



Tartu Linnavalitsus  
lv@tartu.ee

Teie: 14.09.2023 nr 9-3.2/DP-21-022

Meie: 31.10.2023 nr 14-3/2388-1

## **Oa tn 35a krundi detailplaneeringu heakskiitmine**

Tartu Linnavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 14.09.2023 kirjaga nr 9-3.2/DP-21-022 Oa tn 35a krundi detailplaneeringu planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 138 lõike 1 alusel heakskiitmiseks. Koos detailplaneeringuga esitati avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukoht nende arvestamata jätmise kohta.

Planeeritav ala, suurusega 2820 m<sup>2</sup>, asub Tartu linnas Supilinna linnaosas. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala korterelamu maa-ala juhtotstarbega alal. Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse andmine kahe korterelamu ja kolme abihoone rajamiseks.

### **1. Menetluskäik**

Detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavalitsuse 14.12.2021 korraldusega nr 1391.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga (19.08.2022) ja Keskkonnaametiga (25.08.2022) ning koostamisse on olnud kaasatud tehnilise taristu valdajad.

Detailplaneering võeti vastu Tartu Linnavalitsuse 14.03.2023 korraldusega nr 299. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldati ajavahemikul 05.–19.04.2023. Sellekohane teade ilmus Tartu Linnavalitsuse veebilehel, ajalehes Postimees ja linnalehes. Kaasatavaid isikuid teavitati eraldi Tartu Linnavalitsuse 15.03.2023 kirjaga.

Avaliku väljapaneku kestel esitati kaks arvamuskirja (K. Toom; P. Nukka). Kohalik omavalitsus korraldas 02.06.2023 avaliku arutelu. Avaliku arutelu järgselt ei jõutud kokkuleppele ühe arvamuse osas (K. Toom).

Tulenevalt PlanS § 138 lõike 4 punktist 2 kutsus Regionaal- ja Põllumajandusministeerium detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isiku, kelle arvamusega ei arvestatud ja kohaliku omavalitsuse esindajad ärakuulamisele, mis toimus 16.10.2023. Arvamuse esitaja K. Toom volitas ennast ärakuulamisel esindama J. Madisoni.

Ärakuulamise tulemusena esitatud arvamusest ei loobunud ja kokkulepet ei saavutatud. Seetõttu annab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha selle arvamuse kohta, mille osas kohalik omavalitsus ja arvamusi esitanud isikud kokkuleppele ei jõudnud, vastavalt PlanS § 138 lõikele 5.

## **2. Arvestamata jäänud arvamus**

K. Toom esitas arvamuse, milles leidis, et uue projekteeritava krundi hoovipealne maja on liiga lähedal Meloni 30/2 majale ja seda ei tohiks üldse ehitada, kuna see plats pidi olema kaitseala vöönd, kuhu ehitada ei saa. Seetõttu jäi ka Meloni 30/2 krundipiir diagonaalselt väga maja lähedale. See oli aktsepteeritav vaid seetõttu, et öeldi, et sinna aia taha ehitada ei tohi. K. Toomile ei ole vastuvõetav, et planeeritav mänguplats tuleks Meloni 30/2 akende alla. Vastuväite esitaja ostis Meloni 30/2 otsakorteri, mille eest küsiti oluliselt rohkem raha, kuna soovis suuremat privaatsust ja vaikust. Vaadati Tartu linna lehelt detailplaneeringut, kuhu on plaanis ehitada maju, kuhu ei saa ehitada. K. Toom ei mõista, kuidas Tartu linnas kokkulepped ei loe. Ta leiab, et kindlasti oli seetõttu nende krundi hind ka oluliselt kõrgem, kuna selle maa kõrval pidi asetsema ehitusvaba tsoon ja selle pidid nad ainuisikuliselt kinni maksma. Nende otsakorteri oluliselt kõrgemat hinda põhjendati just selle asjaoluga, et nende aia taha ei ehitata kunagi maju.

