



PÕLVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põlva

28.03.2025 nr 1-4/15

Taevaskoja külas Prangeli kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Põlva Vallavolikogu 31.01.2008 otsusega nr 115 kehtestati Taevaskoja külas Prangeli kinnistu detailplaneering, koostaja OÜ Raamprojekt, töö nr L-0745. Detailplaneeringu eesmärgiks oli katastriüksusele ärimaa sihtotstarbe määramine ning ehitusõiguse andmine büroohoone püstitamiseks.

Käesoleval ajal on tegemist Metsavahe tee 19 (katastritunnus 61901:001:1141, pindala 1670 m²) katastriüksusega.

01.03.2011 väljastati katastriüksusele ehitusluba kontorihoone püstitamiseks.

12.01.2024 taotles kinnisasja omanik kasutusluba elamule ning 04.09.2024 väljastas Põlva Vallavalitsus Metsavahe tee 19 katastriüksusel paiknevale hoonele eluhoone (EHR kood 120624295) kasutusloa nr 2412371/03990.

Põlva Vallavalitsuse 01.10.2024 korraldusega nr 2-3/324 muudeti katastriüksuse sihtotstarve ärimaast elamumaaks.

Metsavahe tee 19 ühisomanikest üks esitas 25.03.2025 taotluse eelnimetatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ning 26.03.2025 esitas täiendavate põhjendustega taotluse. Kinnisasja omanik toob taotluses välja, et detailplaneeringu alusel püstitatud ärihoonesse oli omal ajal registreeritud äriühing, mille tegevus on käesolevaks ajaks lõpetatud. Sellel põhjusel on omanik taotlenud vallavalitsuselt kasutusluba elamule ning maa sihtotstarbe muutmist elamumaaks.

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

2011. a kontorihoonele väljastatud ehitusloast on näha, et detailplaneeringut on asutud ellu viima. Faktilistest asjaoludest nagu kasutusloa taotlemine elamule ning maa sihtotstarbe elamumaaks muutmise taotlemine, on näha et kinnisasja omanik ei soovi planeeringut kehtestatud kujul ellu viia. Riigikohus on leidnud (3-20-2247 p 18), et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel välistatud ka siis, kui ehitis on suures osas või täielikult valmis ehitatud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb arvestada seaduse ja üldplaneeringu nõuetega ning naabrite huviga detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes, sest hoonele detailplaneeringuga seatud ehituslikud piirangud täidavad piirkonda sobivuse kõrval ka naabrite huvide ja õiguskindluse kaitse eesmärgi.

Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneeringu järgi ei asu planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Tegemist on Taevaskoja küla ehituslikus piirkonnas asuva väljakujunenud väikeelamu maa-ala (tähis EV1) juhtotstarbega alaga. Väljakujunenud väikeelamupiirkond on miljööala, kus hoonete ehituslikud mahud ja paiknemine, hoonete välisviimistlus ja värvilahendus, arhitektuurne ühetaolisus või eriilmelisus, haljastuse iseloom ja reljeef, piirete kõrgused ja tüübid loovad piirkonnale väärtuse. Üldplaneeringu järgi tuleb väljakujunenud väikeelamupiirkonnas arvestada ümbritsevate hoonete mahu ja paiknemisega, seega ei saa naabrite huvid rikutud, kui detailplaneering kehtetuks tunnistada. Pigem annab ärihoone püstitamist võimaldava detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kindluse, et rahulik elamupiirkond säilib.

Kinnisasja omanik on oma taotluses välja toonud, et on alustanud Metsavahe tee 19 ja Metsavahe tee 21 kinnisasjade liitmise protsessiga. Põlva Vallavolikogu selgitab siinkohal omanikule, et väljakujunenud väikeelamupiirkonnas uusi ehitusõigusega katastriüksusi moodustada ei saa. See tähendab, et katastriüksuste liitmisel ei ole tulevikus võimalik seda enam jagada.

Planeerimisseaduse § 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 kooskõlastamiseks Päästeameti Lõuna päästkeskusele ja arvamuse andmiseks lähipiirkonna kinnisasjade omanikele.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule 30 päeva jooksul kirjalike arvamusi ei esitatud, Päästeamet ei ole taotlenud tähtaja pikendamist. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 2, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

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:

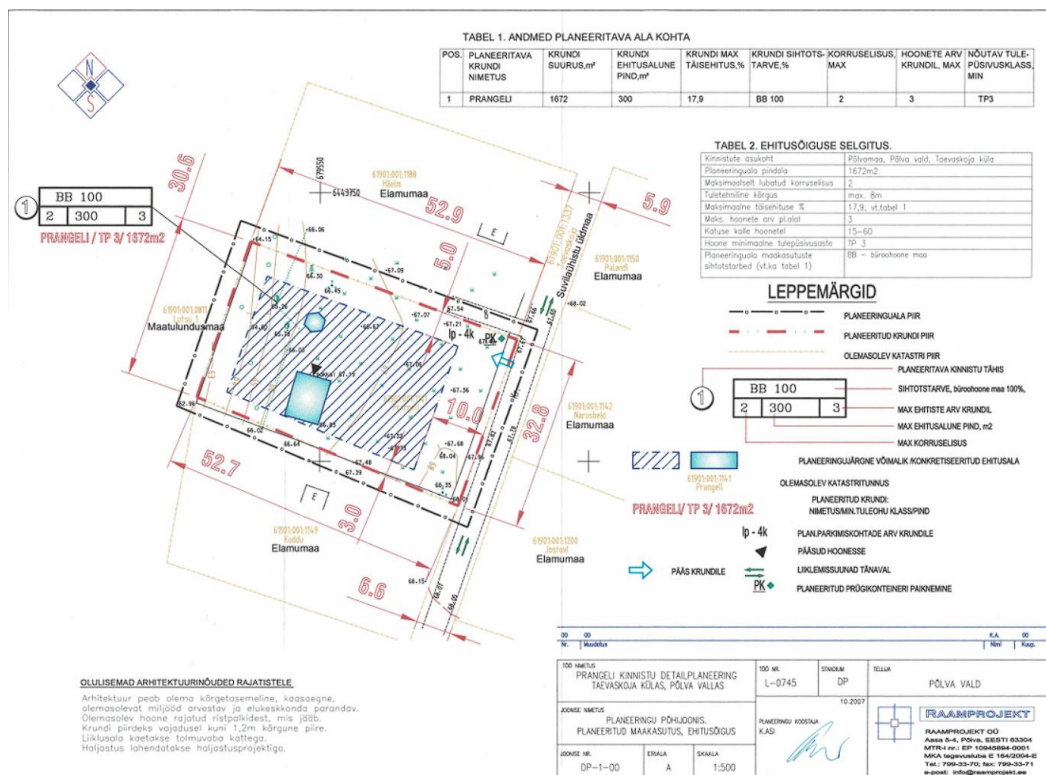
1. Tunnistada kehtetuks Põlva Vallavolikogu 31.01.2008 otsusega nr 115 "Taevaskoja külas Prangeli kinnistu detailplaneeringu kehtestamine" kehtestatud Taevaskoja külas Prangeli kinnistu detailplaneering (planeeringute andmekogu viit 30101714).
2. Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnal teavitada 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. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. 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 esitama kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Georg Pelisaar
volikogu esimees

Seletuskiri Põlva Vallavolikogu 28.03.2025 otsuse eelnõu nr 1-4/15 "Taevaskoja külas Prangeli kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine" juurde

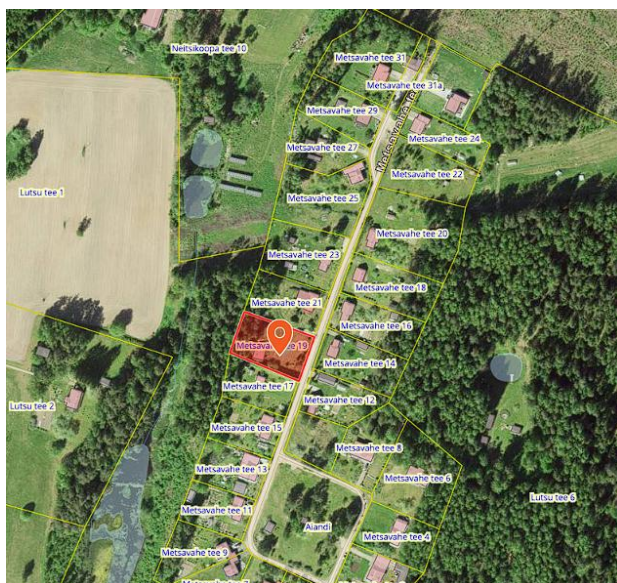
Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Põlva Vallavolikogu 31.01.2008 otsusega nr 115 kehtestati [Taevaskoja külas Prangeli kinnistu detailplaneering](#), koostaja OÜ Raamprojekt, töö nr L-0745. Detailplaneeringu eesmärgiks oli katastriüksusele ärimaa sihtotstarbe määramine ning ehitusõiguse andmine büroohoone püstitamiseks.



Joonis 1. Taevaskoja külas Prangeli kinnistu detailplaneeringu põhijoonis

Käesoleval ajal on tegemist Metsavahe tee 19 (katastritunnus 61901:001:1141, pindala 1670 m²) katastriüksusega.



Joonis 2. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti geoportaalist. Punasega tähistatud Metsavate tee 19 kü.

01.03.2011 väljastati katastriüksusele [ehitusluba](#) kontorihoone püstitamiseks.

12.01.2024 taotles kinnisasja omanik kasutusluba elamule ning 04.09.2024 väljastas Põlva Vallavalitsus Metsavahe tee 19 katastriüksusel paiknevale hoonele eluhoone (EHR kood 120624295) [kasutusloa nr 2412371/03990](#).

Põlva Vallavalitsuse [01.10.2024 korraldusega nr 2-3/324](#) muudeti katastriüksuse sihtotstarve ärimaast elamumaaks.

