



Tartu Linnavalitsus  
lv@raad.tartu.ee

Teie 18.06.2021 nr DP-18-010  
Meie 12.07.2021 nr 14-11/4695-4

## **Tartu linn Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu heakskiitmine**

Austatud linnapea

Tartu Linnavalitsus esitas 18.06.2021 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-010 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks Tartu linn Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu. Avalikul väljapanekul esitatud kirjalik arvamus, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukoht selle arvestamata jätmise kohta esitati eraldi menetluskokumentide kaustas.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 138 lõike 4 kohaselt detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik: 1) kontrollib detailplaneeringu vastavust õigusaktidele; 2) kuulab ära avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt, kui käesoleva paragrahvi lõike 4 punktis 2 nimetatud isikud kokkulepet ei saavuta, annab valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik nendele oma kirjaliku seisukoha.

### **Asjaolud**

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 17.04.2018 korraldusega nr 391. Detailplaneeringu algatamisest on Tartu Linnavalitsuse 26.06.2019 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-010 teavitatud PlanS § 127 lõikes 2 nõutud koostöötegijaid ja kaastavaid isikuid. Avalikkust teavitati ajalehes Postimees 20.04.2018, Tartu linna veebilehel ning Ametlikes Teadaannetes ([https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate\\_number=1282073](https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate_number=1282073)).

Detailplaneeringu koostas AB Artes Terrae OÜ, projekti juht Heiki Kalberg (volitatud maastikuarhitekt-ekspert, tase 8, kutsetunnistus 155390; ruumilise keskkonna planeerija tase 7 kutsetunnistus nr 163359) ja koostaja maastikuarhitekt Karl Hansson. Heakskiidu andja hinnangul vastab planeeringu koostajate varasem kogemus ja pädevus PlanS § 4 lõigetes 5 ja 6 ning PlanS § 6 punktis 10 sätestatud nõuetele.

Tartu Kesklinna linnaosas Väike-Turu tn 7 asuva detailplaneeringu ala suurus on 7540 m<sup>2</sup>. Krundile ulatuvad Emajõe kalda piiranguvöönd (100 m) ja Emajõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m). Detailplaneeringu koostamise aluseks on arhitektuurivõistluse võidutöö (Salto AB OÜ).

Detailplaneeringu seletuskirja ptk 2.1 kohaselt planeeringuga säilivad olemasolevad krundipiirid. Projekteerimisel on lubatud Väike-Turu tn 7 krundi ilma uut detailplaneeringut koostamata jagada kuni neljaks krundiks lähtuvalt projekteeritava hoone ehitamisestappidest, kui igal krundil on tagatud üldplaneeringu kohane parkimisvajadus ja haljastus. Planeeringuga antakse võimalus moodustada Väike-Turu tn 7 krundist üks kuni neli krundi, mille kasutamise sihtotstarbed kruntide kogumi puhul on 60-100% ulatuses kaubandus-, teenindus-, tootlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone maa-ala ja 0-40% ulatuses korterelamumaa, ühiselamumaa. Hoonete suurim lubatud arv on viis, suurim lubatud absoluutkõrgus on 60.00 m, sügavus 27.30 m.

Arhitektuurne lahendus on liigendatud, suur maht on jagatud väiksemateks üksusteks, mis loob vaheldusrikka tänavaruumi ning maksimaalse jõevaatega perimeetri. Jalg- ja kergliikluse juurdepääsud on planeeritud Väike-Turu tänavalt ja Kaluri tänavalt. Mootorsõidukite juurdepääs on planeeritud Väike-Turu tänavalt, liikluse paremaks sujumiseks on ette nähtud Väike-Turu tänava laiendamine ja vasakpöörderaja rajamine. Tartu linna ja kinnistu omaniku vahel on kokku lepitud, et planeeringu realiseerimise eelduseks on planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine Väike-Turu tn 7 krundi igakordse omaniku poolt ning Turu tn 10 kinnistu kasuks on seatud varjuservituut. Planeeringulahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet (15.06.2020) ning Päästeamet (06.06.2020).

Tartu Linnavalitsuse 28.10.2020. a korraldusega nr 1208 võeti detailplaneering vastu ja suunati 17.11–01.12.2020 toimunud avalikule väljapanekule, mille käigus arvamusi ei esitatud. Planeeringuala naabermaaüksuste omanikke teavitati avalikust väljapanekust Tartu Linnavalitsuse 29.10.2020 kirjaga nr 9-3/DP-18-010 ning avalikkust ajalehes Postimees 30.10.2020 ning samuti Tartu linna veebilehel.

