

EELNÕU	
Koostaja	Anni Teetsmann
Ettekandja	Egle Nõmmoja
Vajadusel kaasettekandja	
Juhtivkomisjon	
Menetlevad komisjonid	

## TARTU VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Kõrveküla

xx.xx.2025 nr xx

#### **Äksi alevikus asuva Äksi keskuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine**

Tartu Vallavalitsus on kehtestanud oma 16.11.2016. a korraldusega nr 568 Äksi alevikus asuva Äksi keskuse detailplaneeringu (koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr IB 30/2015). Planeeringu koostamise eesmärgiks oli maaüksuste piiride korrigeerimine, teemaade planeerimine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, ehitusõiguste määramine vastavalt maakasutuse sihtotstarbele, puhkealade ja mänguväljakute rajamine, maakasutuse sihtotstarvete muutmine vastavalt reaalsele kasutusviisile, heakorra ja haljastuse ning parkimiskorralduse lahendamine. Planeeringuala suurus on u 9,2 ha.

Detailplaneeringuga nähakse ette olemasoleva hoonestusmahu ja korruselisuse korrigeerimine ning ka uute hoonete planeerimise – Saadjärve 20//22 kinnistule on planeeritud purjekate ja veesõidukite hoiustamiseks hoone ning Järve tn 18 krundi elamumaale on planeeritud hoonestusala elamu jaoks. Detailplaneeringuga nähakse ette ka Jääaja keskuse ja Saadjärve looduskooli laiendamine. Jääaja keskuse krundile, olemasoleva paadikai kõrvale, nähakse ette ka slipp paatide vettelaskmiseks. Viidika tn 3 kinnistu haljasalale planeeriti kuur-panipaigad üle tee asuvate ridaelamute (Viidika tn 4/1 – 4/12) jaoks. Nähti ette Viidika tn 1 ja 3 krundipiiride korrigeerimine, et olemasolevad kuivatusrestid korterelamule lähemale tuua ning samas ka võimaldada suurem osa haljasalast kasutusele võtta jalgpalli platsina. Ka planeeriti korrigeerida Järve tn sõidutee paiknemist ning täiendavalt planeeriti jalgtee ohutumaks kulgemiseks jalakäijatele. Järve tn 28 krundile on planeeritud vabaaja veetmise ala laste mänguväljaku ning varjualustega. Nimetatud rajatiste jaoks määrati ehitusala.

Saadjärve tn 20//22 maaüksus (kü tunnus: 79402:001:0368, kinnistu nr 3913404) kuulub Tartu vallale. Kinnistule on seatud 10.02.2009 hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Sihtasutus Saadjärve (registrikood 90007879) kasuks. Tartu vald soovib tunnistada Äksi alevikus asuva Äksi keskuse detailplaneeringu Saadjärve tn 20//22 maaüksusel kehtetuks. Kinnisasja omanik soovib Saadjärve tn 20//22 katastriüksusel loobuda detailplaneeringu elluviimisest ja jagada Saadjärve tn 20//22 katastriüksuse läbi maakorraldustoimingute kaheks eraldiseisvaks kinnistuks.

Äksi alevikus asuva Äksi keskuse detailplaneeringu kohaselt on Saadjärve tn 20//22 määratud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve. Planeeringuga nähti ette olemasoleva hoonestusmahu

ja korruselisuse korrigeerimine (planeeringus märgitud hoonestusalad 1 ja 2). Kinnistule on lubatud ehitada kuni kolm hoonet. Planeeringus märgitud hoonestusalal 1 ning hoonestusalal 2 säilivad olemasolevad hooned ning hoonestusalale 3 määrati Jääaja keskuse abihoone ehitusõigus. Samuti on kinnistule planeeritud olemasoleva kai kõrvale slipp paatide vettelaskmiseks. Planeeringuga kavandatud tegevus ei ole täielikult realiseeritud Saadjärve tn 20//22 maaüksuse osas. Saadjärve tn 20//22 maaüksusele ei ole ehitatud planeeringuga ette nähtud abihoonet mida vajaduse korral saaks kasutada veesõidukite hoiustamiseks, rajamata on ka slipp paatide vettelaskmiseks. Samuti on ehtisregistri andmetel täielikult realiseerimata olemasolevate hoonete ehitusõigus. Planeeringuga nähti ette looduskooli ning Jääaja keskuse ehitisealuse pinna suurendamine, et anda hoonetele perspektiivselt laiendamise võimalus ning mõlema hoone suurim lubatud kõrgus määrati selliselt, et vajadusel oleks võimalik ehitada lisakorrus või poolkorrus, maksimaalselt lubati planeeringuga hoonetele kuni 4 korrust.

