



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

23.10.2025 nr 1196

Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine

I Asjaolud ja menetluskäik

1. Tartu Vallavalitsus algatas 01.12.2022 a korraldusega nr 1172 Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Alex Mängel. Planeeringu koostaja on Terlander OÜ (reg. kood 16540224).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse jagamine kaheks üksikelamu krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ühe üksikelamu ning abihoonete püstitamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4 300 m².

Planeeringu koostamise käigus tehti koostööd tehnovõrkude valdajatega ning planeering kooskõlastati Päästeametiga. Detailplaneeringule esitasid kaasatavate isikutena omapoolsed nõusolekud tehnovõrkude valdajad: Elektrilevi OÜ, AS Tartu Veevärk, Termox OÜ. Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks naaberkinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Oma arvamuse esitasid Vasula tee 33, Vasula tee 35a ning Vasula tee 39 maaüksuste omanikud. Tartu Vallavalitsus edastas oma 12.04.2024. a kirjaga nr 7-1/58-1 vastuskirja, milles tegi ettepaneku arutada laekunud arvamusi ja ettepanekuid. Sama kirjaga edastas Tartu Vallavalitsus ka Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu eelnõu kohta esitatud arvamustele põhjendatud seisukohad arvamuste arvestamise või mitteamvestamise osas.

Vasula tee 33a maaüksuse eskiislahenduse arutelu toimus 09.05.2025 Kõrveküla põhikoolis. Arutelul osalesid Vasula tee 35a maaüksuse omanik, Tartu valla esindajad, planeeringust huvitatud isik, planeeringu koostaja ning MS Teamsi vahendusel OÜ Aida Talu esindaja. Arutelul keskenduti kahele punktile, mida olid naaberkinnistu omanikud varasemalt planeeringulahenduse osas välja toonud: uue juurdepääsutee asukoht ning planeeringuga kavandatud täiendav üksikelamu krunt. Arutelu käigus kompromissi ei leitud. Planeeringust huvitatud isik andis teada, et soovib planeeringu menetlusega jätkata ilma planeeringu koostamise eesmärki ning lahendust muutmata ning Vasula tee 35a ning Vasula tee 39 maaomanikud kinnitasid, et nemad esitatud planeeringulahendusega nõus ei ole.

2. Tartu Vallavalitsus võttis oma 11.07.2024. a korraldusega nr 915 vastu ning suunas avalikule väljapanekule Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu.

Detailplaneeringu lahendus vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Detailplaneering on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub

Vasula tee 33a maaüksus detailplaneeringu kohustusega tiheasustusealal ja väikeelamumaa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, ridaelamu, korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Tiheasustusega aladel kavandatakse hoonestust tiheasustusega omaselt, s.t hooned ja rajatised paiknevad üksteisele lähedal. Tartu valla üldplaneering võimaldab kaaluda hoonestuse tihendamist antud piirkonnas. Üldplaneering annab võimaluse kaaluda Kõrveküla aleviku laienemist ning tihendamist ning planeeringuala moodustab ühe osa Kõrveküla aleviku laienevast tiheasustusega alast. Uute üksikelamu kruntide suurus tiheasustusega aladel on minimaalselt 1500 m². Käesoleva planeeringuga soovitakse kavandada piirkonda juurde üks üksikelamu koos abihoonetega ning see vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 05.08.2024—18.08.2024, kohaks Tartu valla koduleht www.tartuvald.ee ning Kõrveküla raamatukogu (aadress Vasula tee 12, Kõrveküla alevik).

Avaliku väljapaneku jooksul esitasid oma arvamuse ja ettepanekud planeeringulahenduse osas Vasula tee 35a maaüksuse omanik ning Vasula tee 39 maaüksuse omanik. Tartu Vallavalitsus võttis oma 12.09.2024. a korraldusega nr 1097 seisukohad Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute osas. Vasula tee 35a ning Vasula tee 39 maaüksuste omanike poolt esitatud arvamusi ega ettepanekuid ei arvestatud, mistõttu korraldati detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste ja valla seisukohtade tutvustamiseks avalik arutelu. Avalik arutelu toimus 30.09.2024. a kl 17.00 Kõrveküla Põhikoolis. Arutelul osalesid valla esindajad, Vasula tee 35a maaüksuse omanik, Karoepetri maaüksuse omaniku esindaja, planeeringust huvitatud isik ning planeerija. Vasula tee 39 maaüksuse omanik arutelul ei osalenud.

