



TARTU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kõrveküla

20.04.2022 nr 33

Tartu Vallavolikogu 18.06.2003 otsusega nr 35
„Vahi küla Vahi tänava kvartali kirdeosa
detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud
detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Tartu Vallavolikogu 18.06.2003 otsusega nr 35 kehtestati Vahi küla Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneering (koostaja Arhitektibüroo SIIM & PÖLLUMAA OÜ, töö nr 04-129). Planeeringu koostamise eesmärgiks oli osaline sihtotstarbe muutmine ärimaa osas, katastriüksuse kruntimine ja ehitusõiguse määramine, Vana-Narva maantee äärse korterelamu kruntimine ja ehitusõiguse määramine krundil, väikeelamumaa kruntimine ja ehitusõiguse määramine ning uue asukoha määramine ärimaale.

Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneering on käesoleval hetkel kehtiv Killustiku põik 3, Raadimõisa põik 11, Raadimõisa tn 11 ja 13, Narva mnt 134, 134a ja 136 maaüksustel. Vastavalt detailplaneeringule ei ole nendel krundidel realiseeritud planeeringujärgseid ehitusõiguseid. Killustiku põik 1, Mõisavärava tn 1 ja Mõisavärava põik krundid on üle planeeritud ja realiseeritud vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele. Killustiku põik 1 maaüksusel kehtib Vahi alevikus asuva Killustiku põik 1 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 12.10.2016 Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 509), Mõisavärava tn 1 krundil kehtib Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering (kehtestatud 27.06.2007 Tartu Vallavolikogu otsusega nr 109). Mõisavärava põik krundidel kehtib Vahi külas asuva Tenniseväljaku kinnistu detailplaneering (kehtestatud 11.06.2010 Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 168). Killustiku põik 5 ja 7 ning Mõöbliaida maaüksustel on hetkel koostamisel Killustiku põik kvartali detailplaneering (vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud 17.12.2020 Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 1106).

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lõike 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks. Sama sätte lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, olles seeläbi lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Killustiku põik 3 maaüksuse omanik on esitanud 16.12.2021 Tartu Vallavalitsusele taotluse Vahi küla Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Põhjenduseks on toodud asjaolu, et kehtiv detailplaneering on väga vana ja võttes arvesse ümbritsevat olukorda, ei võimalda kehtiv detailplaneering Killustiku põik 3 osas hetkel

toimuvaid arengusuundasid ellu viia. Avalduses on välja toodud, et vana aida hoone on nii amortiseerunud ja ei leia enam rakendust antud kiiresti arenevas piirkonnas. Kuna antud piirkonnas on suuremalt jaolt elamumaad, soovivad ka Killustiku põik 3 maaüksuse omanikud arendada maaüksust elamumaana, mida käesoleval hetkel kitsendab kehtiv detailplaneering.

Kuna detailplaneeringuga ei ole kõikidele planeeringualasse jäävatele kruntidele täiendavat ehitusõigust määratud või on hoonestusala määratud ebamõistlikul kujul ning ei ole võimalik sellisel kujul realiseerida, leiab planeeringu koostamise korraldaja, et kehtestatud kujul detailplaneeringu jätkamine ei ole põhjendatud ning kehtetuks tuleb tunnistada kogu Vahi küla Vahi tänava kvartali detailplaneering.

Killustiku põik 3 (Pos 1) oli detailplaneeringu koostamise ajal praeguse Killustiku põik 1 maaüksuse koosseisus ja krundi planeeringu järgne sihtotstarve oli A 40%/ Ü 60%. Narva mnt 134 (Pos 7), 134a (Pos 8) ja 136 (Pos 9) kruntide planeeringu järgne sihtotstarve on EE 100%. Detailplaneering nägi ette Killustiku põik 3, Narva mnt 134, 134a ja 136 asuvad hooned olemasolevana ja täiendavat ehitusõigust pole planeeringus määratud. Raadimõisa tn 11 (Pos 6), 13 (Pos 4) ja Raadimõisa põik 11 (Pos 5) kruntide planeeringu järgne sihtotstarve on EE 100%. Raadimõisa tn 13 (Pos 4) krundile on antud võimalus olemasolevale korterelamule juurdeehituse tegemine, Raadimõisa põik 11 (Pos 5) krundile on antud ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks. Hoonestusala on määratud ümmarguse kujuga, mistõttu on antud krundil keeruline ehitusõigust realiseerida.