Planeeringust huvitatud isik andis avaliku väljapaneku ajal linnavalitsusele teada, et on koostöös arhitektidega tegelenud hoonestuse projekteerimisega ning taotleb lahtiste rõdude ehitamise võimaldamist ja hoonete arvu muutmist neljalt hoonelt viiele.

Tulenevalt detailplaneeringu muutmisest, suunas Tartu Linnavalitsus 09.03.2021 korraldusega nr 266 planeeringu uuele avalikule väljapanekule, mis toimus 30.03–13.04.2021. Planeeringuala naabreid ja asjast huvitatud isikuid teavitati uuest avalikust väljapanekust Tartu Linnavalitsuse 12.03.2021 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-010 ning avalikkust ajalehes Postimees 12.03.2021 ja Tartu linna veebilehel.

Avaliku väljapaneku jooksul esitas arvamuse planeeringuala naaberkrundi Väike-Turu tn 5 üks omanikest, kes väidab, et tema aknad jäävad otseselt planeeritava ehitise varju ning valgustatus ruumides väheneb oluliselt. Samuti leiab arvamuse esitaja, et planeeritava ehitise kõrgus ei sobi ja tuleks ehitada 3-korruseline hoone, vastavalt algsele kokkuleppele (kehtivale detailplaneeringule), et naaberhoone äripinnad ja korteriomandid ei oleks uue ehitise poolt pimendatud.

Tartu Linnavalitsus 11.05.2021 korraldusega nr 533 võttis mitteamvestava seisukoha Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud arvamuste osas. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 27.05.2021. Avalikul väljapanekul arvamuse esitanud

isikut ning planeeringuala naabreid teavitati avaliku arutelu toimumisest linnavalitsuse 13.05.2021 kirjaga nr 9-3.1/DP-18-010.

Avaliku arutelu tulemustest teavitati arvamuse esitajat 01.06.2021 e-kirjaga, millele arvamuse esitanud isik vastas, et jääb eriarvamusele. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teavitati avalikkust ajalehes Postimees 09.06.2021. Avalikul arutelul arvamuste osas kompromissi ei saavutatud.

Haldusmenetluse seaduse § 40 lõike 1 kohaselt võib ärakuulamine toimuda nii suuliselt kui ka kirjalikult. Tuginedes detailplaneeringu menetlemise käigus toimunud koostööle ja kaasamisele ning esitatud arvamuste sisule viidi Tartu linn Väike-Turu 7 krundi detailplaneeringu ärakuulamine läbi kirjalikult Tartu Linnavalitsusele ja detailplaneeringu avalikustamisel arvamust avaldanud isikule 25.06.2021 saadetud e-kirjaga.

Tartu Linnavalitsus teatas vastusena kirjaliku ärakuulamise pöördumisele oma 30.06.2021 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-010, et jääb Rahandusministeeriumile 18.06.2021 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-010 edastatud ja Tartu Linnavalitsuse 11.05.2021 korraldusega nr 533 võetud seisukohtade juurde.

Avalikul väljapanekul linnavalitsuse poolt arvestamata jäänud arvamuse esitanud Margus Treumuth teatas 25.06.2021 e-kirjaga, et jääb arvamuse juurde – rikutakse algset, so kehtiva detailplaneeringu kohast kokkulepet (kolm korrust).

Avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isik, kelle arvamust detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud ja detailplaneeringu koostamist korraldab Tartu Linnavalitsus ei saavutanud kirjalikul ärakuulamisel vaidlusküsimustes kokkulepet.

### **Arvestamata jäänud arvamused ning neile antud kohaliku omavalitsuse ja Rahandusministeeriumi seisukohad**

1. Margus Treumuth'i arvamus: Olen naaberkinnistu omanik (Väike-Turu 5-88) ja minu aknad jäävad otseselt planeeritava ehitise varju (II korruse äripinnad) ning valgustatus ruumides väheneb oluliselt. Planeeritava ehitise kõrgus ei sobi. Tuleks ehitada 3-korruseline hoone vastavalt algele kokkuleppele, et naaberkinnistu äripinnad ja korteriomandid ei oleks uue ehitise poolt pimendatud. Kui kehtestatakse detailplaneering, kus planeeritav ehitise varjutab mu aknad, siis vaidlustan selle kohtus.

Tartu Linnavalitsuse seisukoht: Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Planeerimismenetluse käigus on kaalutud esitatud ettepanekuid ja hinnatud lahendusega kaasnevaid erinevaid mõjusid, lahendust on ettepanekutest tulenevalt korrigeeritud. Lahenduse osas on jõutud järeldusele, et planeeringuga ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäära riivet.