Arutelu käigus käsitleti uue juurdepääsutee kavandamist. Planeeringuga soovitakse olemasolev juurdepääsu tee Vasula tee 35a maaüksusele likvideerida ning rajada uus juurdepääsutee ning moodustada selleks eraldi 10 m laiune transpordimaa krunt POS 3, mis võõrandatakse tasuta vallale ning määratakse avalikku kasutusse. Vasula tee 35a kinnistuomanik avaldas, et ei ole nõus detailplaneeringus näidatud tee asukoha muutmisega. Kuid pakkus omalt poolt kompromisslahendust, mille kohaselt võiks jääda olemasolev tee asukoht muutmata ning nihutada kavandatavaid abihooneid. Planeeringust huvitatud isik ning planeerija andsid teada, et see ei ole võimalik hoonete vahelise tuleohutuskuja tõttu ning esitatud kompromisslahendusega ei saa nõustuda.

Vasula tee 35a kinnistuomanik ei andnud nõusolekut uue kavandatava tee asukohale koostatavas detailplaneeringus, seetõttu jäi üles eriarvamus. Eeltoodust tulenevalt Vasula tee 35a esitatud seisukohti ei arvestatud ning muudatusi planeeringulahenduses ei tehtud.

Avaliku arutelu käigus käsitleti ka planeeringu koostamise peamist eesmärki, milleks on täiendava üksikelamu krundi kavandamine olemasolevate hoonete vahelisele alale. Vasula tee 35a omanik ei nõustunud valla poolt esitatud seisukohtadega ning andis teada, et Raigi maaüksuse planeeringu kooskõlastamisel lähtus tema sellest, et Vasula tee 35 maaüksusele tekib üks üksikelamu, mitte rohkem ning selle lahenduse poolt on ta jätkuvalt. Vasula tee 35a maaüksuse omanik ei kooskõlasta ega kiida heaks planeeringulahendust, mille kohaselt kavandatakse täiendav elamukrunt piirkonda. Vald on Vasula tee 35a kinnistuomanikule selgitanud, et kehtivat detailplaneeringut võib muuta läbi uue detailplaneeringu koostamise ja ühe uue elamukrundi moodustamine olemasolevate hoonete vahele ning asustuse tihendamine on kooskõlas kehtiva valla üldplaneeringuga.

Avaliku arutelu käigus tutvustati lühidalt ka Vasula tee 39 kinnistu omaniku poolt tehtud ettepanekuid ning valla seisukohti esitatud ettepanekute osas. Selles osas pikemat arutelu ei toimunud ning kokkuleppeid ei sõlmitud, kuna Vasula tee 39 kinnistu omanik ei osalenud avalikul arutelul.

Vald juhtis avalikul arutelul tähelepanu asjaolule, et enne detailplaneeringu kehtestamist on vaja kokkulepet, et kes kannab Vasula tee 35a kinnistu värava ümberehituse ja võimaliku kõrghaljastuse likvideerimise kulud, kuna avalikul väljapanekul olnud planeeringulahendus nägi ette tegevused, mis kahjustavad naabri vara (tee asukoha muutmine tooks kaasa väravate ja piirdeaia ümberehituse ning tee ehitusele ette jääva puu likvideerimise vajaduse).

3. Tartu Vallavalitsus esitas oma 10.10.2024. a kirjaga nr 7-1/161-1 Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Arvestades asjaolu, et avaliku väljapaneku jooksul laekunud arvamusi ning ettepanekuid vald ei arvestanud ning avaliku arutelu tulemusena ei leitud ühist kompromissi Vasula tee 35a maaüksuse omanikuga ning planeeringust huvitatud isik ning planeerija otsustasid arutelu lõppedes jätta planeeringulahendus muutmata, esitas vald Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile detailplaneeringu heakskiitmiseks.

