



TARTU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kõrveküla

20.04.2022 nr 32

Tartu Vallavolikogu 21.01.2004 otsusega nr 3
„Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava
kinnistute detailplaneeringu kehtestamine“
kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine
Mõisatamme tn 4 maaüksuse osas

Tartu Vallavolikogu 21.01.2004 otsusega nr 3 kehtestati Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering (koostaja OÜ Brom Planeeringud, töö nr DP 0133), millega moodustati planeeritava alal ca 220 väikeelamu ja ca 20 ärimaa krunti ja määrati kruntidele ehitusõigused. Planeering on suures osas realiseeritud ja osaliselt ka üle planeeritud.

Mõisatamme tn 4 kinnistu omanik esitas 23.12.2021 Tartu Vallavalitsusele taotluse Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Mõisatamme tn 4 kinnistu osas (planeeringu järgne krunt- pos 114), kuna kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala ja ehitusõigus ei rahulda tänaseks 5-lapseliseks kasvanud pere tingimusi eluruumidele. 2010.a-2011.a on detailplaneeringu alusel Mõisatamme tn poolsele ehitusjoonele projekteeritud ja ehitatud üksikelamu, mida soovitakse laiendada Mõisavälja tänava poole. Kehtiva detailplaneeringuga on aga hoonestusala määratud krundile ulatuses, mis ei võimalda soovitud laienduse osa realiseerida.

Mõisatamme tn 4 kinnistu pindala on 1862 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa (kü tunnus 79401:006:0661). Kinnistu on hoonestatud.

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.

Kinnistu omanik soovib laiendada olemasolevat üksikelamut ning taotleb asjakohase ehitusõiguse peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist vastavalt kehtivale seadusandlusele. Käesoleva krundi puhul on võimalik ehitusõigus elamu laiendamiseks määrata läbi projekteerimistingimuste.

PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Käesolevaks ajaks on planeering enamuses osas realiseeritud. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt jääb teistel maaüksustel detailplaneering kehtima. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei piira planeeringuala naabermaaüksuste

õigusi ega huve ning eeldatavalt puudub detailplaneeringu kehtima jäämise osas ka avalik huvi.

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

PlanS § 140 lg 3 alusel esitati detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõu arvamuse avaldamiseks kinnistute omanikele, keda võib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine puudutada.

Etteantud tähtaja jooksul esitasid oma seisukohad Mõisatamme tn 6 maaüksuse omanikud, kes paluvad juurdeehituse planeerimisel arvestada, et kavandatud hooneosa (maht ning kõrgus) varjutaks võimalikult vähe Mõisatamme tn 6 krundile langevat päikesevalgust ning lisaks soovivad olla kaasatud edasises menetluses.

Oma seisukohad esitasid ka Mõisavälja tn 23 maaüksuse omanikud, kes ei ole nõus kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega põhjendades oma seisukohti sellega, et kavandatav tegevus halvendab Mõisavälja tn 23 maaüksuse iluaia ning eluhoone valgustingimusi. Mõisavälja tn 23 hoone projekteerimise ja ruumide paigutuse osas kui ka kinnistul haljastuse rajamisel on arvestatud kehtestatud detailplaneeringuga määratud hoonestusalaga. Maaüksuse omanikud leiavad, et kavandatud hoone laiendamisega halveneb oluliselt Mõisavälja tn 23 elanike elukvaliteet ja kinnistu turuväärtus ning teevad ettepaneku lahendada hoone laiendus olemasoleva hoonestusala mahus ilma detailplaneeringut kehtetuks tunnistamata. Lisaks tuuakse välja, et esitatud eelnõus ei ole esitatud täpsemaid andmeid kavandatava juurdeehituse kohta ning puuduvad ka kaalukad põhjendused, miks tehakse antud kinnistu osas erand ja muudetakse kehtivat detailplaneeringut.

Mõisavälja tn 20 omanikud avaldavad esitatud eelnõu kohta arvamust tuues välja, et kavandatav laiendus tuleks nende privaatsuse arvelt. Lisaks tekitavad ehitamistööd palju müra ja tööde käigus oleks oluliselt häiritud ka Mõisavälja tänava liiklus. Täiendavalt soovivad omanikud näha kavandatava juurdeehituse plaane, et paremini hinnata laienduse eeldatavat mõju.

Vallavalitsuse hinnangul ei ole esitatud seisukohad detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule piisavad. Asjaõigusseaduse § 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Riigikohus on leidnud, et naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht kinnistuomanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Üldjuhul ei saa kinnisasja omanik takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei taga maaüksuse omanikule täiendavat ehitusõigust. Ehitusõigus elamu laiendamiseks määratakse läbi projekteerimistingimuste avaliku menetluse. Projekteerimistingimustega määratakse krundile hoonestusala jm ehituslikud ning arhitektuursed tingimused. Projekteerimistingimuste menetluse kaasatakse ka huvitatud isikud.

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 21.01.2004 otsusega nr 3 kehtestatud Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering Mõisatamme tn 4 maatüki (kü 79401:006:0661) osas.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Vahur Poolak
Volikogu esimees