



ELVA VALLAVOLIKOGU  
OTSUS

26. aprill 2021 nr 229

**Elva linnas Tartu mnt 31a kinnistu ja selle  
lähiümbruses oleva maa-ala detailplaneeringu  
kehtetuks tunnistamine**

*Detailplaneeringu asjaolud*

Elva Linnavolikogu 13.10.2003 otsusega nr 47 kehtestati Tartu mnt 31a kinnistu ja selle lähiümbruses oleva maa-ala detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering).

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks oli OÜ Chin-Est (kehtiva ärinimega OÜ ChinEst Partnerid), Detailplaneeringu koostas PB Maa ja Vesi AS, töö nr 03407, Detailplaneering on kättesaadav Elva valla veebilehel <https://www.elva.ee/planeeringud>.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasoleva kinnistu (Tartu mnt 31a) ümber uue katastriüksuse moodustamise (Kulbilohu 2), mille sihtotstarve jaotub: 50% elamumaa (11300 m<sup>2</sup>), 30% tööstusmaa 30% (7231m<sup>2</sup>) ja 20% üldmaa (4068 m<sup>2</sup>). Planeeritavale katastriüksusele nähakse ette kaheksa ehitusala, mille ehitusõigused on järgmised:

- kuuetele piiritlemata elamukrundile (ehitusaladele 2, 3, 4, 5, 6, 7) ehitusõigus üksikelamu ja abihoone püstitamiseks;
- kahele piiritlemata tootmismaa krundile (ehitusaladele 1 ja 8) ehitusõigus tootmishoone püstitamiseks;
- ühele piiritlemata üldmaa krundile (alale) ehitusõigust ei määratud.

Moodustatavate ehitusalade ümber ei näha Detailplaneeringus ette eraldi kruntimist. Detailplaneeringu ala liikluskeemi kohaselt on läbi moodustatava katastriüksuse planeeritud 6 m laiune tänav. Samuti ei näha tee maale ette eraldi krundi moodustamist.

Detailplaneeringu alal asuvale Tartu mnt 31a kinnistule täiendavat ehitusõigust ei määrata, säilib olemasolev ehitusõigus. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on Tartu mnt 31a katastriüksuse suurus 3733m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa, kinnistul asub kaks hoonet, kaks viilhalli ja vedelgaasi hoidla. Kinnistule on tagatud juurdepääs Kulbilohu tänavalt. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul neli hoonet ja üks rajatis.

*Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise põhjendus ja menetlus*

Elva Vallavalitsus algatas Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluse. Menetlus algatati põhjendusel, et Detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima ja antud ruumilahenduse kohaselt ei ole Detailplaneering ellu viidav, mistõttu on asjakohane tunnistada Detailplaneering kehtetuks. Detailplaneeringu alale ei ole ehitatud teed ja ala teenindamiseks vajalikke tehnoarajatisi, hoonete püstitamiseks ei ole väljastatud ehituslube. Detailplaneeringu elluviimiseks ei ole Detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmitud halduslepingut, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised ning tehnoarajatised) väljaehitamiseks või väljaehitamiseiga seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Menetluse algatamisel selgitati, et kehtiva Elva linna üldplaneeringu kohaselt on Kulbilohu piirkonnas valdavaks juhtotstarbeks määratud tootmise maa-ala (T) ja piirkonna areng suunatud peamiselt kasutusele võtmiseks tootmisalana. Seetõttu ei arvestatud Elva linna üldplaneeringu koostamisel kehtiva Detailplaneeringu kohase maakasutusega ega kavandatud tootmisala lähedusse elumumaa juhtotstarbega maad. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus Elva linna üldplaneeringus toodud maakasutuse põhimõtetega.

Detailplaneeringu alale jäävad järgmised kinnistud:

- Tartu mnt 31a, katastritunnus 17003:003:0004, pindala 3732m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa. Kinnistusraamatu andmetel on kinnistu omanik OÜ Penomax, registrikood 11007666 (äriregistri kohaselt kehtiva ärinimega OÜ ChinEst Partnerid);
- Kulbilohu tn 2 (Detailplaneeringu kehtestamise ajal jätkuvalt riigi omandis olev maa aadressiga Tartu mnt 31a/1), katastritunnus 17101:001:0779, pindala 22598m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve 50% elumumaa, 30% tootmismaa, 20% üldkasutatav maa. Kinnistusraamatu andmetel on kinnistu omanik Eesti Vabariik, valitsema volitatud isikuks Maa-amet.

Elva Vallavalitsus teavitab menetluse algatamisest Detailplaneeringu alale jäävate kinnistute omanikke. Selgitati, et vallavalitsus soovib loobuda Elva linnas Tartu mnt 31a asuva kinnistu ja selle lähikümbruses oleva maa-ala detailplaneeringu elluviimisest ja teeb ettepaneku tunnistada Detailplaneering kehtetuks. Selgitati Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadust ja põhjusi ning küsiti kinnistute omanike arvamusi Detailplaneeringu elluviimise, kehtetuks tunnistamise või Detailplaneeringu muutmise osas.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluse algatamisest teavitati 21.10.2020 kirjaga nr 6-2/32 Maa-ametit aadressil maaamet@maaamet.ee ning OÜ ChinEst Partnerid aadressil aili@chinest.ee.