Seoses riigiasutuste ümberkorraldusega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiiduandja Maa- ja Ruumiamet. Samuti muutus 01.01.2025 planeerimisseadus (PlanS), mille § 138 lõike 2 kohaselt ei esitata heakskiitmiseks detailplaneeringut, mis on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga. Kuivõrd antud detailplaneering esitati heakskiitmiseks enne PlanS uue redaktsiooni kehtima hakkamist, viis Maa- ja Ruumiamet detailplaneeringu heakskiidu menetluse lõpuni selle esitamise ajal kehtinud PlanS redaktsiooni (RT I, 11.06.2024, 12) kohaselt.

Tulenevalt PlanS § 138 lõike 4 punktist 2 korraldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 28.11.2024 detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindaja seisukohtade ärakuulamise, kus osalesid lisaks ministeeriumi esindajatele Tartu Vallavalitsuse esindajad. Arvamuse esitajatest oli kohal M. Männo. Aida OÜ esindaja ärakuulamisel ei osalenud. Ärakuulamisel M. Männo ja Tartu Vallavalitsus esitatud arvamuste osas kokkuleppele ei jõudnud ning arvamuse esitaja esitatud arvamustest ei loobunud.

Maa- ja Ruumiamet edastas oma seisukoha Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste kohta oma 17.02.2025. a kirjaga nr 12-2/25/414-2. Maa- ja Ruumiamet selgitas oma kirjas, et kohalik omavalitsus kujundab detailplaneeringu kaudu valla või linna ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks edaspidisele maakasutusele ja ehitustegevusele. Sealjuures on kohalikul omavalitsusel nimetatud tegevuses ulatuslik kaalutlusruum. Maa- ja Ruumiamet ei saa kohalikule omavalitsusele ette kirjutada, milline maakasutus, sh transpordimaa asukoht ning sademevee ja kanalisatsiooni lahendus on Vasula tee 33a kinnistul parim.

Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui

planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate isikute huvide ja ettepanekute arvesse võtmisel planeeringulahenduse ruumilise sobivuse ning ehitus- ja maakasutustingimuste otsustajaks kohalik omavalitsus.

Maa- ja Ruumiamet edastas oma 27.02.2025. a kirjaga nr 12-2/25/414-3 Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringule heakskiidu. PlanS § 138 lõikest 4 lähtudes on planeeringu heakskiidu menetluses planeeringu heakskiitja kohustuseks planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Samuti avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine arvamuste kohta, kui neid planeeringu koostamisel ei arvestatud. Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, et detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Maa- ja Ruumiameti hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused põhjendatud, selle koostamine on valdavalt läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

4. Vallapoolne päring seoses maaomanike vahelise kokkuleppega.

Tartu valla planeeringute spetsialist edastas 03.03.2025 planeeringu koostajale päringu seoses kokkuleppe sõlmimisega Vasula tee 35a ning Vasula tee 33a maaomanike vahel. Vald juhtis tähelepanu, et kokkulepe vajalike ümberehitustööde ning haljastuse rajamise osas tuleb sõlmida maaomanike vahel hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamist. Vald ei saa jätkata detailplaneeringu kehtestamise ettevalmistamist, kui puudub vastavasisulise kokkulepe, kuna planeeringulahendus nägi ette kolmandate isikute vara kahjustamise. Planeeringu koostaja andis oma 03.03.2025 e-kirjaga teada, et kokkuleppe eelnõu on Vasula tee 35a kinnistu omanikule esitatud, kuid kokkulepet ei ole sõlmitud. Vasula tee 35a kinnistu omanik ei nõustu planeeringulahendusega.

Tartu valla planeeringute spetsialist edastas planeerijale 14.03.2025 e-kirjaga ettepaneku planeeringulahenduse muutmiseks, viisil et olemasolev tee jääb senisesse asukohta. Sellisel juhul kaob ära vajadus Vasula tee 35a maaüksuse piiril oleva aia ja värava ümberehitamiseks ning säilib ka Vasula tee 35a maaüksusel olev haljastus. Transpordimaa krunt küll suureneks selle võrra ning elamukrundi Pos 2 pindala väheneks selle võrra, kuid sellisel viisil ei kaasneks kahju Vasula tee 35a omaniku varale.