*Planeeringulahenduse sobivus.* Väike-Turu tn 5 kinnistu vahetusse lähedusse planeeritava kuni seitsmekorruselise hoonestuse mittesobivuse osas on linnavalitsus seisukohal, et planeeritud korruselisus järgib üldplaneeringuga määratud maksimaalse korruselisuse piirmäära, lahendus järgib võidutöö põhimõtteid. Planeeringus on arhitektuurivõistlust aluseks võttes koostatud alale terviklahendus, hoonestuse kavandamisel on arvestatud vajadusega mahud liigendada. Suur maht on jagatud väiksemateks mahtudeks, sealhulgas kõrgeim maht on planeeritud krundi edela serva, asukohta, kus mõjutus Väike-Turu tn 5 krundile on kõige väiksem.

Kavandatah kõrgetasemeline, eripärane arhitektuuriga kompleks rikastab ja väärtustab piirkonda ja sobib ümbritseva linnaruumiga, olles oluliselt madalam Väike-Turu tn 5 krundil olevast hoonest. Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

*Insolatsioon.* Planeeringu seletuskirjas kirjeldatud mudelis, kus kõrgemad hooneosad on arvestatud vastavalt põhijoonisel esitatud suurima ehitisealuse pinna leppemärgile ja suurimale lubatud absoluutkõrgusele nähtub, et Tigutornile langeb vari 22. aprillil ja 22. augustil maksimummomendil nelja meetri kõrgusele olemasolevast maapinnast, mis tähendab, et see ei varja teise korruse korterite valgustingimusi, kuna korterite aknad algavad ligikaudu 7 m kõrguselt maapinnast. Mudelist nähtub, et planeeritud hoone mõjutab 22. aprillil ja 22. augustil kl 9-13 vahesel määral Turu tn 5 hoone esimese, kuid mitte teise korruse insolatsiooni. 22. augusti ja 22. aprilli vahelisel sügistalvisel ajal ulatuvad planeeritud hoonestusest tulenevad varjud alumistele korrustele tõenäoliselt pikemalt, kuna päike liigub siis madalamal. Naaberhoonetest tulenevate episoodiliste varjudega arvestamine on linnatingimustes loomulik.

Standardi EVS 894:2008/A2:2015 kohaselt hinnatakse insolatsioonitingimusi 22. aprillil ja 22. augustil. Planeeringuga on sätestatud, et täiendavalt tuleb projekteerimisel tagada nii planeeringuala kui naabruses olevate hoonete elu- ja bürooruumide insolatsiooninõuded, arvestades Eesti standardis EVS 894:2008+A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" peatükis 4.3.3 "Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon" välja tooduga.

Planeeritud Väike-Turu tn 7 krundi maapealne hoonestusala asub 6 m kaugusel Väike-Turu tn 5 krundi piirist ja ligikaudu 17 m kaugusel Väike-Turu tn 5 hoone akendest, mis näitab, et arvestatud on tuleohutusnõuetekohaseid kujasid ja hooned asetsevad teineteisest isegi kaugemal kui tavapärane 8 m ning seeläbi on ka insolatsioonitingimuste muutused Väike-Turu tn 5 hoones väiksemad kui saaksid olla hoonete lähemale planeerimisel. Planeeringus on sätestatud, et uus planeeritud hoone tuleb projekteerida selliselt, et see ei tekitaks Väike-Turu tn 5 hoone korterites 22. aprillil ja 22. augustil täiendavat varju.

Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabruse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Tallinna Ringkonnakohus on oma 29.05.2013. a otsuses asjas nr 3-10-2805 leidnud järgmist: "Asjaolu, et kohus on möönnud kaebajate privaatsuse vähenemist, ei tähenda, et tegemist on kaebaja õiguste õigusvastase riivega. Tiheasustusalal ja linnakeskkonnas elades ei ole privaatsus üldjuhul eraldiseisvalt kaitstav hüve. Ka ei ole isikutel subjektiivset õigust nõuda, et nende elukeskkond ei muutuks."

Asjaõigusseaduse §-s 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Omanik ei saa nõuda, et tema omandiõigust üldse ei piirata, kuid piirang peab olema proportsionaalne. Riigikohus on 11.04.2005. a otsuses kohtuasjas nr 3-2-1-33-05 leidnud, et naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Üldjuhul ei saa kinnisasja omanik takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Samas peavad omanikud siiski vastastikku arvestama üksteise õigustega ulatuses, mis on vajalik teiste omanike õiguste teostamiseks.