Maa-amet andis 26.11.2020 kirjaga nr 6-3/20/15391-2 Elva Vallavalitsusele nõusoleku Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna Maa-ameti nende hinnangul ei ole võimalik Detailplaneeringut kehtestatud kujul ellu viia.

OÜ ChinEst Partnerid Elva Vallavalitsuse 21.10.2020 kirjale nr 6-2/32 tähtaegselt ei vastanud. 22.12.2020 saadeti ChinEst Partnerid OÜ juhatuse liikmele A. Voitkale meeldetuletuskiri äriregistrisse kantud e-aadressil aili@chinest.ee. E-kirjale tuli automaatvastus, et nimetatud aadressile ei ole võimalik kirja saata. 11.01.2021 saadeti ettevõttele tähtis kiri äriregistrisse kantud aadressil Elva linn Tartu mnt 31a. OÜ ChinEst Partnerid ei ole Elva Vallavalitsusele 21.10.2020 kirjale nr 6-2/32 ja meeldetuletuskirjadele vastanud. Elva Vallavalitsus loeb OÜ-le ChinEst Partnerid kirja kätte toimetanuks.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik OÜ ChinEst Partnerid ei ole alustanud Detailplaneeringu elluviimist. Kinnistu omanik ei ole andnud Elva Vallavalitsusele teada, kas ta soovib Detailplaneeringut ellu viia, kehtetuks tunnistada või Detailplaneeringut muuta. Seetõttu järeltas detailplaneeringu koostamise korraldaja menetluse läbiviimisel, et põhjendatud huvi Detailplaneeringu elluviimiseks puudub. Menetluse käigus selgitati, et Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ei kahjustada

Detailplaneeringu alal asuva Tartu mnt 31a kinnistu omaniku huve, kuna Tartu mnt 31a krundile täiendavat ehitusõigust ei määratud, säilib olemasolev ehitusõigus, mis on ka ellu viidud. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on Tartu mnt 31a katastriüksuse suurus 3733m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa, kinnistul asub kaks hoonet, kaks viihalli ja vedelgaasi hoidla. Kinnistule on tagatud juurdepääs Kulbilohu tänavalt. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestatud nelja hoone ja ühe rajatisega.

### *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 ligikaudu kaheksateist aastat, planeeringus ettenähtud ehitusõigust ei ole asutud ellu viima. Samuti ei ole rajatud ala teenindamiseks vajalikku teed ja tehnorajatisi. 2019. aastal moodustati Detailplaneeringu alal jätkuvalt riigi omandis oleva maa ulatuses Kulbilohu tn 2 kinnistu, mis kanti riigi omandisse. Seega ei ole Detailplaneering käsitletav lähiaastate ehitustegevuse alusena planeerimisseaduse § 124 lõike 2 mõistes.

Elva Vallavalitsus on planeeringu koostamise korraldajana teinud ettepaneku loobuda Detailplaneeringu elluviimisest ning tunnistada Detailplaneering kehtetuks, põhjendusel, et Detailplaneeringuga Kulbilohu 2 krundi kohta antud ruumilahendus ei vasta tänastele vajadustele. Määratud ehitusõigust on keeruline ellu viia, kuna erineva sihtotstarbega hoonestusele ei ole kruntimist ette nähtud. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega nõustub ka Kulbilohu 2 kinnistu omaniku volitatud esindaja.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik OÜ ChinEst Partnerid soovis arendada Tartu mnt 31a kinnistu ümbrusesse elamu- ja tootmisala. Huvitatud isik ei ole alustanud Detailplaneeringu elluviimist. Kinnistu omanik ei ole andnud Elva Vallavalitsusele teada, kas ta soovib Detailplaneeringut ellu viia, kehtetuks tunnistada või Detailplaneeringut muuta. Seetõttu järeldeb detailplaneeringu koostamise korraldaja, et põhjendatud huvi Detailplaneeringu elluviimiseks puudub.

Elva Vallavolikogule ei ole teada ülekaalukat avalikku huvi, mis takistaks Detailplaneeringut kehtetuks tunnistada ja tingiks ligikaudu kaheksateist aastat tagasi kehtestatud Detailplaneeringu kehtima jäämise.

Kehtetuks tunnistamisega ei kahjustata Detailplaneeringu ala kinnistute omanikke, kolmandate isikute ja avalikku huvi. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus Elva linna üldplaneeringuga.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 1 ja 2, lg 6 alusel Elva Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Tunnistada kehtetuks Elva Linnavolikogu 13.10.2003 otsusega nr 47 kehtestatud Elva linnas Tartu mnt 31a kinnistu ja selle lähiümbruses oleva maa-ala detailplaneering (PB Maa ja Vesi AS töö nr 03407).

2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus (Kalevi 1, Tartu 51010) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Maano Koemets  
vallavolikogu esimees