



ELVA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

28. märts 2022 nr 33

**Mäeselja külas Põhja ja Lõuna kinnistute
detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine**

Detailplaneeringu asjaolud

Puhja Vallavalitsuse 15.02.2010 korraldusega nr 30 kehtestati Mäeselja külas Põhja ja Lõuna kinnistute detailplaneering (edaspidi Detailplaneering). Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik oli V. Jürgenthal, Detailplaneeringu koostas OÜ GPK Partneri, töö nr D-009-09. Detailplaneering on kättesaadav Elva valla veebilehel detailplaneeringute andmekogus <https://www.elva.ee/planeeringud>.

Detailplaneeringu alal kehtib Puhja Vallavolikogu 30.06.2009 määrusega nr 13 kehtestatud Puhja valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on Mäeselja küla osaliselt määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks, ala piir on näidatud üldplaneeringu joonisel. Põhja ja Lõuna kinnistud asuvad detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Detailplaneeringu ala moodustavad Põhja kinnistu (60501:004:0072), pindalaga 6538m², Lõuna kinnistu (60501:004:0073), pindalaga 5421 m² ja Tooma kinnistu (60501:004:0071) osaliselt juurdepääsutee ulatuses ca 900 m². Detailplaneeringu lahendus näeb ette Lõuna kinnistu kaheks elamukrundiks jagamise, Põhja kinnistut kruntideks ei jagata.

Detailplaneering näeb ette kruntide ehitusõiguse:

1. Lõuna kinnistu jagamisel tekkiv krunt (põhijoonisel märgitud Pos 1) – krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa, hoonete suurim lubatud arv krundil 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet), suurim lubatud ehitusalune pindala 300m², hoonete suurim lubatud kõrgus elamul 8,5m ja abihoonel 6m;
2. Lõuna kinnistu jagamisel tekkiv krunt (põhijoonisel märgitud Pos 2) - krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa, hoonete suurim lubatud arv krundil 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet), suurim lubatud ehitusalune pindala 300m², hoonete suurim lubatud kõrgus elamul 8,5m ja abihoonel 6m;
3. Põhja krunt (põhijoonisel märgitud Põhja) - krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa, hoonete suurim lubatud arv krundil 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet), suurim lubatud ehitusalune pindala 300m², hoonete suurim lubatud kõrgus elamul 8,5m ja abihoonel 6m.

Kõikidele kruntidele nähakse ette sarnased arhitektuurilised tingimused:

Ehitise lubatud kasutamise otstarve – üksikelamu ja abihoone, hoone lubatud korruselisus – elamul 2 korrust, abihoonel 1 korrus, hoone lubatud katusekalle – 30o-45o, viilkatus, kelpkatus, hoone lubatud välisviimistlus materjalid – krohv, kivi, laudis, klaas.

Igale planeeritud krundile on ette nähtud hoonestusalad, mis on kajastatud Detailplaneeringu põhijoonisel 3. Väljaspoole hoonestusala hoonete püstitamine lubatud ei ole.

Planeeringualale nähakse juurdepääs läbi Tooma kinnistu olemasoleva tee kaudu. Planeeringuala siseselt on kavandatud planeeritud kruntidele ühine 4m laiuse kõvakattega juurdepääsutee Lõuna kinnistu kaudu.

Planeeritavate kruntide reovesi lahendatakse septikute ja imbväljakutega. Planeeritavate kruntide veevarustus lahendatakse salvkaevudega. Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on kahepeale ette nähtud rajada krundipiirile 1 salvkaev.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise põhjendus ja menetlus

Lõuna kinnistu omanik esitas 7.12.2021 Elva Vallavalitsusele taotluse Mäeselja külas Põhja ja Lõuna kinnistute detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Lõuna kinnistu osas. Põhjenduseks tuuakse asjaolu, et Detailplaneeringut ei ole Lõuna kinnistu osas asunud ellu viima ning seda ei soovita teha Detailplaneeringus ettenähtud tingimustel. Kinnistu omanik selgitas, et ei soovi Lõuna kinnistut Detailplaneeringus ettenähtud kujul kruntideks jagada ning realiseerida ehitusõigust ehitades kummalegi krundile elamu ja kaks abihoonet. Samuti ei soovi kinnistu omanik lahendada vee- ja kanalisatsioonisüsteemide lahendust Detailplaneeringus etteantud tingimustel.

