



## VÕRU VALLAVOLIKOGU

---

### OTSUS

Võru

xx.xx.2025 nr \_\_\_\_

#### **Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine**

Sõmerpalu Vallavolikogu 27.10.2011 määrusega nr 17 kehtestati Järvere pargi katastriüksuse ja piirneva ala detailplaneering (Kurmik Projekt OÜ töö nr 2009-1166-6). Detailplaneeringu ala on ca 7,4 ha.

Detailplaneeringu algatamise otsuse (Sõmerpalu Vallavolikogu 24.04.2008 otsus nr 15) järgi oli detailplaneeringu eesmärgiks planeeritava ala sihtotstarbe muutmine, haljastuse rekonstrueerimise projekteerimine, hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja servituutide vajaduse määramine ning kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

Detailplaneeringu seletuskirjast selgub, et mitmed planeeringualal asuvad maaüksused olid maakatastrisse ning kinnistusraamatusse kandmata. Planeeringu koostamise ajal kehtinud maa munitsipaalomandisse andmise korra § 6 lg 3 p 2 alusel tuli munitsipaalomandisse andmise taotlusele lisada väljavõte detailplaneeringust. Seega on planeeringu koostamise eesmärgiks olnud ka maareformi lõpule viimine.

Detailplaneeringuga jaotati ala üheks elamumaa krundiks (POS 1) ning kaheks puhkerajatiste ja üldmaa krundiks (POS 2, POS 3) ning eraldati juurdepääsu tee maa. POS 1 krundist on moodustatud Ranna katastriüksus (tunnus 76702:002:0237, 1105 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa). Planeeringuga määratud ehitusõiguse järgi on maaüksusel lubatud üks 50 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hoone. Ranna katastriüksusel asub 1969. a ehitatud saun, planeeringuga täiendavaid ehitusmahtusid ei kavandata. POS 1 krundiga piirneb Järve tee katastriüksus (tunnus 76701:001:0330). POS 2 krunt on Järvere park katastriüksus (tunnus 76702:002:0083, 66216 m<sup>2</sup>, 100 % maatulundusmaa). Planeeringuga määratud ehitusõiguse järgi on maaüksusele lubatud kuni 5 hoonet, mille ehitusalune pind on kokku kuni 200 m<sup>2</sup>. POS 3 krundist on moodustatud Tuletõrje veehoidla katastriüksus (91701:001:0112, 7221 m<sup>2</sup>, 100% veekogude maa). Planeeringu alusel ei ole Tuletõrje veehoidla maaüksusele ehitamine lubatud.

Ranna maaüksuse omanik esitas 19.09.2025 Võru vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks temale kuuluva kinnisasja ulatuses. Taotleja selgitas, et soovib maaüksusele ehitada elamut, kuid kehtiva detailplaneeringu järgi pole see võimalik.

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 vallavolikogu ainupädevuses.

Pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tuleb kehtetuks tunnistatud maaüksuse osas ehitusõiguse realiseerimisel järgida ehitusseadustikku ning aluseks võtta kehtiv Võru valla üldplaneering.

PlanS § 140 lg 2 sätestab, et detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Planeeringualast välja arvataval ca 1105 m<sup>2</sup> suurusel Ranna maaüksusel tuleb detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt ehitusõiguse realiseerimisel lähtuda kehtivast üldplaneeringust. Võru Vallavolikogu 20.11.2025 otsusega nr 180 kehtestatud Võru valla üldplaneeringu järgi asub detailplaneeringu kehtetuks tunnistatav osa maalise asustuse maa-ala juhtotstarbega alal, arheoloogiatundlikul alal ning looduskaitsete piirangutega alal. Üldplaneering seab tingimuse, et kavandatav ja rekonstrueeritav ehitis peab mahuliselt ja arhitektuurselt sobituma olemasolevasse asustusstruktuuri ja maastikku. Siinjuures tuleb arvestada ajas muutunud ehitusnõudeid ja -vajadusi, sobivus ei lähtu ainult ümbritseva kvantitatiivsetest väärtustest vaid ka kujunduskontseptsioonist ja vajadustest. Kavandatava ehitise piirkonda sobituvust analüüsib ehitise projektööri ning vastav analüüs esitatakse koos ehitusloa taotluse või aluseks oleva ehitusprojektiga. Ranna maaüksusele on juurdepääs avalikus kasutuses Järve teelt nr 7670170. Arheoloogiatundlikul alal tuleb arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseseaduses ette nähtud tegevused. Kuna Ranna maaüksus asub Järvere pargi (KLO1200104) kaitsevööndis, siis peab looduskaitseaduse § 14 lg 1 järgi enne ehitustegevuse alustamist selleks saama kaitseala valitseja (antud juhul Keskkonnaameti) nõusoleku. Seega tagavad üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimused ning riiklikes õigusaktides sätestatud nõuded olemasoleva miljöö kaitse. Üldplaneeringus ja ning kaitseala valitseja seatud tingimusi järgides pole võimalik realiseerida väljakujunenud keskkonnas olulisi negatiivseid muutusi kaasa toovat ehitussoovi.

PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi. Eeltoodule tuginedes on Võru Vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega ei kaasne negatiivseid mõjusid piirnevatele kinnisasjadele, kuna kehtivas üldplaneeringus ja riiklikes õigusaktides sätestatu tagab miljöö kaitse, välistab olemasolevatest hoonetest suuremate hoonete ehitamise, hoonetusala suurenemise.

Samuti on Võru Vallavolikogu seisukohal, et kehtiv Võru valla üldplaneering ei sea takistusi ehitusõiguse realiseerimiseks olukorras, kus alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse osaliselt kehtetuks. Arvestades, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Ranna maaüksuse osas ei too kaasa piirkonnas väljakujunenud hoonetuslaadi moonutamist, ei muuda oluliselt detailplaneeringu põhilahendust ega ole vastuolus valla üldplaneeringuga, on põhjendatud rahuldada maaomaniku sooviavaldus. Arvestades omaniku õigust omandit vabalt vallata, ei ole praegusel juhul mõistlik jätta detailplaneering omaniku tahte vastaselt kehtima olukorras, kus puudub avalik huvi detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse säilimiseks.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul maaomaniku soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna omaniku poolt taotletav eesmärk on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormaval viisil, ehk detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teel, riivamata sealjuures kolmandate isikute õigusi ja huve.

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 kooskõlastamiseks Päästeameti Lõuna päästeskusele (xx.10.2025 kiri nr 7-4/xxxx),

Keskkonnaametile, Transpordiametile, Maa- ja Ruumiametile, Muinsuskaitseametile ning Kaitseministeeriumile. Võru vallavalitsus esitas otsuse eelnõu arvamuse andmiseks Tammepargi (katastritunnus 76702:002:0480), Tulbi (katastritunnus 76702:002:1800), Järve (katastritunnus 76702:002:0710) ja Nurga (katastritunnus 76701:001:0379) kinnisasjade omanikele.

*/Eelnõud täiendatakse esitatud arvamustele tuginedes./*

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 osaliselt kehtetuks tunnistamine Ranna maaüksuse piirides ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist selle kehtima jäävas osas. Tagatud on kavandatud terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

Kui detailplaneering on vaja viia vastavusse kehtestatud õigusaktidega, siis PlanS § 140 lõike 9 kohaselt kannab planeeringu koostamise korraldaja muudatused detailplaneeringusse toiminguna, ilma avalikku menetlust läbi viimata. Muudatuste sisseviimisest teavitatakse, lähtudes detailplaneeringu kehtestamisest teavitamisele ettenähtud nõuetest. Planeeringu koostamise korraldaja esitab muudatused riiklikusse planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul muudatuste kandmisest alates. Planeerimisalase tegevuse korraldaja on planeerimisseaduse § 4 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus - käesoleval juhul on selleks Võru Vallavalitsus.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 6, 9 ja 10 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2 ja § 70 lõike 1, Võru Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Sõmerpalu Vallavolikogu 27.10.2011 määrusega nr 17 kehtestatud Järvere pargi katastriüksuse ja piirneva ala detailplaneering Ranna kinnisasja osas.
2. Vallavalitsusel korraldada planeerimisseaduse kohane detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest teavitamine.
3. Võru vallavalitsusel korraldada detailplaneeringus planeerimisseaduse § 140 lõikes 9 ja lõikes 10 nimetatud toimingute tegemine.
4. Käesolevat otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitama õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saada, esitades vaide Võru Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebõigusega isikul õigus esitada kaebus 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest arvates Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Eesnimi Perenimi

vallavolikogu esimees