Planeeringu koostaja edastas 11.04.2025 vallale kompromisslahenduse, mille kohaselt jääb planeeritud tee planeeringulahenduse kohasesse asukohta, kuid Vasula tee 35a maaüksuse värava juures teeb märkimisväärse ning küllaltki järsu pöörde, eesmärgiga mitte kahjustada Vasula tee 35a maaüksuse vara. Esitatud kompromisslahendust vald ei kiitnud heaks, kuna selliselt juurdepääsutee kavandamine raskendaks suuremate sõidukite (nt. prügiauto, päästeauto) juurdepääsetavust. Samuti pakutud lahendus muudab tee hooldamise keerukamaks ja kallimaks ning võib põhjustada liiklus- ja hooldusprobleeme. Vald tegi ettepaneku jätta planeeringulahenduse kohasele krundile Pos 3 planeeritud tee olemasolevasse asukohta. Huvitatud isik soovib siiski olemasoleva tee asukohta muuta ning jätkata planeeringu kohase lahendusega, mis oli avalikul väljapanekul.

5. Taotlus Vasula tee 33a detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemiseks.

Planeeringust huvitatud isiku huvidel ja nimel tegi advokaadibüroo WALLESS OÜ Tartu vallale 09.05.2025. taotluse detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemiseks. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik palub, et Tartu Vallavalitsus teeks Vasula tee 33a detailplaneeringu kehtestamise otsuse, sest otsuse tegemise eeldused on täidetud. Planeeringumenetlus on läbi viidud ning vajalikud kooskõlastused planeeringulahendusele on olemas.

Planeeringu kehtestamisest huvitatud isik ei nõustu, et planeeringu kehtestamise eelduseks peab olema Vasula tee 33a ja Vasula tee 35a kinnistute omavaheline kokkulepe Vasula tee 35a värava ja piirdeaia ümberehitamise ning tee asukoha muutusest tulenevate haljastustööde kulude katmiseks (edaspidi Vasula tee 33a ja Vasula tee 35a kinnistuomanike vaheline kokkulepe).

Advokaadibüroo WALLESS OÜ esindaja toob oma kirjas välja lühidalt planeeringu menetluskäigu ning Maa- ja Ruumiameti poolt antud seisukohad seoses planeeringumenetlusega. Muu hulgas tuuakse välja, et Margus Männo ettepanekute osas on Maa- ja Ruumiamet märkinud, et detailplaneeringu menetluse käigus tõstatatud tee juurdepääsuvõimaluse küsimuse puhul on tegemist eraõigusliku küsimusega ning võimalikud vastuolud tee tegeliku asukoha ja servituudilepingu tingimuste vahel tuleb lahendada poolte vahel eraldiseisvalt. Maa- ja Ruumiamet andis 27.02.2025 kirjaga nr 12-2/25/414-3 heakskiidu Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringule. Maa- ja Ruumiameti hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused põhjendatud, selle koostamine on valdavalt läbi viidud vastavuses planeerimiseseaduses (PlanS) sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu menetlus kehtestamise etapis.

Advokaadibüroo WALLESS OÜ hinnangul puudub Tartu Vallavalitsusel õiguslik alus seada detailplaneeringu kehtestamise eelduseks Vasula tee 33a ja Vasula tee 25 a kinnistute omanike vahelist kokkuleppe sõlmimist, kuna PlanS sellist nõuet ei esita. Lisaks tuuakse taotluses välja, et detailplaneeringu elluviimisest ja sellega kaasnevast tee asukoha muutusest Vasula tee 35a kinnistu omanikule õigusvastast kahju ei teki, sest Vasula tee 35a kinnistu juurdepääsutee ei vasta 13.09.2007 sõlmitud notariaalses lepingus kokkulepitud asukohale. Kuigi hetkel kehtiva Tartu Vallavalitsuse 15.10.2014 korraldusega nr 305 kehtestatud Raigi maaüksuse detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud praegu olemasoleva tee asukohale juurdepääsu servituut (407 m²), ei ole sellesse asukohta juurdepääsu servituuti sõlmitud. Ainus juurdepääsu servituut on sõlmitud 2007. aastal ning selle notariaalse lepingu lisaks oleva plaani kohaselt paikneb juurdepääsu servituut mitte hetkel olemasoleva tee asukohas, vaid Vasula tee 33a detailplaneeringuga kavandatud tee asukohas.