Killustiku põik 3 maaüksuse pindala on 3686 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% ärimaa (kü tunnus 79401:006:1581). Kinnistu on hoonestatud. Ehisregistri andmetel on krundil autosalong/ladu (ehitisregistri kood: 104012572) ja laomajandushoone (ehitisregistri kood: 104012573). Narva mnt 134 maaüksuse pindala on 5512 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa (kü tunnus 79401:006:0602). Kinnistul on 3-korruseline korterelamu (ehitisregistri kood: 104012227), puukuivatusplats (ehitisregistri kood: 220817736) ja autopesula (ehitisregistri kood: 220864210). Narva mnt 134a maaüksuse pindala on 203 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% sihtotstarbeta maa (kü tunnus 79601:001:1280). Kinnistu omandivorm on käesoleval hetkel selgitamisel. Narva mnt 136 maaüksuse pindala on 142 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa (kü tunnus 79401:006:1523). Ehisregistri andmetel on krundil garaaž (ehitisregistri kood: 120557197). Raadimõisa tn 11 maaüksuse pindala on 1534 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa (kü tunnus 79401:006:0672). Kinnistul on 4-boksiga ridaelamu (ehitisregistri kood: 120292970). Raadimõisa tn 13 maaüksuse pindala on 6118 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa (kü tunnus 79401:006:0670). Ehisregistri andmetel on krundil kuur (ehitisregistri kood: 121325656), abihoone (ehitisregistri kood: 121325653) ja 8-korteriga elamu (ehitisregistri kood: 104012220). Raadimõisa põik 11 maaüksuse pindala on 1584 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa (kü tunnus 79401:006:0671). Kinnistu on hoonestamata.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat või kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Killustiku põik 3 maaüksuse omanik on teavitanud, et soovib olemasoleva aidahoone ümber ehitada osalise ärifunktsiooniga korterelamuks. Asjakohane ehitusõigus täpsustatakse peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist vastavalt kehtivale seadusandlusele. Käesoleva

krundi puhul on võimalik ehitustingimused määrata läbi projekteerimistingimuste (olemasoleva hoone ümberehitamine). Kuna antud piirkonnas on olemasolevaid ja ka planeeritud korterelamuid, siis on võimalik ka Killustiku põik 3 maaüksust arendada samal eesmärgil.

Käesoleval hetkel on kehtiva Vahi küla Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneeringu alal täielikult hoonestamata Raadimõisa põik 11 maaüksus. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel kaob antud krundil lubatud ehitusõigus. Arvestades antud piirkonna olemasolevat väljakujunenud keskkonda, on Planeerimisseaduse §125 lg 5 alusel võimalik anda Raadimõisa põik 11 maaüksusele ehitusõigus üksikelamu ja abihoone püstitamiseks läbi projekteerimistingimuste.

Arvestades, et kõnealune detailplaneering on kehtestatud 19 aastat tagasi ning selle aja jooksul on muutunud kinnistute võõrandamisel ja maaomanike vahetumisel nii maaomanike huvid ja soovid kui ka planeerimis- ja ehitusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, on praegusel juhul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi. Seetõttu tuleb nentida, et kinnistu omaniku eesmäärke on võimalik realiseerida kehtivas õiguses sätestatud menetluste abil uut detailplaneeringut koostamata.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul põhjendatud tunnistada detailplaneering kehtetuks, kuna ajas muutunud eesmäärke ja vajadusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav isikuid vähem koormavate menetlustega, mida on võimalik läbi viia pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Tartu Vallavolikogu leiab, et Vahi küla Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huve.

PlanS § 140 lg 3 alusel esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu arvamuse avaldamiseks kinnistute omanikele, keda võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutada. Etteantud aja jooksul seisukohti ei esitatud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2, lg 2–6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, Tartu Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Vallavolikogu 18.06.2003 otsusega nr 35 kehtestatud Vahi küla Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneering.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. 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 teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Vahur Poolak
Volikogu esimees