Vastuväite esitaja näeb ainsate variantidena järgmiseid lahendusi:

1. nende krundi suurendatakse, tehakse neljakandiliseks ja tee äärde ehitatakse ainult 1 maja;
2. kui krundi ei suurendata, sel juhul ehitatakse ikka ainult 1 ning vähendatud krundi pindalaga elumaja (Oa tänava äärde) ja nende ning uue krundi vahele jääks piisavat eraldust pakkuv, ehitusvaba tsoon;
3. kui ka eelnevad lahendused ei tundu linnale piisavalt kasumlikud, siis tuleks nende ning uue krundi vahele vähemalt 2 meetrine igihaljas hekk istutada ja neilt välja petetud raha, mis privaatsust, rahu ning rohelist pidi tagama, hüvitada.

Tartu Linnavalitsus selgitas, et kehtiva Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõe piiratud ala (Europan-i ala) detailplaneeringu kohaselt on Oa tn 35a krundi kasutamise otstarve tööpoolest tootmishoone maa. Krundil asunud puurkaevule oli määratud sanitaarkaitseala, mistõttu ehitusõigust ei olnudki võimalik varasemalt määrata. Antud piirang tulenes õigusaktidest, mitte detailplaneeringust. Kui piirangut põhjustavat objekti enam krundil ei ole, siis kaob ka kaitsevöönd ja on võimalik alale ehitisi kavandada. Täna on puurkaev suletud, puudub vajadus seda krundi jätkuvalt hoida puurkaevule vajaliku tootmismaana ja krundil on uus omanik.

Maa-alade arenguperspektiivid on paika pandud üldplaneeringuga. Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringus 2040+ on Oa tn 35a krundi juhtotstarbeks määratud korterelamumaa ning üldplaneeringust ei tulene keeldu antud krundile ehitusõigust kavandada. Tartu linna üldplaneeringut ei ole krundi juhtotstarbe osas vaidlustatud ja üldplaneering kehtib. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on eelkõige viia ellu üldplaneeringut kui kõrgema taseme planeeringut ja alamal seisvad planeeringud peavad olema sellega kooskõlas. Üldplaneeringu kohaselt asub krunt arhitektuurilises üksuses SU2, kus maa-alad on hoonestamisel kaasaegsete, Supilinna miljõesse sobilike, säästva arengu põhimõtetele püstitatud korterelamutega. Eesmärgiks on Supilinna uuema osa hoonestusstruktuuri sidumine ruumiliselt, kogukondlikult ja miljööliselt linnaosa vanemate hoonestusaladega, jäädes samas kaasaegse arhitektuurikeele kasutamise juurde. Maa-aladel kehtivad korterelamumaa juhtfunktsiooni kohased üldtingimused.

Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) §-le 32 on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. PS järgi on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Asjaõigusseaduse §-s 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Seega

on igal omanikul õigus oma krundile taotleda uue ehitusõiguse kavandamist ja kehtivat detailplaneeringut muuta läbi uue detailplaneeringu koostamise, mistõttu ei saa rääkida õigustatud ootusest, et üks kord kehtestatud detailplaneering peab muutumatuna kehtima igavesti. Mis puudutab hüvitise nõuet, siis linn ega kolmandad isikud ei saa vastutada selle eest, mis tingimustel vastuväite esitaja omal ajal on korteri otnud. Omandi õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sealhulgas naaberkinnisasjade omanike õigustega. AS Tartu Veevärk on omaaegse puurkaevu krundi müünud uuele omanikule. Naabritel võivad olla vastandlikud huvid. Sellest tingituna ei kaitse naabrusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ning naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Omanik ei saa nõuda, et tema omandiõigust üldse ei piirata, kuid piirang peab olema proportsionaalne. Riigikohus on 11.04.2005 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.