Eeltoodust tulenevalt ei tooks Vasula tee 35a kinnistul värava ja piirdeaia ümberehitamise ning haljastustööde tegemise vajaduse kaasa mitte Vasula tee 33a kinnistu detailplaneeringu elluviimine, vaid tee asukoha liigutamine alale, kus see servituudilepingu kohaselt olema peaks. Seega ei põhjustaks Vasula tee 35a värava ja piirdeaia ümberehitustööde ja haljastustööde kulusid mitte Vasula tee 33a kinnistu detailplaneeringu elluviimine, vaid asjaolu, et Vasula tee 35a kinnistu kunagine omanik on juurdepääsutee rajanud asukohta, mis ei vasta servituudilepinguga määratud asukohale. Järelikult on Vasula tee 35a kinnistu

omanikule võimaliku kahju põhjustaks mitte Vasula tee 33a detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik, vaid Vasula tee 35a kinnistu eelmine omanik, kes tee ebaõigesse kohta rajas.

Tartu Vallavalitsus edastas 30.05.2025 a kirjaga nr 7-1/97-1 Vasula tee 35a maaüksuse omanikule, planeeringust huvitatud isikule, planeeringust huvitatud isiku esindajale ning planeeringu koostajale ettepaneku sõlmida omavaheline kompromisskokkulepe juurdepääsutee küsimuse lahendamiseks, kuna detailplaneeringu menetluse käigus esile tulnud eriarvamused ei ole lahendust leidnud. Sellest tulenevalt on viibinud ka detailplaneeringu kehtestamise otsus, kuna vald on püüdnud leida mõlemale osapoolle sobivat lahendust, mis seni ei ole aga soovitud tulemust andnud.

Planeeringu koostaja edastas Tartu vallale 05.06.2025 kirja nr 2-19, milles pakuvad omapoolse kompromisslahenduse Vasula tee 35a kinnistu omanikule. Esitatud ettepaneku kohaselt ei soovita planeeringulahendust muuta, kuid planeeringust huvitatud isik on nõus ehitama planeeringulahenduse kohasele krundile Pos 3 uus juurdepääsutee ning katma ka kõik sellega seonduvad kulud. Samuti on planeeringust huvitatud isik nõus katma kulud mis kaasnevad Vasula tee 35a maaüksuse piiril asuva piirdeaia ning värava ümberehitamisega.

Vasula tee 35a kinnistu omanik edastas Tartu vallale oma seisukoha 15.06.2025 kirjaga, mille kohaselt toodi välja et Vasula tee 35a kinnistu on omandatud teadmisega et juurdepääs on tagatud üle naaberkinnistu tuginedes kehtivale servituudilepingule. Samuti on Vasula tee 33a maaomanik omandades kinnistu teades, kus kohas asub Vasula tee 35a maaüksuse juurdepääsutee. Vasula tee 35a maaüksuse omanik andis teada, et nad on esitanud oma seisukohad planeeringumenetluse käigus ning nende hinnangul on kahetsusväärne, et esitatud ettepanekutega ei ole arvestatud. Arvestades, et planeeringumenetlus ei arvesta Vasula tee 35a maaüksuse omaniku huve, ei kajasta tehtud ettepanekuid ning muudab põhimõtteliselt kehtivaid kokkuleppeid, puudub Vasula tee 35a maaüksuse omanikul alus ja võimalus nõustuda detailplaneeringus sätestatud kokkuleppe sõlmimisega seoses juurdepääsutee asukoha muutumisega.

6. Detailplaneeringu lahenduse korrigeerimine

Arvestades, et kinnistuomanike vahel ei ole võimalik sõlmida kokkulepet krundile Pos 3 ehitatava tee osas, tegi planeeringust huvitatud isik Tartu vallale ettepaneku korrigeerida veelkord planeeringulahendust, viisil mille kohaselt ei kaasneks vajadust Vasula tee 35a kinnistul asuva piirdeaia ning värava ümberehitamiseks.

11.09.2025 esitas Terlander OÜ Tartu vallale korrigeeritud planeeringulahenduse kehtestamiseks. Lahendus on sarnane 11.04.2025 esitatud ettepanekuga, kuid tee kulgemist on korrigeeritud viisil, mis tagab ka ligipääsu suurematele autodele ning millega ei kaasne ka oluliselt suuremaid hoolduskulusid. Esitatud planeeringulahenduse kohaselt suurendatakse transpordimaa krunti Pos 3 viisil, mille kohaselt on võimalik kavandada uus juurdepääsutee viisil, millega ei kaasneks vajadust Vasula tee 35a maaüksuse piiril asuvat piirdeaia ning värava ümberehitamiseks. Arvestades, et planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne vajadust kolmandate isikute vara ümberehitamise ei ole vajalik ka Vasula tee 35a kinnistu omaniku nõusolekut ega isikute vahelist kokkulepet, millele on vald varasemalt planeeringumenetluse käigus viidanud.

