

ALUTAGUSE VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Iisaku

27. veebruar 2020 nr

Mäetaguse aleviku Pärna detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine hoonestusalade asukohtade osas

24. oktoobril 2017. a moodustus Alajõe valla, Iisaku valla, Illuka valla, Mäetaguse valla ja Tudulinna valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Alutaguse vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane.

Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4¹ kohaselt ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil, kus need valdade ja linnade ühinemiseni kehtisid.

Mäetaguse aleviku Pärna detailplaneering (koostaja Evox Invest OÜ, töö nr DP_25.07_12) kehtestati Mäetaguse Vallavolikogu 27. veebruari 2014 määrusega nr 9. Detailplaneeringu alusel moodustati Mäetaguse aleviku tiheasustusalale 8 elamukrunti – Pärna tn 1 (49801:001:0599, POS 4), Pärna tn 7 (49801:001:0598, POS 7), Pärna tn 9 (49801:001:0597, POS 8), Karja tn 14 (49801:001:0595, POS 10), Karja tn 12 (49801:001:0594, POS 11), Karja tn 10 (49801:001:0593, POS 12), Karja tn 8 (49801:001:0592, POS 13) ja Karja tn 6 (49801:001:0596, POS 14). Detailplaneeringuga on määratud igale krundile ehitusõigus kolmele kuni 8,5 meetrisele kahekorruselisele hoonele maksimaalse ehitusaluse kogupindalaga kuni 350 m². Detailplaneeringu põhijoonisel on määratud kruntide planeeritud hoonestusalad (suuruses 154 m² – 167 m²) ning toodud välja, et väljaspool planeeritud hoonestusala kehtib ehituskeeld.

Planeeringuala asub osaliselt altkaevandatud alal ning osaliselt altkaevandamata alal, Mäetaguse aleviku alla jäetud püsiva põlevkivi terviku serva piirkonnas. Planeeringuala kattub altkaevandamata ala osas keskkonnaregistris arvel oleva Eesti põlevkivi maardla Estonia kaevevälja maardlaosa keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 0036) põlevkivi passiivse tarbevaru 3. plokiga ning kehtiva kaevandamisloaga mäeeraldisega Estonia Kaevandus (loa nr KMIN 054; loa omaja Enefit Kaevandused AS).

Karja tn 6, Karja tn 8, Karja tn 10 ja Karja tn 12 kinnistute omanikud on esitanud Alutaguse Vallavalitsusele taotluse kehtiva detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks hoonestusalade osas. Maaomaniku soov on muuta planeeringus ebamõistlikult määratud hoonestusala asukohta ning suurust. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise vajadus tuleneb sellest, et detailplaneeringuga on kõikidele kruntidele määratud ebamõistlikult väikesed hoonestusalad, mis on väiksemad kui lubatud ehitusalused pinnad. Hoonestusaladele suurusega 154 m² – 167 m² ei ole võimalik ehitada kolme hoonet maksimaalse ehitusaluse kogupindalaga 350 m².

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 järgi võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on planeeringu terviklahenduse elluviimine tagatud.

Peale detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist jäävad ülejäänud detailplaneeringuga määratud ehitustingimused kehtima. Hoonestusala on määratud detailplaneeringu tekstilises osas (seletuskirjas) ning hoonestusala piiritlemiseks jääb kehtima seletuskirjas toodud nõue „tuleohutuskujade tagamiseks peab hoone asuma minimaalselt 5 m krundipiirist“. Hoonestusalade asukohtade muutmisel ei ole alust eeldada, et muudatus halvendaks maavaravarule juurdepääsu või kaevandamisväärsuse osas olemasolevat olukorda. ning kruntide hoonestamisel altkaevandatud alale tuleb arvestada vajadusel vajalike kaitsemeetmetega, mis välistaksid mäetööde võimaliku jääkmõju objektidele ning hoiaksid ära ehituskonstruksioonide purunemise maapinna võimaliku varisemise, vajumise või nihkumise tagajärjel.

Alutaguse Vallavalitsus on seisukohal, et Pärna detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine hoonestusalade asukohtade osas ei takista detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist planeeringu kehtima jäävas osas.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks isikutele ja asutustele, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Enefit Kaevandused AS teavitas 28.01.2020 kirjaga nr EP-KES-1.01/570-3, et ei oma vastuväiteid detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamiseks hoonestusalade asukohtade osas, kohta tingimusega, et detailplaneeringu elluviimisel rakendatakse, tulenevalt altkaevandatud alast, vajadusel ehitustehnilisi erilahendusi. Maa-amet teavitas 11.02.2020 kirjaga nr 6 3/20/1320 2, et neil puuduvad vastuväited esitatud eelnõule. Rahandusministeerium esitas 10.02.2020 kirjaga nr 14-11/606-2 arvamuse detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta ning oli seisukohal, et kui tunnistada kehtetuks PlanS § 126 lõikele 1 punktides 1-5 toodud kohustuslik ülesanne (sh krundi hoonestusala), ei ole detailplaneeringu põhilahendus üldjuhul enam elluviidav, sest ilma hoonestusalata krundil ei saa eeldada ehitusõiguse olemasolu.

Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 2 tuleb detailplaneeringuga lahendada krundi hoonestusala määramine. PlanS pole reguleeritud, kuidas tuleb hoonestusala määrata. Käesoleva otsusega tunnistatakse Pärna detailplaneering kehtetuks joonisel märgitud hoonestusalade asukohtade osas, mitte hoonestusalade osas ning hoonestusalad on piiritletud detailplaneeringu tekstilises osas (seletuskirjas). Lähtuvalt eeltoodust on PlanS § 126 lõikele 1 toodud kohustuslikud ülesanded lahendatud ning planeeringu põhilahendus elluviidav.

Planeeringualas asuvate kinnistute ega naaberkinnistute omanikud eelnõule vastuväiteid ega ettepanekuid ei ole esitanud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ning planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 2, 3, 5 ja 6

Alutaguse Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Mäetaguse Vallavolikogu 27. veebruari 2014 määrusega nr 9 kehtestatud Pärna detailplaneering kehtetuks hoonestusalade asukohtade osas.
2. Vallavalitsusel korraldada vastava teate ilmumine otsuse kehtetuks tunnistamisest arvates 30 päeva jooksul ajalehtedes Põhjarannik ja Alutaguse valla leht ning 14 päeva jooksul Alutaguse valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes.

3. Käesoleva otsuse peale võib esitada Altaguse Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse 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.

4. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest.

Raivo Raap
Volikogu esimees

Eelnõu koostas: geoinfospetsialist Liina Talistu