



PÕLVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põlva

23.03.2023 nr 1-4/16

Taevaskoja külas Sanatooriumi katastriüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Põlva Vallavolikogu 25.10.2007. a otsusega nr 102 "Taevaskoja külas Sanatooriumi katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamine" kehtestati Taevaskoja küla Sanatooriumi katastriüksuse detailplaneering, koostaja Arhitektuuribüroo A&K, töö nr 53/07.

Detailplaneeringu eesmärgiks oli ehitusõiguse määramine puhkeküla- või laagri majutushoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramiseks ning arhitektuurinõuete seadmiseks.

Detailplaneeringu asukoha aadress on Taevaskoja küla, Neitsikooa tee 10 (katastritunnus 61901:001:1298, kinnistu registriosa nr 1379138, pindala 4,27 ha, maa kasutamise sihtotsarve 50% maatulundusmaa ja 50% ärimaa).

Kinnisasja omanik esitas 17.03.2023 taotluse eelnimetatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktide 1 ja 2 alusel.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 alusel võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tekkinud majanduslikus olukorras ei ole planeeringuala kinnisasja omaniku sõnul detailplaneeringu elluviimine kavandatud mahus otstarbekas ega ka võimalik. Näiteks ei võimalda detailplaneering kasutada kaasaegseid roheenergialahendusi. Samuti ei kavandata enam uute majutushoonete rajamist.

Põlva Vallavolikogu 20.12.2018. a otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine" kehtestatud Põlva valla üldplaneering 2029+ on detailplaneeringu ala juhtotstarbeks väikeelamumaa (tähis E4) ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Planeeringuala asub aga Kiidjärve-Kärsa väärtuslikul maastikul ning Põlva valla üldplaneering 2029+ sätestab juhud, millal tuleb väärtuslikul maastikul detailplaneering koostada. Sellisteks juhtudeks on enam kui ühe elamu rajamine, tootmishoone või -ala rajamine, avalikkusele suunatud otstarbega hoone rajamine, maastikul domineeriva objekti rajamine, tuulegeneraatori või mobiilsidemasti rajamine.

Põlva Vallavalitsus on kinnisasja omanikule selgitanud, et üldplaneeringus nimetatud juhtudel tuleb algselt uue detailplaneeringu koostamine.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja arvamuse andmiseks isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitati 29.03.2023 kooskõlastamiseks Päästeameti Lõuna päästkeskusele ja arvamuse andmiseks Rahandusministeeriumile ning piirnevate kinnisasjade omanikele.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule esitas arvamuse Rahandusministeerium (21.04.2023 kiri nr 15-3/2350-2), kes nentis oma kirjas: "Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse puhul on tegemist haldusaktiga, millele kehtivad haldusmenetluse seadusest (edaspidi HMS) tulenevad nõuded, sh nõue haldusakti põhjendamiseks vastavalt HMS §-le 56. Kuna tegemist on kaalutusõiguse alusel antava haldusaktiga, tuleb põhjenduses märkida kaalutlused, millest kohalik omavalitsus lähtub. Palume otsuse eelnõud eeltoodust lähtudes täiendada tuues mh välja, millest lähtuvalt ei saa omavalitsuse hinnangul rakendada ehitusseadustiku §-s 27 toodud võimalust vananenud planeeringu täpsustamiseks või miks käesoleval juhul ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul vajalik uue detailplaneeringu algatamine"

Kinnisasja omanik on varasemalt taotlenud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist, sest detailplaneeringu tehnovõrkude osas on antud täpsed lahendused nii elektriühendustele kui vee- ja kanalisatsioonitrasside asukohale. Põlva Vallavalitsus küsis Rahandusministeeriumi arvamust detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta. 16.11.2022 antud vastuses (kiri nr 15-3/8092-2) asus Rahandusministeerium seisukohale, et tehnovõrkude lahenduse näol on tegemist detailplaneeringu olemusliku ülesandega ning palus muuhulgas hinnata, kas detailplaneeringu kehtestamine on kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Ka selles kirjas soovitas Rahandusministeerium vananenud detailplaneeringut täpsustada vastavalt ehitusseadustiku § 27-le projekteerimistingimustega.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alusel saab projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone või olulise rajatise kasutamise otstarvet, hoonestusala tingimusi, arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi, ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, haljastuse või heakorra põhimõtteid või planeeringuala hoonestuslaadi jm. Viidatud sätte alusel tohib projekteerimistingimustega keerata või nihutada detailplaneeringus sätestatud hoonestusala kuni 10% ulatuses. Tegemist on ammendava loetaluga ja seda ei ole võimalik vastavalt vajadusele edasi interpreteerida. Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 5 järgi võib projekteerimistingimustega täpsustada maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, aga ei ole võimalik anda hoopis teistsugust tehnoloogilist lahendust hoonete elektrienergiaga varustamiseks või reovee puhastamiseks. Samuti ei ole projekteerimistingimustega võimalik kavandatud parkimisala tõsta teise kohta või paigutada täiendavaid tuletõrje veemahuteid. Projekteerimistingimustega on võimalik kehtivat planeeringulahendust täpsustada, mitte aga kavandada teistsuguseid lahendusi.