Tartu Vallavalitsus edastas korrigeeritud planeeringulahenduse Vasula tee 35a maaüksuse omanikule arvamuse avaldamiseks 11.09.2025, milles anti teada, et planeeringulahendust on korrigeeritud. Vasula tee 35a kinnistu omanik edastas oma arvamuse 02.10.2025- e kirjaga, mille kohaselt kavandatud juurdepääsutee halvendab kinnistu omaniku sõnul ligipääsu Vasula tee 35a kinnistule, kahjustab kinnistu omanike huve ega nõustu korrigeeritud planeeringulahendusega.

II Haldusakti põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise nõuetega ning planeeringumenetluses on tehtud kõik seadusest tulenevad toimingud, arvamusi on analüüsitud, kaalutud ning menetlus on viidud läbi kooskõlas planeerimiseseaduse, haldusmenetluse seaduse ja teiste asjakohaste õigusaktidega. Planeeringulahendus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga ning vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Planeeringumenetluse jooksul jäi ülesse vaidlus krundile Pos 3 kavandatava juurdepääsutee osas. Planeeringu menetluse ajal selgus, et Vasula tee 33a maaüksusel asuv sõidutee on märgitud 13.09.2007. a sõlmitud servituudi seadmise lepingus märgitud asukohast teise asukohta. Seega tee olemasolev asukoht ning servituudi järgne asukoht ei kattu. Tegemist on eraõigusliku küsimusega, millesse kohalik omavalitsus antud juhul sekkuda ei saa.

Huvitatud isik ei ole kohustatud taluma erakinnistul olevat teed väljaspool servituudi ala. Detailplaneeringuga pakutav lahendus kattub suures osas olemasoleva teeservituudi alaga, osaliselt on tee kulgemist muudetud, et ei tekiks vajadust Vasula tee 35a kinnistu piirdeala ega värava ümberehitamiseks. Kavandatud lahendus on turvaline ning ohutu, ega halvenda Vasula tee 35a kinnistule juurdepääsetavust.

Olemasoleva tee paiknemine olemasolevas asukohas vähendab Vasula tee 33a kinnistu omaniku võimalusi kinnistu kasutamiseks olulisel määral. Planeeringuga kavandatud lahendus annab võimaluse rajada Vasula tee 33a kinnistule täiendavaid abihooneid, mis on olemasoleva hoone ja õuealaga funktsioonalselt seotud.

Planeeritav tee krundile Pos 3 tagab Vasula tee 35a kinnistule ohutu ja turvalise juurdepääsu. Kavandatud lahendus ei muuda Vasula tee 35a kinnistule viiva juurdepääsutee sisulist kvaliteeti Vasula tee 35a kinnistu omaniku jaoks. Praeguse kruusakattega tee asemele kavandatakse pinnatud sõidutee. Seega võib väita, et Vasula tee 35a maaüksuseni viiv juurdepääsutee rajatakse parema kvaliteediga, kui on olemasolev tee.

Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu kehtestamise korral rajab krundile Pos 3 kavandatud avaliku tee detailplaneeringust huvitatud isik. Planeeringulahenduse kohaselt kavandatakse krundile Pos 3 avalikult kasutatav tee, mis tagab Vasula tee 35a kinnistule juurdepääsu ning seega tee avalikku kasutusse määramisel kaotab kehtivuse ka 2007. a. sõlmitud servituudilepingu.

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Tartu Vallavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isikute huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega,

arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante. Tartu vald on kaalunud erinevaid lahendusvariante, mistõttu on ka menetluse aeg selle võrra pikenenud.

