



TARTU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Maarja-Magdaleena

18.06.2025 nr 22

Toolamaa külas asuva Kuusikumäe maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0258) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Tartu Vallavolikogu on oma 16.08.2018. a otsusega nr 55 kehtestanud Toolamaa külas asuva Kuusikumäe maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0258) detailplaneeringu. Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada Kuusikumäe maaüksus neljaks krundiks ning arendada seal puhkemajandust. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt jagati Kuusikumäe järgmisteks kruntideks: Andrese (kü tunnus: 79601:001:0824, sihtotstarve 90% maatulundusmaa, 10% ärimaa, pindala 10 197 m²), Pearu (kü tunnus: 79601:001:0825, sihtotstarve: 90% maatulundusmaa ja 10% ärimaa, pindala 10 869 m²), Krõõda (kü tunnus: 79601:001:0826, sihtotstarve: 90% maatulundusmaa, 10% ärimaa, pindala 12 032 m²) ning Mari (kü tunnus: 79601:001:0827, sihtotstarve: 90% maatulundusmaa, 10% ärimaa, pindala 16 912 m²). Kaks krunti moodustati olemasolevate puhkemajade tarvis ning kaks krunti planeeriti perspektiivsete puhkemajade püstitamiseks. Kruntide ehitusõigus lubab hoonestada igat krunti kuni 300 m² ulatuses kuni 5 hoonega (s.h. 1 põhihoone ning 4 abihoonet). Olemasolevate puhkemajade teenindamiseks on rajatud salvkaev ning lokaalsed reoveekäitlussüsteemid. Uute hoonete teenindamiseks kavandati täiendav salvkaev, puurkaev ning kaks lokaalset reovee kohtkäitlussüsteemi. Detailplaneeringuga muudeti Tartu valla 2008. aastal kehtestatud üldplaneeringut.

Planeeringualale jäävate kinnistute omanikud on esitanud Tartu Vallavalitsusele ühise avalduse (registreeritud Tartu Valla dokumendihaldussüsteemis 26.03.2025 nr 7-1/58-1) Kuusikumäe maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Planeeringu kehtetuks tunnistamise eesmärk on maaüksuste sihtotstarbed muuta elamumaadeks, võimaldada olemasolevate hoonete ümber ehitamist üksikelamuteks ning rajada hoonestamata maaüksustele uued üksikelamud. Maaüksuse omanikud toovad esitatud avalduses välja, et majandusolukord on muutunud ning turusituatsiooni arvestades ei soovita enam puhkemajandusega tegeleda. Kehtiv detailplaneering ei võimalda planeeringualale jäävatele maaüksustele määrata elamumaa sihtotstarvet ning kavandada üksikelamuid.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 1 kohaselt 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. Käesoleval juhul soovivad PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda planeeritud kinnistute omanikud.

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jäävad Andrese, Pearu, Krõõda ning Mari maaüksused segafunktsiooniga alale, millele on määratud mitu kasutusotstarve. Maaüksustele on määratud väikeelamumaa või kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarve. Väikeelamumaa juhtotstarbega maa-ala all mõistetakse eelkõige üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarve all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, majutus-, büroo-, pangahoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. See tähendab, et kogu maa-ala võib tulevikus kasutusele võtta vastavalt valla üldplaneeringule kas elamualana, või ärilisel otstarbel. Konkreetse arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbe kohta määratud tingimusi.

Seega detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järel Andrese, Pearu, Krõõda ja Mari maaüksustele määrata elamumaa sihtotstarbed ning kavandada maaüksustele üksikelamud on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Kavandades planeeringualale puhkemajade asemel üksikelamud ei põhjustata negatiivseid mõjusid ka naaberkinnistute omanikele. Püsielanike olemasolu võimaldab toetada kohaliku kogukonna arengut, tagada kinnistute järjepideva hoolduse ning aitab säilitada ka piirkonna turvalisust.

Maaüksused jäävad valla üldplaneeringu kohaselt kompaktse hoonestusega alale. Kompaktse hoonestusega alal ei ole detailplaneeringu koostamine kohustuslik, kui järgitakse üldplaneeringuga seatud tingimusi. Ehitusseadustik § 26 lg 1 sätestab, et projekteerimistingimused on vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise (edaspidi käesolevas peatükis oluline rajatis) ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Seega kui detailplaneering tunnistatakse kehtetuks peavad maaomanikud taotlema projekteerimistingimused, millega määratakse maaüksustele ehitusõigus. Ehitusseadustiku § 26 lg 3 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning üldplaneeringus määratud tingimusi.

Planeerimisseaduse § 140 lg 3 alusel esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu arvamuse avaldamiseks planeeringuala kinnistu ning naaberkinnistute omanikele, samuti asjaomastele asutusele kooskõlastamiseks, keda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutab.

