



TARTU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kõrveküla

21.01.2026 nr 1

Äksi alevikus (endises Äksi külas) asuva Johanna maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Tartu Vallavolikogu kehtestas 29.06.2005. a otsusega nr 84 detailplaneeringu „Äksi küla, Johanna maaüksuse detailplaneering“ (edaspidi Johanna maaüksuse detailplaneering). Aja jooksul on täpsustatud Tartu valla asustusüksuste nimetusi ning planeeringuala asub nüüd Äksi alevikus.

Johanna maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli maaüksuse sihtotstarbe muutmine elumumaaks ning määrata ehitusõigus Johanna maaüksusele üksikelamu ning abihoone ehitamiseks. Planeeringualal asunud ühekorruseline saun määrati likvideeritavaks objektiks. Juurdepääs planeeringualale kavandati riigi omandis olevalt Äksi-Kukulinna teelt (tee nr 14221). Planeeringuala veevarustus oli lahendatud krundile rajatava salvkaevu baasil ning reovesi oli kavas puhastada filtreerimissüsteemi abil.

Planeeringuala hõlmab järgmisi maaüksuseid: Kaldaranna tn 3 (kü tunnus: 79402:001:0480, sihtotstarve: elumumaa 100%, pindala: 8010 m²), osaliselt Kaldaranna tn 2 (kü tunnus: 79402:001:0508, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%, pindala: 24631 m²) ning Kaldaranna tn 1 (kü tunnus: 79402:001:0507, sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%). Kaldaranna tn 1 ning Kaldaranna tn 2 maaüksused kuuluvad Tartu vallale. Kaldaranna tn 3 maaüksus on eraomandis. Planeeringuala asub Vooremaa maastikukaitseala Vooremaa piiranguvööndis. Kaitseala kaitse eesmärgiks on Vooremaa maastikule tüüpiliste suurvoorte ja nende vahel asuvate järvede, sealse elustiku mitmekesisuse ja maa kasutamisel väljakujunenud traditsioonilise pärandkultuurmaastiku ilme säilitamine ja taastamine. Planeeringuala jääb ka Natura 2000 Vooremaa linnu- ja loodusalale. Eesti looduse infosüsteemi andmetel on planeeringualale registreeritud ala kaitse eesmärgiks olevate II kaitsekategooria käsitiivaliste veelendlase, tiigilendlase ja pargi-nahkhiire ning linnuliigi valgeselg-kirjurähni elupaigad.

Planeeringuala asub Saadjärve ja Mudajõe kallastel ning sellele ulatuvad veekogude kallaste 10 m laiune veekaitsevöönd, 50 m laiune ehituskeeluvöönd ja 100 m laiune piiranguvöönd. Looduskaitseaduse § 38 lõikes 2 sätestatu kohaselt ulatub metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini ehk antud juhul on ehituskeeluvööndi ulatus 100 m. Elumumaa sihtotstarbega katastriüksus Kaldaranna tn 3 asub seega terves ulatuses kalda ehituskeeluvööndis, kus on looduskaitseaduse § 38 lõikes 3 sätestatu kohaselt uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Samasisuline regulatsioon on ka Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirjas, mille § 6 lõikes 1 on sätestatud, et kaitsealal on keelatud ehitada lähemale kui 50 meetrit üle kümne hektari suurusega järvest (Saadjärve pindala on 723

ha) ning sama paragrahvi lõikes 2 on sätestatud, et järve kaldal metsamaal on keelatud uute ehitiste püstitamine ka kalda piiranguvööndis.

Kuigi Kaldaranna tn 3 katastriüksuse sihtotstarve on "elamumaa", ei määra ehituskeeluvööndi ulatust üksnes sihtotstarve, vaid tegelik maa kasutus ja looduslik seisund. Antud kinnistu pindala on 8010 m², millest 7112 m² on ametlikult registreeritud metsamaana – see moodustab umbes 89% kogu kinnistust. Looduses on kinnistu samuti täielikult metsastunud. Metsaseaduse § 3 lg 2 p 2 kohaselt on tegemist metsamaaga, kui puud katavad vähemalt 30% pinnast ning on üle 1,3 meetri kõrgused. Seega tuleb Kaldaranna tn 3 käsitleda metsamaana Looduskaitseaduse § 38 lõike 2 mõttes, olenemata katastrisse kantud sihtotstarbest, sest kinnistu vastab metsaseaduse § 3 lõike 2 punktis 2 toodud tingimustele.

Johanna maaüksuse planeeringuga ei taotletud uue hoone kavandamiseks ehituskeeluvööndisse ehituskeeluvööndi vähendamist.

Planeeringu kehtestamisest on möödunud 20 aastat ning selle aja jooksul ei ole planeeringulahendust realiseeritud. Planeeringualal kunagi asunud saun on hävinud (alles vaid varemed) ning planeeringuga kavandatud hooneid ei ole olemas.

Kehtivat detailplaneeringut ei saa arvestades maaüksusele laienevaid piiranguid kehtestatud kujul enam ellu viia. Vastavalt planeerimisseaduse §-le 140 võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Nagu eelpool välja toodud, jääb planeeringuala suures osas ehituskeeluvööndisse s.h. on Kaldaranna tn 3 maaüksus kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndis on looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine. Lubatud on üksnes need ehitised, mis on seaduses nimetatud (looduskaitseaduse § 38 lg-d 4-6).

