



# TARTU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Kõrveküla

15.04.2026 nr 11

Lombi külas asuva Nõlva ja Ees-Kriisa maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Tartu Vallavalitsus kehtestas 06.04.2016. a korraldusega nr 156 Lombi külas asuvate Nõlva ja Ees-Kriisa maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu.

Planeeringu eesmärgiks oli Nõlva maaüksuse krundi piiride muutmine ning ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks. Samuti oli eesmärgiks Ees-Kriisa maaüksusele moodustada transpordimaa krunt, elamumaa krunt ning maatulundusmaa krundid. Planeeringuala pindala oli ligikaudu 14,8 ha. Planeeringuala moodustasid Nõlva ja Ees-Kriisa maaüksused.

Planeeringuga nähti ette Ees-Kriisa maaüksuse jagamine kuueks krundiks: kaks elamumaa, üks transpordimaa ja kolm maatulundusmaa sihtotstarbega krunti. Osa Ees-Kriisa ja Kriisanõlva maaüksustest kavandati liita Nõlva krundiga.

Planeeringulahendust on asutud ellu viima. Planeeringualale on moodustatud planeeringulahenduse kohased krundid: Pos 1 (Kriisapõllu, katastritunnus: 79401:001:0557, sihtotstarve: elamumaa 100%), Pos 2 (Kriisa tee, katastritunnus: 79401:001:0554, sihtotstarve: transpordimaa 100%), Pos 3 (Nõlva, katastritunnus: 79401:001:0558, sihtotstarve: elamumaa 100%), Pos 4 (Kriisakingu, katastritunnus: 79401:001:0555, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%), Pos 5 (Kriisanõlva, katastritunnus: 79601:001:2840, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%), Pos 6 (Ees-Kriisa, katastritunnus: 79401:001:0553, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%). Seega planeeringus ette nähtud maakorraldustoimingud on kogu ulatuses realiseeritud.

Planeeringuga määrati ehitusõigus Kriisapõllu ning Nõlva maaüksustele. Kriisapõllu maaüksusele määrati ehitusõigus ühe üksikelamu ning kahe abihoone püstitamiseks ning hoonete suurim ehitisealune pind krundil on lubatud kuni 400 m<sup>2</sup>. Nõlva maaüksusele määrati ehitusõigus lisaks kahele olemasolevale hoonele kolme uue abihoone püstitamiseks. Hoonete suurim ehitisealune pind Nõlva maaüksusel on lubatud kuni 590 m<sup>2</sup>.

Planeeringualale moodustatud kruntidele juurdepääs oli kavandatud olemasoleva tee ning juurdepääsu kaudu, mis oli rajatud riigiteelt nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt. Planeeringuga kavandati transpordimaa krunt Pos 2 (Kriisa tee), mis on praeguseks ajaks moodustatud. Moodustatud transpordimaa krunt oli kavandatud määrata avalikku kasutusse. Kriisa tee kuulub alates 11.03.2026. a Tartu vallale ning seeläbi on tagatud tee avalik kasutus.

20.08.2025. a esitasid Sirly ja Alar Veber Tartu vallale avalduse Nõlva ja Ees-Kriisa maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks. Esitatud avalduse kohaselt

soovitakse tunnistada detailplaneering kehtetuks planeeringukohasete kruntide Pos 4 (Kriisakingu) ja Pos 6 (Ees-Kriisa) osas. Planeering soovitakse tunnistada osaliselt kehtetuks, et taotleda tulevikus Kriisakingu ning Ees-Kriisa maaüksustele ehitusõigust ühe üksikelamu ning abihoonete ehitamiseks läbi projekteerimistingimuste menetluse.

22.10.2025. a esitas TMV arendus OÜ Tartu vallale avalduse Nõlva ja Ees-Kriisa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Kriisapõllu maaüksuse osas. TMV arendus OÜ on väljendanud vallale soovi kavandada tulevikus Kriisapõllu maaüksusele rohkem kui ühe üksikelamu koos abihoonetega.

Arvestades, et esitatud avalduste tulemusena jääks Nõlva ja Ees-Kriisa maaüksuse ja lähiala detailplaneering kehtima vaid väheses ulatuses (Nõlva, Kriisa tee ning Kriisanõlva maaüksuste osas) on põhjendatud tunnistada detailplaneering kogu ulatuses kehtetuks. Planeering on Kriisanõlva maaüksuse osas realiseeritud ning Kriisa teele on tagatud avalik kasutus. Kriisanõlva maaüksuse osas on läbi viidud planeeringuga ette nähtud maakorraldustoimingud ning Kriisa tee maaüksus on moodustatud vastavalt planeeringule. Kriisa tee on planeeringu lahenduse kohaselt ette nähtud avaliku kasutusega tee ning Kriisa tee võõrandati 11.03.2026 tasuta Tartu vallale, seeläbi on tagatud ka tee avalik kasutus.