Elva Vallavalitsus algatas Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise menetluse. Menetluse käigus selgitati, et Detailplaneeringut on osaliselt asunud ellu viima. Põhja kinnistule on väljastatud ehitusluba üksikelamu ja elamu teenindamiseks vajalike tehnorajatiste püstitamiseks. Samuti on rajatud Detailplaneeringus ettenähtud juurdepääsutee Lõuna kinnistule. Lõuna kinnistule ei ole väljastatud ehitusluba hoonestuse püstitamiseks, kinnistul asub puurkaev.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks asjakohastele asutustele ja isikutele.

Detailplaneeringu ala külgneb riigiteedega Elva-Puhja tee 22150 ja Puhja kalmistu tee 22121. Lõuna Regionaalne Maanteeamet on kooskõlastanud Detailplaneeringu 16.10.2009 kirjaga nr 7.3/09-1449/005. Käesoleva otsuse eelnõu edastati kooskõlastamiseks Transpordiametile.

Lõuna kinnistul asub Mäeselja elektriõhuliin alla 1kV, käesoleva otsuse eelnõu esitati arvamuse andmiseks Elektrilevi OÜ-le.

Detailplaneeringu ala piirneb Tooma ja Aia kinnistutega. Käesoleva otsuse eelnõu edastati arvamuse andmiseks Tooma ja Aia kinnistute omanikele ja Detailplaneeringu alal asuvate Lõuna ja Põhja kinnistute omanikele.

Transpordiamet kooskõlastas otsuse eelnõu 31.01.2022 kirjaga nr 7.2-2/221430-2. Otsuse eelnõule arvamusi ei esitatud.

Kaalutus

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 võimaldab detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Lõuna kinnistu uus omanik soovib loobuda Detailplaneeringu elluviimisest Lõuna kinnistu osas.

Lõuna kinnistu pindala on 5421 m², kinnistu asub hajaasustatud piirkonnas. Kinnistu kontaktvööndisse jäävad kinnistud on valdavalt maalisele piirkonnale omaselt avarad ja võimaldavad kinnistutele rajada lokaalseid vee- ja kanalisatsioonirajatisi koos nõutud kujadega. Detailplaneeringus ettenähtud kujul

kinnistu kruntimine kaheks ca 2710 m² suurusega krundiks ei oleks kontaktvööndile omane ja proportsionaalne.

PlanS § 140 lõige 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt jääb alale kaks krunti – Põhja ja Lõuna. Põhja kinnistu osas on Detailplaneeringut asunud ellu viima, kinnistule on väljastatud elamu ehitamiseks ehitusluba. Samuti on välja ehitatud mõlemat krunti teenindav juurepääsutee. Pärast Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist on võimalik Põhja kinnistu omanikul jätkata Detailplaneeringu elluviimist. Lõuna kinnistu osas on kinnistu omanikul pärast kehtetuks tunnistamist võimalik taotleda elamu ehitamiseks ehitusõigust PlanS § 125 lõike 5 erisuse kohaselt. Nimetatud erisuse kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe ehitusloakohustusliku hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealjuures piirkonna hoonestuslaadi.

Arvestades, et Detailplaneering on kehtestatud 11 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistu omanike vahetumise tõttu omanike huvid ja soovid ning planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine põhjendatud.

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega ei kahjustata Detailplaneeringu alale jäävate kinnistute omanike õigusi. Samuti ei kahjustata Tooma kinnistu omaniku huve, kuna Detailplaneeringu ala juurdepääsutee on olemasolev tee, millele on seatud 2008 tasuta tähtajatu sõiduteeservituut Põhja ja Lõuna kinnistute igakordsete omanike kasuks.

Elva Vallavolikogule ei ole teada ülekaalukat avalikku huvi, mis takistaks Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Kehtetuks tunnistamisega ei kahjustata kolmandate isikute ja avalikku huvi. Otsuse tegemisel arvestatakse, et Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 11 aastat ning tegemist ei ole lähiaastate ehitustegevuse aluseks oleva detailplaneeringuga PlanS § 124 lõige 2 mõistes. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei mõjuta ega takista Detailplaneeringu ellu viimist kehtima jäävas osas. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus Puhja valla üldplaneeringuga.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates on põhjendatud tunnistada Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmärged ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikut vähem koormava menetlusega, mida on võimalik läbi viia pärast Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist, riivamata sealjuures kolmandate isikute huvisid ja üldist avalikku huvi.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 2, lg 6 ja Lõuna kinnistu omaniku taotluse alusel Elva Vallavolikogule

1. Tunnistada kehtetuks Puhja Vallavalitsuse 15.02.2010 korraldusega nr 30 kehtestatud Mäeselja külas Põhja ja Lõuna kinnistute detailplaneering Lõuna kinnistu osas (OÜ GPK Partneri, töö nr D-009-09).
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus (Kalevi 1, Tartu 51010) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Sulev Kuus
vallavolikogu esimees