Vastavalt PlanS § 10 lõikele 1 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Avaliku huvi esinemine eeldab, et kavandataval planeeringulahendusel oleks laiem, kogukonda või omavalitsusüksuse arengut edendav mõju, näiteks suuremahulise ja paljusid isikuid puudutava avalikult kasutatava infrastruktuuri elemendi või avaliku ruumi rajamise näol. Käesoleval juhul on detailplaneeringu eesmärgiks eelkõige ühe kinnistu jagamine ja täiendava üksikelamu krundi moodustamine koos uue juurdepääsutee rajamisega. Planeeringulahenduse realiseerimine ei kahjusta kolmandate isikute huve ega riiva naabrite õiguseid.

Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Tartu Vallavalitsus on kaalunud esitatud detailplaneeringu sisulist lahendust ning võtnud detailplaneeringu ka vastu, kinnitades seeläbi et detailplaneering on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga ning vastab valla ruumilise arengu põhimõtetele.

Vald on teadvustanud asjaolu, et praegu kehtivas Raigi maaüksuse detailplaneeringus võib olemasolev teeservituut olla märgitud ebatäpselt ning sellest tulenevat võib olemasolev tee olla ehitatud teise kohta kui 13.09.2007 servituudilepinguga kokku lepitud. Looduslike olude ja notariaalse lepingu ebatäpsuse tõttu võidi tee ehitada asukohta, kus seda oli võimalik ehitada. Samas on oluline märkida, et huvitatud isik ei ole kohustatud taluma teed väljaspool servituudi ala. Vasula tee 35a kinnistu omanikul ei ole alust kasutada teed väljaspool kokkulepitut servituudi ala ega nõuda tee asukoha muutmise keelamist.

Detailplaneeringuga pakutav lahendus kattub suures osas 2007. a lepingus kokku lepitud teeservituudi asukohaga, erisid mida kavandatakse on seotud sellega, et Vasula tee 35a kinnistu piiril asuvat piirdeaeda ega väravat ei peaks ümber ehitama. Samuti, et säiliks Vasula tee 35a kinnistul asuv haljastus. Pakutud lahendus võimaldab Vasula tee 35a kinnistu omanikul juurdepääsu oma kinnistule. Kavandatud lahendus võimaldab ligipääsu nii operatiivõidukitele kui ka teehooldusõidukitele. Kavandatud lahenduse realiseerimisel paraneb ka Vasula tee 35a kinnistule viiva tee olukord oluliselt, arvestades et rajatakse kõvakattega tee. Korrigeeritud planeeringulahenduse elluviimisel ei kaasne vajadust Vasula tee 35a kinnistu omaniku vara ümberehitamiseks ega kahju tekitamiseks, mistõttu kokkuleppe puudumine ei takista planeeringu kehtestamist.

On oluline silmas pidada, et omandiõiguse teostamisel ei tohi kahjustada piiramatult teiste isikute huve ja avalikke huve. Vasula tee 33a kinnistu omanikul on õigus oma kinnistut arendada vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele. Kui omaniku eesmärk on kavandada oma kinnistu jagamist ning ehitada oma maale täiendav elamu, siis on see kooskõlas tema õigusega kasutada oma vara majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, eeldusel, et see ei

kahjusta oluliselt naabrite huve ning on kooskõlas seadusandluse ja valla arengudokumentidega. Antud juhul planeeritud krundi Pos 3 lahendus ei kahjusta naaberkinnistu omaniku õigusi, samuti on lahendus kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga ning vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Detailplaneeringu kehtestamine on kohaliku omavalitsuse diskretsiooniotsus. Tartu valla kaalutusotsuse tulemusena saab jõuda tulemini, et detailplaneeringu ei ole vastuolus avaliku huviga. Samuti ei riku planeeringulahendus naaberkinnistu omanike õigusi.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringu kohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste välja ehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringulahenduse kohasele transpordimaa krundile Pos 3 kavandatud avalikult kasutatava tee rajab ja finantseerib planeeringust huvitatud isik. Tartu Vallavalitsus ning planeeringust huvitatud isik on sõlminud 06.10.2025 vastavasisulise lepingu „Detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja tehnorajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped, isikliku kasutusõiguse seadmise leping ning asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus (registreeritud Tartu Valla dokumendiregistris nr-ga: 7-1/208-1).

Arvestades eelpool toodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse seaduse § 6 lg 1, planeerimiseseaduse § 124 lg 10, § 139 lg 1 ja haldusmenetluse seaduse § 4 Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Kehtestada Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.
3. Korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär