



TARTU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kõrveküla

18.02.2026 nr 7

Tila külas asuva Metsaääre maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine

Tartu Vallavalitsus kehtestas 26.02.2016. a korraldusega nr 79 Tila külas asuva Metsaääre maaüksuse (kü tunnus: 79403:002:0638) detailplaneeringu.

Planeeringuga nähti ette Metsaääre maaüksuse muutmine tootmismaaks ning määrati ehitusõigus tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga anti lahendus liikluskorralduse, tehnovõrkude ja -rajatistele ning haljastusele. Planeeringu kehtestamise ajal jäid planeeringualale Metsaääre maaüksus, Arbuse maaüksus ning Kuusiku maaüksus. Planeeringuala pindala on ca 1,6 ha. Aja jooksul on täpsustatud ja muudetud aadresside nimetusi ning maaüksuste piire.

Metsaääre maaüksusele määrati Tartu Vallavalitsuse 08.07.2021. a korraldusega nr 637 uus lähiaadress nimetusega Kuusisoo tee 28. Arbuse maaüksust on aja jooksul läbi maakorraldustoimingute jagatud väiksemateks maaüksusteks ning sellest on moodustunud Kuusisoo tee 26, Kuusisoo tee 26a, Kuusisoo tee 26b ning Kuusekäbi maaüksused.

Käesoleval hetkel moodustab planeeringuala valdavalt Kuusisoo tee 28 maaüksus (kü tunnus: 79401:001:0502, sihtotstarve: 100% tootmismaa). Planeeringualale jäävad osaliselt ka Kuusisoo tee 26a maaüksus (kü tunnus: 79601:001:2797, sihtotstarve: 100% tootmismaa), Kuusisoo tee 26 maaüksus (kü tunnus: 79601:001:2796, sihtotstarve: 100% tootmismaa), Kuusekäbi maaüksus (kü tunnus: 79601:001:1782, sihtotstarve: 100% tootmismaa), Kuusisoo tee L2 maaüksus (kü tunnus: 79601:001:1785, sihtotstarve: 100% transpordimaa) ning Kuusiku maaüksus (kü tunnus: 79601:001:1784, sihtotstarve: 100% maatulundusmaa).

Kehtiva planeeringu lahenduse kohaselt moodustati kaks krunti: Pos 1 Metsaääre maaüksus (Kuusisoo tee 28) ning Pos 2 Kuusiku maaüksus. Kuusisoo tee 28 maaüksusele määrati kehtiva planeeringuga ehitusõigus ühe tootmishoone ehitamiseks, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 1000 m². Planeering on suures osas realiseeritud, Kuusisoo tee 28 maaüksusele on väljastatud 12.08.2016. a ehitisluba sõidukite teenindushoone rajamiseks. Hoone on rajatud, kuid kasutusluba ei ole veel väljastatud. Planeeringualasse kaasati Kuusisoo tee 26 ning Kuusisoo tee 26a maaüksused veevarustuse lahendamiseks. Kuusisoo tee 26 ning Kuusisoo tee 26a maaüksused säilisid olemasolevatena ning täiendavat ehitusõigust ei määratud. Kuusiku ning Kuusekäbi maaüksustele ei määratud samuti ehitusõigust, planeeringuga nähti ette vaid nende maaüksuse piiride korrigeerimine.

Tartu Vallavalitsus algatas oma 14.08.2025. a korraldusega nr 876 uue detailplaneeringu koostamise Kuusisoo tee 28 maaüksusele ning selle lähialale. Planeeringu eesmärgiks on määrata Kuusisoo tee 28 maaüksusele ehitusõigus puidutööstuse hoone rajamiseks. Planeeringuga soovitakse mõnevõrra suuremat ehitusõigust, kui kehtiv detailplaneering seda

võimaldab. Planeeringu koostamine algatati samale alale, mis on kehtiva Metsaääre detailplaneeringuga kaetud. Koostamise oleva detailplaneeringu kehtestamise korral muutuks Metsaääre maaüksuse detailplaneering planeeringuala kattuvast osast kehtetuks ning alal hakkaks kehtima uus detailplaneering.