Kui muutunud asjaolude tõttu ei ole võimalik ega mõistlik detailplaneeringut täielikult ellu viia, ei ole otstarbekas püüda planeeringulahendust projekteerimistingimustega täpsustada, seda enam teha seda olukorras, kus kinnisasja omanik on teatanud soovist, loobuda planeeringu elluviimisest kavandatud mahus.

Põlva valla üldplaneering 2029+ sätestab juhud, millal tuleb väärtuslikul maastikul detailplaneering koostada. Kinnisasja omaniku soovitud teistsuguste tehnolahenduste puhul ei ole seadusest ega kehtivast üldplaneeringust tulenevalt detailplaneeringu koostamine vajalik. Uue detailplaneeringu koostamise nõudmine üksnes seetõttu, et alal hetkel kehtib detailplaneering, ei ole põhjendatud.

Lähtudes eeltoodust, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja planeerimisseaduse § 140 lõike 6 alusel ning arvestades ülaltoodu ja esitatud taotlusega, Põlva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Põlva Vallavolikogu 25.10.2007. a otsusega nr 102 "Taevaskoja külas Sanatooriumi katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamine" kehtestatud Taevaskoja küla Sanatooriumi katastriüksuse detailplaneering.
2. Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnal teavitada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitada ajalehes lähtudes planeerimisseaduse § 139 lõigetes 3 ja 5 sätestatud nõuetest.
3. Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnal arvestada alale projekteerimistingimuste väljastamisel esitatud tingimuste ja arvamustega.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsuse peale võib esitada Põlva 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 tingimustel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Georg Pelisaar
volikogu esimees

Seletuskiri Põlva Vallavolikogu 23.03.2023 otsuse eelnõu nr 1-4/16 "Taevaskoja külas Sanatooriumi katastriüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine" juurde

Sissejuhatus ja eelnõu sisu

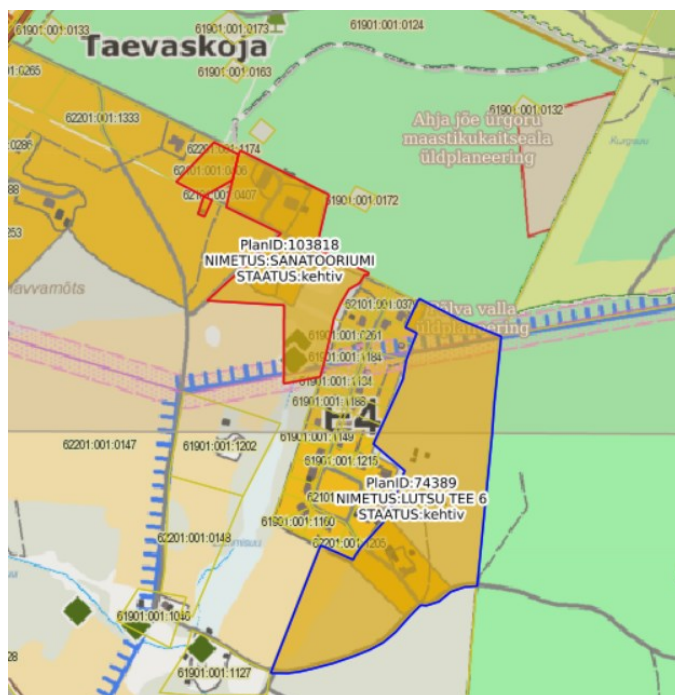
Põlva Vallavolikogu 25.10.2007. a otsusega nr 102 „[Taevaskoja külas Sanatooriumi katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamine](#)“ kehtestati Taevaskoja küla Sanatooriumi katastriüksuse detailplaneering, koostaja Arhitektuurbüroo A&K, töö nr 53/07 ja detailplaneeringu eesmärgiks oli ehitusõiguse määramine puhkeküla- või laagri majutushoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramiseks ning arhitektuurinõuete seadmiseks.

Detailplaneeringu asukoha aadress on Taevaskoja küla, Neitsikoopa tee 10 (katastritunnus [61901:001:1298](#), kinnistu registriosa nr 1379138, pindala 4,27 ha, maa kasutamise sihtotsarve 50% maatulundusmaa ja 50% ärimaa). Kinnisasja omanik esitas [17.03.2023](#) taotluse eelnimetatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktide 1 ja 2 alusel.