Kehtiv planeering ei võimalda Saadjärve tn 20//22 maaüksust jagada kaheks eraldiseisvaks maaüksuseks. Saadjärve tn 20//22 katastriüksusel planeeringuga kehtestatud krundipiiride kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringu põhilahenduse muutmist ega takista planeeringu elluviimist.

Planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib tunnistada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jääb Saadjärve tn 20//22 maaüksus segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alale, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus, sh. üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu. Seega ei sea alal kehtiv üldplaneering takistusi Saadjärve tn 20//22 maaüksuse jagamiseks olukorras, kus alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse osaliselt kehtetuks.

PlanS § 140 lg 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja arvamuse andmiseks isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Tartu Vallavalitsus edastas otsuse eelnõu kooskõlastamiseks Keskkonnaametile, Transpordiametile, Päästeametile ning arvamuse andmiseks piirnevate kinnisasjade omanikele, kelle õigusi võib planeering puudutada. (Seisukohad lisatakse peale vastavate arvamuste ja seisukohtade laekumist

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 vähem koormaval viisil, ehk detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise teel, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

Eespool toodust tulenevalt leiab Tartu Vallavolikogu, et 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 osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

Lähtudes eeltoodust, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja planeerimisseaduse § 140 lg 1 ja lg 2 ja lg 6 alusel ning haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja lg 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1 Tartu Vallavolikogu

**otsustab:**

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Tartu Vallavalitsuse 16.11.2016. a korraldusega nr 568 kehtestatud Äksi alevikus asuva Äksi keskuse detailplaneering, planeeringus määratud Saadjärve tn 20//22 (kü tunnus: 79402:001:0368) maaüksuse osas.
2. Käesoleva otsuse peale võib esitada Tartu Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
3. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Vahur Poolak  
Volikogu esimees

## ÕIEND

### Õigusakti vastuvõtmise vajalikkuse põhjendus

Kinnisasja omanik soovib Saadjärve tn 20//22 katastriüksusel loobuda detailplaneeringu elluviimisest ja jagada Saadjärve tn 20//22 katastriüksuse läbi maakorraldustoimingute kaheks eraldiseisvaks kinnistuks. Kehtiv planeering ei võimalda Saadjärve tn 20//22 maaüksust jagada kaheks eraldiseisvaks maaüksuseks, mistõttu on vajalik tunnistada kehtiv planeering osaliselt kehtetuks.

### Millise õigusaktiga on käesolev küsimus reguleeritud?

Detailplaneering koostatakse PlanS § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa planeerimiseks ning lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Kohaliku omavalitsuse üksus on detailplaneeringu koostamise korraldaja vastavalt PlanS § 124 lg-le 10.

PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

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

### Õigusaktid, mis on vaja kehtetuks tunnistada või muuta antud õigusakti vastuvõtmisel

Antud õigusakti vastuvõtmisel ei ole vajadust muuta ega kehtetuks tunnistada teisi õigusakte.

### Õigusakti vastuvõtmisest tulenevad kulutused ja nende katteallikad

Tartu vald peab kehtetuks tunnistamisest teavitama planeerimisseaduse § 140 lg 5 nimetatud asutusi ja isikuid ning korraldama detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistamise teate ilmumise 30 päeva jooksul ajalehes Postimees ja 14 päeva jooksul Tartu valla veebilehel ning Ametlikes Teadaannetes. Kulu on ligikaudu 150 eurot. Kulu kaetakse Tartu valla eelarvest.