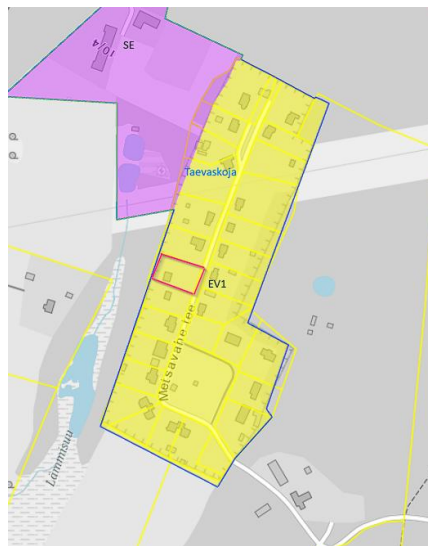
Metsavahe tee 19 ühisomanikest üks esitas 25.03.2025 taotluse eelnimetatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ning 26.03.2025 esitas täiendavate põhjendustega taotluse. Kinnisasja omanik toob taotluses välja, et detailplaneeringu alusel püstitatud ärihoonesse oli omal ajal registreeritud äriühing mille tegevus on käesolevaks ajaks lõpetatud. Sellel põhjusel on omanik taotlenud vallavalitsuselt kasutusluba elamule ning maa sihtotstarbe muutmist elamumaaks.

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

2011. a kontorihoonele väljastatud ehitusloast on näha, et detailplaneeringut on asutud ellu viima. Faktilistest asjaoludest nagu kasutusloa taotlemine elamule ning maa sihtotstarbe elamumaaks muutmise taotlemine, on näha et kinnisasja omanik ei soovi planeeringut kehtestatud kujul ellu viia. Riigikohus on leidnud ([3-20-2247](#) p 18), et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole [PlanS](#) § 140 lõike 1 punkti 2 alusel välistatud ka siis, kui ehitis on suures osas või täielikult valmis ehitatud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb arvestada seaduse ja üldplaneeringu nõuetega ning naabrite huviga detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes, sest hoonele detailplaneeringuga seatud ehituslikud piirangud täidavad piirkonda sobivuse kõrval ka naabrite huvide ja õiguskindluse kaitse eesmärgi.

Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud [Põlva valla üldplaneeringu](#) järgi ei asu planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Tegemist on [Taevaskoja küla ehituslikus piirkonnas](#) asuva [väljakujunenud väikeelamu maa-ala](#) (tähis EV1) juhtotstarbega alaga.



Joonis 3. Väljavõte Põlva valla üldplaneeringust.

Väljakujunenud väikeelamupiirkond on miljööala kus hoonete ehituslikud mahud ja paiknemine, hoonete välisviimistlus ja värvilahendus, arhitektuurne ühetaolisus või eriilmelisus, haljastuse iseloom ja reljeef, piirete kõrgused ja tüübid loovad piirkonnale väärtuse. Üldplaneeringu järgi tuleb väljakujunenud väikeelamupiirkonnas arvestada ümbritsevate hoonete mahu ja paiknemisega, seega ei saa naabrite huvid rikutud, kui detailplaneering kehtetuks tunnistada. Pigem annab ärihoone püstitamist võimaldava detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kindluse, et rahulik elamupiirkond säilib.

Kinnisasja omanik on oma taotluses välja toonud, et on alustanud Metsavahe tee 19 ja Metsavahe tee 21 kinnisasjade liitmise protsessiga. Põlva Vallavolikogu selgitab siinkohal omanikule, et väljakujunenud väikeelamupiirkonnas uusi ehitusõigusega katastriüksusi moodustada ei saa. See tähendab, et katastriüksuste liitmisel ei ole tulevikus võimalik seda enam jagada.

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 kooskõlastamiseks Päästeameti Lõuna päästkeskusele ja arvamuse andmiseks lähipiirkonna kinnisasjade omanikele. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõule 30 päeva jooksul kirjalike arvamusi ei esitatud, Päästeamet ei ole taotlenud tähtaja pikendamist.

Otsusega tunnistatakse kehtetuks Põlva Vallavolikogu 31.01.2008 otsusega nr 115 "Taevaskoja külas Prangeli kinnistu detailplaneeringu kehtestamine" kehtestatud Taevaskoja külas Prangeli kinnistu detailplaneering.

Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

Rakendamisega seotud tegevused, kulud/tulud

Otsuse vastuvõtmisega kaasneb sellest teavitamise kulu.

Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitati kooskõlastamiseks Päästeameti Lõuna päästkeskusele ja arvamuse andmiseks lähipiirkonna kinnisasjade omanikele.

Vastavalt PlanS § 133 lõikele 2, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Otsuse jaotuskava

Otsus edastada kinnistu omanikele

Mihkel Kala - Delta kaudu teadmiseks

Tiiu Zuppur - Delta kaudu teadete ja kirjade koostamiseks

Eelnõu koostaja

Tiiu Zuppur

arhitekt-planeerija