Nõlva kinnistul ei ole planeeringuga määratud ehitusõigust kogu ulatuses realiseeritud, kuid planeeringu kehtetuks tunnistamise järgselt on kinnistu omanikul soovi korral taotleda täiendavat ehitusõigust abihoonete püstitamiseks läbi projekteerimistingimuste menetluse, kui see on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

01.08.2022. a hakkas kehtima Tartu valla uus üldplaneering. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala hajaasustusega alale, millele on iseloomulik hajus asustumuster ning üldjuhul ei ole hajaasustusega alale määratud juhtotstarvet. Hajaasustusega ala ehitus- ja kasutustingimused on välja toodud Tartu valla üldplaneeringu ptk-s 4.2.

Planeeringualale jäävatele Kriisapõllu, Kriisakingu ning Ees-Kriisa kinnistutele on võimalik kaaluda ehitusõiguse määramist üksikelamute ning abihoonete ehitamiseks läbi projekteerimistingimuste menetluse, kui kavandatav tegevus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kahjusta planeeringuala ega planeeringuala naaberkinnistute omanike huve ega ole vastuolus Tartu valla üldplaneeringu põhimõtetega.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selles osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Käesoleval juhul soovivad detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda planeeringualale jäävate Ees-Kriisa, Kriisakingu ning Kriisapõllu maaüksuste omanikud. Planeeritud kinnistute omanikud on taotlenud planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist, kuid antud olukorras on mõistlik tunnistada planeering kogu ulatuses kehtetuks. Tunnistades planeering osaliselt kehtetuks, jääks planeering kehtima Kriisa tee, Nõlva ning Kriisanõlva maaüksuste osas. Kriisanõlva maaüksuse osas on planeering realiseeritud. Nõlva kinnistule on võimalik ehitusõigust abihoonete püstitamiseks määrata soovi korral ka läbi

projekteerimistingimuste menetluse ning Kriisa tee on samuti planeeringukohaselt moodustatud ning avalik kasutus tagatud.

Planeerimisseaduse § 140 lg 3 alusel esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu arvamuse avaldamiseks planeeringuala kinnistu ning naaberkinnistute omanikele, samuti asjaomasele asutustele (Maa- ja Ruumiametile, Päästeametile ning Transpordiametile) kooskõlastamiseks, keda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutab.

Päästeamet nõustus oma 15.01.2026 kirjaga detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega. Samuti kooskõlastas planeeringu kehtetuks tunnistamise Transpordiamet oma 09.01.2026. a kirjaga nr 7.2-2/26/21224-2. Maa- ja Ruumiamet edastas oma 16.01.2026 e-kirjaga seisukohta, mille puhul andsid teada, et ei oma kooskõlastaja rolli antud planeeringu puhul ning seetõttu oma seisukohta ei avaldanud. Samas juhtis Maa- ja Ruumiamet tähelepanu, et detailplaneering teenib lisaks maaomaniku huvidele ka naaberkinnisasjade omanike huve, sest välistab planeeringuga lubatust suuremate ehitiste püstitamise, sh ehitamise väljapoole hoonestusala. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise tagajärjel planeeringus sätestatud piirangud kaovad, mistõttu võib selline otsus riivata naabrite õigusi. Käesolevas eelnõus on kirjeldatud, peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on planeeringualale jäävatele Kriisapõllu, Kriisakingu ning Ees-Kriisa kinnistutele võimalik kaaluda ehitusõiguse määramist üksikelanute ning abihoonete ehitamiseks läbi projekteerimistingimuste menetluse, kui kavandatav tegevus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Seega on naaberkinnistu omanikke teavitatud võimalusest, mis kaasneb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega.

Planeeringu kehtetuks tunnistamise osas soovis täiendavaid selgitusi ka Kriisaoru maaüksuse omanik seoses Kriisa tee avaliku kasutuse ning varasemalt määratud servituutidega. Kriisaoru maaüksuse omanikule edastati soovitud selgitused ning selgitati, et Kriisa tee võõrandamisega Tartu vallale on tagatud tee avalik kasutus.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul detailplaneering kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna sellisel juhul on maaomanike poolt taotletav eesmärk kehtiva õiguse järgi saavutatav vähem koormaval viisil ehk detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise teel, riivamata seejuures kolmandate isikute huve ja üldist avalikku huvi.

Juhul kui Nõlva, Kriisapõllu, Kriisakingu või Ees-Kriisa maaüksuste omanikud soovivad taotleda endale kuuluvate maaüksuste osas tulevikus ehitusõigust, on see eraldiseisev menetlus. Selleks tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt taotleda vallalt ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste menetluse, kui kavandatav tegevus seda võimaldab. Arvestada tuleb seejuures Tartu valla üldplaneeringu kohaste maakasutuse- ja ehitustingimustega, mis kehtivad hajaasustusega alal.

Eespool välja toodust tulenevalt leiab Tartu Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringualaga puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kolmandate isikute õigusi ega huviseid.

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

**otsustab:**

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Vallavalitsuse 06.04.2016. a korraldusega nr 156 kehtestatud detailplaneering „Lombi külas asuvate Nõlva ja Ees-Kriisa maaüksuste ja lähiala detailplaneering“.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisel.
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