Rahandusministeerium on seisukohal, et linnavalitsuse põhjendused planeeringulahendusele on piisavad ning kohalik omavalitsus on täitnud talle seadusega antud selgitus- ning kaalutluskohustust. PlanS §-s 10 sätestatud huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtte kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Rahandusministeeriumi hinnangul on Tartu Linnavalitsus arvamuste mitteametlikult arutamist piisavalt kaalunud ja põhjendanud.

Planeeringu seletuskirja ptk 2.9 kohaselt tuleb projekteerimisel tagada nii planeeringuala kui naabruses olevate hoonete elu- ja bürooruumide insolatsiooninõuded, arvestades Eesti standardis EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” peatükis 4.3.3 „Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon“ välja tooduga. /.../ Uus planeeritud hoone tuleb projekteerida selliselt, et see ei tekitaks Väike-Turu 5 hoone korterites 22. aprillil/22. augustil täiendavat varju.

Rahandusministeeriumi nõustub linnavalitsusega ja lisab, et planeeringu sisulise lahenduse kujundamine on kohaliku omavalitsuse ainupädevuses olev kaalutlusotsus. Niisiis erinevate isikute huvide arvesse võtmisel ning planeeringuga konkreetsete maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel otsustajaks kohalik omavalitsus. Rahandusministeerium ei saa anda hinnangut planeeringu sisulisele lahendusele, mille otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Rahandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu menetluses kavandatud lahenduse vastavust kehtivale üldplaneeringule ja vajadust kehtiva detailplaneeringu muutmiseks piisavalt motiveeritud.

## **Kokkuvõte**

Naabrite vaheliste suhete kindlaksmääramisel tuleb kaaluda poolte õigustatud huvisid. Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseaduse §-le 32 on omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Seaduse järgi on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Omandiõigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sh naaberkinnisasja omanike õigustega. Naaberkinnisasjade omanike vahel võib tekkida huvide konflikt, kui mõlemad hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabrusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ning naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

Ühel kinnisasjal omandiõiguse teostamisel ei tohi kahjustada piiramatult naabrite, teiste puudutatud isikute huve ja avalikke huve. Kuid ka naabri õigused ei ole piiramatud. On paratamatu, et ühe kinnisasja arendamine võib mõjutada naaberkinnisasja kasutamist. Planeerimisel ei saa olla takistuseks igasugune harjumuspärase elukeskkonna muutumine uue ehitise tõttu. Naaber peab taluma ehitiste rajamist, mis on lubatud planeeringuga, sobivad ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane. Naabritel ja teistel puudutatud isikutel on õigus taotleda, et planeeringu koostamist korraldab kohalik omavalitsus arvestaks nende subjektiivsete huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende huvi kaalub igal juhul üles planeeritava kinnistu omaniku huvi või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 sätestab omavalitsusüksuse ülesanded ja pädevuse, milleks on ka ruumilise planeerimise korraldamine kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil. PlanS § 4 kohaselt on planeeringualase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS

§ 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. PlanS § 10 kohaselt peab kohalik omavalitsus planeerimisel tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma nende vastavust planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning neid arvestades välja töötama planeeringulahenduse. Seega on detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seadustega, on erinevate kinnisasja omanike subjektiivsete huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Planeeringulahenduse otstarbekuse üle õigusliku hinnangu andmine ei ole Rahandusministeeriumi pädevuses.

Rahandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuse esitanud isik olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuse esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamuse esitanud isiku arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamusi esitanud isik saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt planeerimise eesmärk. PlanS § 9 kohaselt on planeeringu koostamine avalik ning antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud planeerimisseaduses ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. On paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks arvamustele ja ettepanekute suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus arvamustele ja ettepanekutele.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine kuulub Tartu Linnavalitsuse pädevusse. Kohalik omavalitsus otsustab, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide arvestamise. Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Heakskiitja hinnangul on detailplaneeringu koostamisel arvestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud on PlanS §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamuse esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele ning puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS §-s 138 sätestatud pädevusele.

Juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu asjaolule, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui

motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. Haldusmenetluse seaduse § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus. Palun kohalikul omavalitsusel Tartu linn Väike-Turu 7 detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

**Lähtudes ülaltoodust ja PlanS § 138 lõike 3 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, annan Tartu linn Väike-Turu 7 krundi detailplaneeringule heakskiidu ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.**

Juhin tähelepanu, et heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on haldusmenetluse seaduse § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga.<sup>1</sup>

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mittejõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekancler

Lisaadressaat:

Margus Treumuth

Margus Hendrikson 715 5885

Margus.Hendrikson@fin.ee

---

<sup>1</sup> RKHKo 3-3-1-12-07