Kuusisoo tee 28 maaüksuse detailplaneeringu algatamise järgselt võttis Tartu Vallavalitsusega ühendust Kuusekäbi maaüksuse omanik, kes andis teada, et soovib tulevikus saada Kuusekäbi maaüksusele ehitusõigust hoonete rajamiseks, mistõttu ei soovi et Kuusekäbi maaüksus oleks kaasatud Kuusisoo tee 28 maaüksuse planeeringuga hõlmatud alasse, kuna planeeringu kehtestamise korral on suur osa kinnistust kehtiva planeeringuga kaetud, mis ei näe ette ehitusõigust. Sellest tulenevalt esitas Kuusekäbi maaüksuse omanik Tartu Vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Kuusekäbi maaüksuse osas.

Planeeringuala jääb Tartu valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusega alale, millele on määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarve. Selle all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroohoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Suunaks on keskkonda sobiva ja olulist keskkonnamõju mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine. Planeeringualale s.h Kuusekäbi kinnistule on võimalik määrata tulevikus ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks. Ehitusõiguse saamiseks tuleb koostada vastavasisuline detailplaneering või taotleda ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste menetluse, kui kavandatav tegevus seda võimaldab.

Arvestades kehtiva planeeringuala paiknemist ning asjaolu, et Kuusisoo tee 28 maaüksusele on algatatud uue detailplaneeringu koostamine, on mõistlik ning põhjendatud tunnistada Metsaääre detailplaneering osaliselt kehtetuks Kuusiku, Kuusekäbi, Kuusisoo tee L2, Kuusisoo tee 26 ning Kuusisoo tee 26a maaüksuste osas. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei kahjusta planeeringuala ega naaberkinnistute omanike huve ega ole vastuolus Tartu valla üldplaneeringu põhimõtetega.

Detailplaneering jääb sellisel juhul kehtima vaid Kuusisoo tee 28 maaüksuse osas ning kehtib seni, kuni kehtestatakse menetluses olev Kuusisoo tee 28 maaüksuse detailplaneering. Peale koostamisel oleva Kuusisoo tee 28 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamist muutub Metsaääre maaüksuse detailplaneering kogu ulatuses kehtetuks, kui käesoleva eelnõuga tunnistatakse Metsaääre maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa 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. PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selles osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldada või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib detailplaneeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda planeeritud kinnistute üks omanikest.

PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib tunnistada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Arvestades, et Metsaääre maaüksuse detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks oli moodustada Kuusisoo tee 28 maaüksusele tootmismaa krunt ning määrata ehitusõigus tootmishoone

püstitamiseks, on planeeringulahenduse terviklahendus elluviidav ka pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist. Kuusisoo tee 28 maaüksus on moodustatud, seal on võimalik realiseerida kehtivat ehitusõigust.

Planeerimisseaduse § 140 lg 3 alusel esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu arvamuse avaldamiseks planeeringuala kinnistu ning naaberkinnistute omanikele, samuti asjaomastele asutustele (Päästeametile) kooskõlastamiseks, keda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutab. Planeeringualale jäävate kinnistute omanikud ega naaberkinnistute omanikud ei avaldanud ettenähtud aja jooksul oma arvamust. Seega eeldatakse, et arvamuse andjad ei soovinud oma arvamust selle kohta avaldada. Päästeamet edastas kooskõlastuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise osas oma 12.12.2025 e-kirjaga.

Kõiki eespool nimetatud asjaolusid kogumina hinnates, on praegusel juhul Kuusekäbi maaomaniku soov detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada põhjendatud, kuna sellisel juhul saaks Kuusekäbi kinnistu omanik tulevikus kasutada oma kinnistut kogu potentsiaali ulatuses ning kasutada seda vastavalt otstarbele. Samas on oluline siinkohal märkida, et kui Kuusekäbi kinnistu omanik soovib tulevikus taotleda kinnistule ehitusõigust, tuleb koostada vastavasisuline detailplaneering või taotleda vallalt ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste menetluse, kui kavandatav tegevus seda võimaldab.

Eespool toodust tulenevalt leiab Tartu Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaliselt 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 3–6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, Tartu Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Tartu Vallavalitsuse 26.02.2016. a korraldusega nr 79 kehtestatud Tila külas asuva Metsääre (kü tunnus 79403:002:0638) detailplaneering Kuusiku (kü tunnus: 79601:001:1784), Kuusekäbi (kü tunnus: 79601:001:1782), Kuusisoo tee L2 (kü tunnus:79601:001:1785), Kuusisoo tee 26 (kü tunnus: 79601:001:2796) ning Kuusisoo tee 26a (kü tunnus: 79601:001:2797) maaüksuste osas.
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