detailplaneeringu elluviimisest loobuda ja tunnistada see kehtetuks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 1 ja 2, lg 6, haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2,3, § 68 lg 2, § 70 lg 1 alusel Elva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Rõngu Vallavolikogu 21.02.2008 otsusega nr 5 kehtestatud Kalme külas Peksi kinnistu (69403:003:0342) detailplaneering (OÜ Gepa Maa- ja Ehituskorraldus töö nr 47).
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus (Kalevi 1, Tartu 51010) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Sulev Kuus
vallavolikogu esimees