2005. aastal kehtestatud detailplaneeringuga anti luba ehitise (sauna) asendamiseks uue elamuga. Tegemist ei olnud olemasoleva hoone rekonstrueerimisega, vaid täiesti uue hoone kavandamisega ning sellega seoses määrati ka uued hoonestusalad. Kehtiv planeeringulahendus on vastusolus kehtiva õigusega. Planeeringu lahenduse kohaselt on kavandatud uus hoone kalda ehituskeeluvööndisse, kus ei ole Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirja kohaselt uute hoonete püstitamine lubatud ning hoone püstitamiseks ei rakendu ka ükski Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirja §-s 6 sätestatud erand.

Samas ei taotletud planeeringus ehituskeeluvööndi vähendamist, mida oleks olnud vaja planeeringu elluviimiseks teha. Keskkonnaameti kui Vooremaa maastikukaitseala valitseja nõusolekul on võimalik kaaluda ehitusseadustiku § 4 lg 3 p 6 kohaselt vana sauna taastamist, kui käesolev detailplaneering tunnistatakse kehtetuks. Sellisel juhul tuleb juhinduda ehitusseadustiku § 4 lg-st 4, mille kohaselt tuleb taastada olemuslikult sarnane ehitis. Ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.

PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Johanna maaüksuse detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud ligikaudu 20 aastat ning planeeringut ei ole realiseeritud. Planeeringulahendus ei näinud ette planeeringualale kruntide moodustamist, kuid vaatamata sellele on moodustatud üks elamumaa krunt, kaks üldkasutatava maa krunti ning üks transpordimaa krunt. Vaatamata kruntide moodustamisele ei saa Kaldaranna tn 3 maaüksuse

omanikul olla õiguspärast ootust detailplaneeringu kehtivuse suhtes Kaldaranna tn 3 maaüksusele kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks, sest planeeringu kehtestamisest on möödas ligikaudu 20 aastat ning seadus annab kehtetuks tunnistamiseks minimaalseks ajaks 5 aastat. Tallinna Ringkonnakohus on 2025. aastal haldusasjas nr 3-22-1645 leidnud, et õiguspärane ootus detailplaneeringu elluviimiseks kehtib üldjuhul umbes viie aasta jooksul planeeringu kehtestamisest.

Enne detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu koostamist suhtles Tartu Vallvalitsus ka asjaomase asutusega Kesklinnaametiga, keda kavandatav tegevus puudutab. Kesklinnaamet andis Tartu vallale oma esmase seisukoha seoses detailplaneeringu elluviimise võimalikkusega oma 14.05.2025. a kirjaga nr 6-2/25/8308-2. Kesklinnaamet on oma esimeses seisukohas andnud teada, et Kesklinnaamet on seisukohal, mille kohaselt ei ole planeering realiseeritav, kuna see on vastuolus kehtiva õiguskorraga. Kesklinnaamet toob oma kirjas välja, et planeeringuga on kavandatud uus hoone kalda ehituskeeluvööndisse, kus ei ole Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirja kohaselt uute hoonete püstitamine lubatud ja hoone püstitamiseks ei rakendu ka ükski Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirja §-s 6 sätestatud erand. Hoonestusala on planeeringuga määratud suures osas looduslikule metsakooslusele, mille säilitamine on kalda kaitse eesmärgiks. Täiendavalt on metsakoosluse alale kavandatud salvkaev ja reovee filtreerimissüsteem. Tänapäevaks on looduslik kooslus taastunud ka varemete vahetuses ümbruses ning kui jäätmed (s.h eterniit) loodusest eemaldada, paraneb kalda ja metsakoosluse seisund veelgi. Planeeringu realiseerimine, s.t uue hoone ja selle tehnoarajatiste ehitamine oleks vastuolus maastikukaitseala kaitse-eeskirjaga ja ei ole võimalik ilma kaldal asuva metsakoosluse hävitamiseta ja kalda kaitse eesmärke kahjustamata.

Planeerimisseaduse § 140 lg 3 alusel esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu arvamuse avaldamiseks planeeringuala kinnistu ning naaberkinnistute omanikele, samuti asjaomastele asutustele (Kesklinnaametile, Päästeametile ning Transpordiametile) kooskõlastamiseks. Planeeringualale jääva kinnistu ega naaberkinnistu omanikud ei avaldanud arvamust planeeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu osas ega taotlenud tähtaja pikendamist. Kesklinnaamet edastas oma arvamuse 25.09.2025. a e-kirjaga, mille kohaselt ei oma Kesklinnaamet vastuväiteid Johanna detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta. Transpordiamet edastas 23.09.2025 a. kirjaga nr 7.2-2/25/14336-2 oma seisukoha, mille kohaselt nõustuvad detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõuga.

Planeering on kehtestatud ligikaudu 20 aastat tagasi, planeeringulahendust ei ole selle aja jooksul realiseeritud ning planeeringuala asub suures osas ehituskeeluvööndis. Kaldaranna tn 3 maaüksus asub kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. Eelnevast tulenevalt on planeeringulahendus vastuolus looduskaitseseaduse ning Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirjaga. Kesklinnaameti kooskõlastuseta ei ole võimalik planeeringulahendust ellu viia. Arvestades eelpool kirjeldatud asjaolusid ning seisukohti tuleb asuda seisukohale, et Johanna maaüksuse detailplaneeringu lahendus ei ole enam kehtestatud kujul elluviidav.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõige 1 punkt 33, planeerimisseaduse § 140 lõiked 3-6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2-3, Tartu Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Vallavolikogu 29.06.2005. a otsusega nr 84 kehtestatud Äksi küla Johanna maaüksuse detailplaneering.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsuse peale võib esitada Tartu Vallavolikogule 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)

Vahur Poolak
Volikogu esimees