Planeeringu koostamise käigus on hoovipoolse maja ehitisealust pinda vähendatud 310 m<sup>2</sup>-lt 220 m<sup>2</sup>-le ning kavandatud kolmekorruselise viilkatusega hoone asemel kaks korrust ja lamekatust. Hoovimaja olemasolu on Supilinna traditsioonilises hoonestusstruktuuris tavaline ja linnaosale iseloomulik. Hoovimaja asukoht on krundi keskel, seega hoovimaja ja Meloni tn 30/2 vahele jääb hoonetest vaba ala. Hoonestusala kaugus Meloni tn 30/2 hoonest on planeeringus ca 20 meetrit, mis on antud piirkonnas tavaline ja ei riiva naabri õigust privaatsusele liigselt. Samuti paikneb kavandatud hoonestusala Meloni tn hoonega võrreldes nihkes, mitte otse selle taga. Meloni tn hoone poole on kavandatud puud ja parkla. Linnakeskkonnas on loomulik ja paratamatu, et tuleb leppida naaberkinnistult lähtuvate mõningate mõjutustega, kui need ei põhjusta naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäärast riivet. Seega on Oa tn 35a krundi detailplaneering kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja planeeringulahendus arvestab piirkonna mõjuala seostega, naabruses väljakujunenud krundistruktuuri ning keskkonnaga. Loodud on eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Vastuväite esitaja ei ole välja toonud, millised kahjulikud mõjutused tulenevad temale mänguväljaku kavandamisest ja kuidas seeläbi on takistatud tema omandiõiguse teostamine. See, et korterelamute hoovidesse kavandatakse mänguväljakuid, on tavapärane ja kõikide ühiskonnagruppide vajadusi arvestav lahendus. Lisaks märkis Tartu Linnavalitsus, et mänguväljaku asukoha osas on planeeringus antud näitlik lahendus ja seda võib projekteerimise käigus muuta. Krundi piiride osas märkis linn, et väljapakutud ettepanek vähendada planeeritava krundi pindala või muuta kinnistute piire, saab toimuda vaid krundiomaniku soovil või kinnistu omanike vahelisel kokkuleppel. Linn on seisukohal, et detailplaneeringus sätestatu on piisav tagamaks antud asukohas sobiv ja ümbritsevat arvestav üldplaneeringu kohane lahendus. Detailplaneeringulahendus on kooskõlas ruumilise arengu põhimõtetega. Planeeringuga kavandatu on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Detailplaneeringuga lepitakse kokku maa-ala kasutus, määratakse maakasutuse reeglid ja tingimused. Korrastatud ruum ja kokkulepitud reeglid tagavad turvalise elukeskkonna, mis mõjub ümbritsevale keskkonnale kindlasti positiivselt.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Üldplaneering on kohalikul tasandil ruumilise arengu kavandamise peamine alusdokument, mille koostamise, elluviimise ja seire eest vastutab kohalik omavalitsus. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Supilinna SU2 alal, mille

juhtotstarve on korterelamu maa. Detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringu tingimustega.

Lisaks selgitab ministeerium, et naabrusõigused ei kaitse kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset vaid naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Seejuures on oluline silmas pidada, et omandiõiguse teostamisel ei tohi kahjustada piiramatult teiste isikute huve ja avalikke huve. Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldaval kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende erahuvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad.

Konkreetselt kinnisasjale ehitusõiguse määramise otsustamisel peab kohalik omavalitsus lisaks naabrusõigustele arvestama ka omanike õigustatud huvidega, seadustest tulenevate planeerimismäärustega, aga ka üldplaneeringu, vaadeldava piirkonna tervikmiljöö ja planeeringuala kontaktvööndisse jäävate hoonete ehitusmahtudega ning jõudma erinevaid huvisid ja väärtusi tasakaalustava lahendusele. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus esitanud ettepanekuid kaalunud, püüdnud saavutada kompromisslahendust maaomaniku ning naabrite huvide arvestamiseks ning kompromisslahendusena detailplaneeringut korrigeerinud.

### **3. Planeeringu õigusaktidele vastavus**

Planeerimisalase tegevuse korraldamine on PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on 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 õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

Valdkonna eest vastutavale ministrile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuse esitajad olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuste esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamuste esitajate arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamuse esitajad saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud ehk detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS § 9).

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded.

Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega (Päästeamet, Keskkonnaamet) ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

#### 4. Kokkuvõte

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Tartu Linnavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga 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. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.<sup>1</sup> Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus<sup>2</sup>. Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

**Lähtuvalt PlanS § 138 lõikest 3 anname Oa tn 35a krundi detailplaneeringule heakskiidu ning tagastame planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.**

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4<sup>1</sup> esitab planeeringu koostamise korraldaja kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 4<sup>1</sup> lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Juhime tähelepanu, et Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 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>3</sup>

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

---

<sup>1</sup> RKHKo 3-3-1-39-07

<sup>2</sup> RKHKo 3-3-1-37-04

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

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Sama: K. Toom; J. Madison

Agnes Lihtsa

5819 0538

agnes.lihtsa@agri.ee