

# ALUTAGUSE VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Iisaku

25. juuni 2020 nr

### **Kuru küla Jaaniku ja Vaarika maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Jaaniku tee 5 ja Jaaniku tee 6 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 § 14<sup>1</sup> lõike 4<sup>1</sup> 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.

Jaaniku tee 5 (22401:004:0718, pindala 1558 m<sup>2</sup>) ja Jaaniku tee 6 (22401:004:0719, pindala 1996 m<sup>2</sup>) elamumaa sihtotstarbega katastriüksused asuvad Kuru külas ning on moodustatud Iisaku Vallavolikogu 28.09.2008 otsusega nr 32 kehtestatud Jaaniku ja Vaarika maaüksuste detailplaneeringu alusel Jaaniku kinnistu jagamise teel. Detailplaneeringu kohaselt on Jaaniku tee 5 (POS 5) ja Jaaniku tee 6 (POS 6) kruntidele antud ehitusõigus kuni kahele kahekorruselisele hoonele. Hoonete suurim ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup> ja kõrgus kuni 8 meetrit.

Detailplaneeringu koostamise ajal kehtis Iisaku vallas Peipsi järve äärsel alal Iisaku Vallavolikogu 20.01.2000 määrusega nr 33 kehtestatud Iisaku valla üldplaneering, mille kohaselt oli üldjuhul ehituskruntide minimaalsuurus eramu püstitamiseks 2000 m<sup>2</sup>. Vastavalt üldplaneeringule tuli väikeelamute ehituskruntide moodustamisel lähtuda varem moodustatud kruntide valdavast suurusest. Vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale on planeeringu koostamisel analüüsitud naaberkruntide situatsiooni ning kavandatavad elamukrundid olid suurusega 1500 m<sup>2</sup> – 2000 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu koostamise ajal kehtis teeseadus, mille kohaselt oli riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest. Hoonestusalade määramisel on lähtutud 35 m ehitusjoonest. Tulenevalt ehitusseadustikust (edaspidi *EhS*) on riigitee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *EhS* § 70 lõikele 2 ja § 72 lõikele 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vaid Maanteeameti nõusolekul vastavalt *EhS* § 70 lõikele 3.

Detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiritlemisel on võetud arvesse planeeringu koostamise hetkel kehtinud riigitee kaitsevööndi laiust ning tingimust, et hooned ei tohi krundi piirile olla lähemal kui 5 meetrit.

Iisaku Vallavalitsus on andnud 19.03.2014 kirjaliku nõusoleku nr 4083 Jaaniku tee 5 katastriüksusele suvila ehitamiseks (EHR kood 120693256) ehitusaluse pinnaga 54 m<sup>2</sup> ja kõrgusega 5,55 m. Hoone on ehitamisel, kuid hoone asukoht jääb osaliselt Jaaniku tee 6 kinnistule ning väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusalast.

Jaaniku tee 5 ja Jaaniku tee 6 kinnistute omanike volitatud esindaja on esitanud Alutaguse Vallavalitsusele taotluse kehtiva detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Jaaniku tee 5 ja Jaaniku tee 6 kinnistute osas.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui 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.

Maaomaniku soov on viia läbi maakorraldustoimingud Jaaniku tee 5 ja Jaaniku tee 6 vahelise krundipiiri korrigeerimiseks. Vastavalt planeerimisseadusele (edaspidi *PlanS*) ja kehtivale üldplaneeringule ei kaasne katastriüksuse moodustamise ega katastripiiride muutmisega detailplaneeringu koostamise kohustust, kuid kehtiva detailplaneeringu olemasolul on vastavalt PlanS § 126 lõikele 6 detailplaneeringus määratud krunt katastriüksuse moodustamise alus.

Peale detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist Jaaniku tee 5 ja Jaaniku tee 6 hoonestusalade asukohtade osas jäävad ülejäänud detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja -tingimused kehtima.

Hoonestusala on määratud detailplaneeringu tekstilises osas (seletuskirjas) ning hoonestusala piiritlemiseks jääb kehtima seletuskirjas toodud nõue, et hooned ei tohi krundi piirile olla lähemal kui 5 meetrit. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva kaitsevööndiga, kus on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lõikele 2 ja § 72 lõikele 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vaid Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lõikele 3.

Alutaguse Vallavalitsus on seisukohal, et Jaaniku ja Vaarika maaüksuste detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Jaaniku tee 5 ja Jaaniku tee 6 kinnistute hoonestusalade asukohtade osas ei takista detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist planeeringu kehtima jäävas osas.

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

Rahandusministeerium esitas 18.06.2020 kirjaga nr 14-11/4327-2 arvamuse detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta ning osundas tähelepanu PlanS § 126 lõikele 1, kus on toodud loetelu detailplaneeringuga lahendatavatest ülesannetest. Rahandusministeerium on seisukohal, et kui tunnistada kehtetuks PlanS § 126 lõikele 1 punktides 1-5 toodud kohustuslik ülesanne (sh planeeritud krundijaotus ja krundi hoonestusala), ei ole detailplaneeringu põhilahendus üldjuhul enam elluviidav, sest ilma hoonestusalata krundil ei saa eeldada ehitusõiguse olemasolu.

Eeltoodust tulenevalt on Rahandusministeerium seisukohal, et ei ole võimalik kehtetuks tunnistada detailplaneeringut osaliselt nii, et planeeringus jääksid täitmata PlanS § 126 lõike 1 punktides 1-5 toodud kohustuslikud ülesanded ning juhul kui kohalik omavalitsus soovib detailplaneeringu põhilahendust muuta, siis vastavalt PlanS § 140 lõikele 7 tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-es detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Maanteeamet esitas eelnõu kohta arvamuse 18.06.2020 kirjaga nr 15-2/20/28193-2 ning nõustus detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega. Jaaniku tee 5 ja 6 juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt km 3,601. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte kavandada. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab

planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel ja kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Maanteeametit menetlusse.

Lähtudes Rahandusministeeriumi seisukohast, ei tehta ettepanekut krundijaotuse kehtetuks tunnistamise osas, vaid edasiste maakorralduslike toimingute tegemisel lähtutakse ehitusseadustiku § 27 lõikest 4 tulenevatest võimalustest anda projekteerimistingimusi detailplaneeringu olemasolul.

PlanS-es pole reguleeritud, kuidas tuleb hoonestusala määrata. Käesoleva otsusega tunnistatakse Jaaniku ja Vaarika maaüksuste detailplaneering kehtetuks joonisel märgitud hoonestusalade asukohtade osas. Hoonestusalad jäävad kehtima detailplaneeringu tekstilises osas (seletuskirjas) punktis 5 piiritletud ulatuses. Alutaguse Vallavalitsus on seisukohal, et lähtuvalt eeltoodust on PlanS § 126 lõikes 1 toodud kohustuslikud ülesanded lahendatud ning planeeringu põhilahendus elluviidav.

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 Iisaku Vallavolikogu 18. septembri 2008 otsusega nr 32 kehtestatud Kuru küla Jaaniku ja Vaarika maaüksuste detailplaneering Jaaniku tee 5 ja Jaaniku tee 6 kinnistute hoonestusalade asukohtade osas kehtetuks.
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 Alutaguse 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