[Planeerimisseaduse](#) (edaspidi PlanS) § 140 lõike 1 alusel võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tekkinud majanduslikus olukorras ei ole planeeringuala kinnisasja omaniku sõnul detailplaneeringu elluviimine kavandatud mahus otstarbekas ega ka võimalik. Näiteks ei võimalda detailplaneering kasutada kaasaegseid roheenergialahendusi.

[Põlva Vallavolikogu 20.12.2018. a otsusega nr 1-3/60](#) „Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine“ kehtestatud [Põlva valla üldplaneering 2029+](#) on detailplaneeringu ala juhtotstarbeks väikeelamumaa (tähis E4) ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga (joonis 1). Planeeringuala asub aga Kiidjärve-Kärsa väärtuslikul maastikul ning Põlva valla üldplaneering 2029+ sätestab juhud, millal tuleb väärtuslikul maastikul detailplaneering koostada. Sellisteks juhtudeks on enam kui ühe elamu rajamine, tootmishoone või -ala rajamine, avalikkusele suunatud otstarbega hoone rajamine, maastikul domineeriva objekti rajamine, tuulegeneraatori või mobiilsidemasti rajamine.



Joonis 1. Väljavõte Põlva valla üldplaneeringust 2029+

Põlva Vallavalitsus on kinnisaja omanikule selgitanud, et üldplaneeringus nimetatud juhtudel tuleb algatada uue detailplaneeringu koostamine.

[PlanS](#) § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja arvamuse andmiseks isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitati [29.03.2023](#) kooskõlastamiseks Päästeameti Lõuna päästkeskusele ja arvamuse andmiseks Rahandusministeeriumile ning piirnevate kinnisasjade omanikele. Naaberkinnisasjade omanikud ei esitanud arvamusi. Vastavalt PlnS § 133 lõikele 1, loetakse planeeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu Päästeameti poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule esitas arvamuse Rahandusministeerium ([21.04.2023 kiri nr 15-3/2350-2](#)), kes nentis oma kirjas: "Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse puhul on tegemist haldusaktiga, millele kehtivad [haldusmenetluse seadusest](#) (edaspidi HMS) tulenevad nõuded, sh nõue haldusakti põhjendamiseks vastavalt HMS §-le 56. Kuna tegemist on kaalutlusõiguse alusel antava haldusaktiga, tuleb põhjenduses märkida kaalutlused, millest kohalik omavalitsus lähtub. Palume otsuse eelnõud eeltoodust lähtudes täiendada tuues mh välja, millest lähtuvalt ei saa omavalitsuse hinnangul rakendada ehitusseadustiku §-s 27 toodud võimalust vananenud planeeringu täpsustamiseks või miks käesoleval juhul ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul vajalik uue detailplaneeringu algatamine“

Kinnisaja omanik on varasemalt taotlenud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist, sest detailplaneeringu tehnovõrkude osas on antud täpsed lahendused nii elektriühendustele kui vee- ja kanalisatsioonitrasside asukohale. Põlva Vallavalitsus küsis Rahandusministeeriumi arvamust detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta. 16.11.2022 antud vastuses ([kiri nr 15-3/8092-2](#)) asus Rahandusministeerium seisukohale, et tehnovõrkude lahenduse näol on tegemist detailplaneeringu olemusliku ülesandega ning palus muuhulgas hinnata, kas detailplaneeringu kehtestamine on kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Ka selles kirjas soovitas Rahandusministeerium vananenud detailplaneeringut täpsustada vastavalt [ehitusseadustiku](#) § 27-le projekteerimistingimustega.

[Ehitusseadustiku](#) § 27 lõike 4 alusel saab projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone või olulise rajatise kasutamise otstarvet, hoonestusala tingimusi, arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi, ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, haljastuse või heakorra põhimõtteid või planeeringuala hoonestuslaadi jm. Viidatud sätte alusel tohib projekteerimistingimustega keerata või nihutada detailplaneeringus sätestatud hoonestusala kuni 10% ulatuses. Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 5 järgi võib projekteerimistingimustega täpsustada maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, aga ei ole võimalik anda hoopis teistsugust tehnoloogilist lahendust hoonete elektrienergiaga varustamiseks või reovee puhastamiseks (joonis 2). Samuti ei ole projekteerimistingimustega võimalik kavandatud parkimisala tõsta teise kohta või paigutada täiendavaid tuletõrje veemahuteid.

Eelnõu on Põlva Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud 02.05.2023 ja edastatud menetlemiseks Põlva Vallavolikogule.

Eestseisus suunas eelnõu menetlemiseks Põlva Vallavolikogu planeeringukomisjonile.

Otsuse jaotuskava

Triinu Vähi – kinnisasja omaniku esindaja, triinu@taevaskoja.ee

Mihkel Kala – DELTA kaudu teadmiseks

Tiia Zuppur – DELTA kaudu teadete ja kirjade edastamiseks.

Eelnõu koostaja

Tiia Zuppur
arhitekt-planeerija