Vastavalt PlanS § 140 lg 3 esitas Tartu Vallavalitsus eelnõu seisukoha võtmiseks Maa- ja Ruumiametile, Transpordiametile, Päästeametile ning Keskkonnaametile. Arvamuse andmiseks esitati eelnõu planeeringualale jäävate kinnistute omanikele ning naaberkinnistu omanikele.

Planeeringualale jäävate kinnistute omanikud ning naaberkinnistute omanikud ettenähtud aja jooksul oma arvamust ei esitanud. Päästeamet kooskõlastas esitatud eelnõu märkusteta oma 28.05.2025. a kirja numbriga 7.2-3.2/2145-1. Keskkonnaamet esitas seisukoha esitatud eelnõule oma 05.05.2025. a kirjaga nr 6-2/25/7278-2, mille kohaselt puuduvad Keskkonnaametil vastuväited detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vastu. Keskkonnaamet toob välja, et planeeringu kehtetuks tunnistamise järgselt on maaomanikel võimalus muuta maaüksuste sihtotstarbed elamumaaks ja seda selliselt arendada. Kaasnev

keskkonnamõju on sarnane või väiksem ärimaal olevate puhkemajadega võrreldes. Maa- ja Ruumiamet esitas oma seisukohad 12.05.2025. a kirjaga nr 6-3/25/6107-3 ning 29.04.2025 a kirjaga nr 6-3/25/6107-2. Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond nõustub kehtetuks tunnistamise eelnõu sisuga. Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond toob välja, et kui maaüksuste sihtotstarbed muudetakse elamumaaks tuleb arvestada järgnevaga:

- Mari katastriüksusel (katastritunnus 79601:001:0827) säilib maaparandushoiu kohustus seni, kuni katastriüksuseid läbiv drenaaž on ümber ehitatud selliselt, et oleks tagatud kõrval asuva maatulundusmaa sihtotstarbega Kuusiku maaüksuse (katastritunnus 79402:001:0257) maaparandussüsteemi toimimine (MaaParS § 51 lg 5 ja 6); 2.
- tagada maaparandusehitiste ja -rajatiste korrashoid ning toimimisvõime (MaaParS § 47 ja § 49 lg 1);
- pidada kinni eesvoolu kaitsevööndis kehtivatest piirangutest (MaaParS § 48);
- kinnisasjal, millel paikneb maaparandussüsteem, edaspidine siht- ja kasutusotstarbe muutmine, maakorraldustoimingud, veetaseme reguleerimine ja igasugune ehitustegevuse planeerimine kooskõlastada eelnevalt Maa- ja Ruumiametiga (MaaParS § 50 lg 1 ning § 51 lg 1 ja 2);
- pärast katastriüksuste maa sihtotstarbe muutust anda teada sihtotstarbe muutusest Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonnale, et Andrese, Pearu ja Krõõda maaüksustel saaks maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõppenuks lugeda reguleerival võrgul ning maaparandussüsteemide registrisse ja kitsenduste kaardile saaks teha asjakohase muudatuse (MaaParS § 51 lg 4).

Maa- ja Ruumiamet tõi oma esitatud seisukohtades täiendavalt välja, et 09.04.2025. a esitatud eelnõus ei nähtu kaalutlusi, kas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib kaasa tuua piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadi muutmise, hetkel kehtiva detailplaneeringuga lubatud suuremate ehitusmahtude tekkimise ning kas see võib mõjutada negatiivselt naaberkinnistute olukorda. Tartu valla poolne seisukoht on, et eelnõus on eelnevalt kirjeldatud, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt on võimalik kinnistutel edaspidi arendustegevust kaaluda ja kavandada vastavalt üldplaneeringus sätestatud tingimustele. Üldplaneeringust tulenevalt on võimalus kaaluda ehitusmahu suurendamist alal võrreldes kehtiva detailplaneeringuga määratust, kui viiakse läbi vastavasisulised menetlused (nt: uue detailplaneeringu koostamine). Samas vallale esitatud taotluse kohaselt ei soovi maaomanikud ehitusmahtu suurendada, vaid muuta kinnistute sihtotstarvet ning rajada olemasolevatele kinnistutele üksikelamud. Samuti on eelnevalt hinnatud, et üksikelamute kavandamisega puhkemajade asemele ei põhjustata negatiivseid mõjusid ka naaberkinnistute omanikele. Püsielanike olemasolu võimaldab toetada kohaliku kogukonna arengut, tagada kinnistute järjepideva hoolduse ning aitab säilitada ka piirkonna turvalisust. Eelpool toodust tulenevalt eelnõusse täiendusi rohkem ei tehtud.

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

Eespool toodust tulenevalt leiab Tartu Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala 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 huvisid.

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

otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Vallavolikogu 16.08.2018. a otsusega nr 55 kehtestatud Toolamaa külas asuva Kuusikumäe maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0258) detailplaneering.
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