



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee *

ei 17.05.2019 *
Meie 08.07.2019

r DP-04-019 *
nr 14-11/3322-7

**Järelevalve teostamine Tartu linnas Hipodroomi 4 ja
Männimetsa tee 3A asuvate kruntide detailplaneeringu
koostamise üle**

Austatud härra linnapea

1. Sissejuhatus

Tartu Linnavalitsus esitas 17.05.2019 Rahandusministeeriumile Tartu linnas Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A asuvate kruntide detailplaneeringu (*detailplaneering*) järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (PlanS v.r) § 23 alusel.

Taotlusele on lisatud detailplaneering koos menetluse materjalidega paberkandjal kolmes kaustas, sh avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud vastuväited, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukohad nende arvestamata jätmise kohta.

Tartu linnas Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneering on algatatud Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004. a otsusega nr 267 eesmärgiga määrata planeeritaval alal avalikku kasutusse jäävad ja elamuehituseks sobilikud alad. Planeeringuala suurus on 107 324 m².

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne 01.07.2015 algatatud detailplaneering lõpuni, lähtudes kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse (PlanS v.r) sätestatud nõuetest.

EhSRS § 11¹ ja PlanS v.r § 23 lõike 1 kohaselt annab kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringule alates 2018. aasta 1. jaanuarist heakskiidu valdkonna eest vastutav minister. PlanS v.r § 23 lõike 3 kohaselt on järelevalve teostaja pädevuses planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine ja planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui planeeringu koostamisel vastuväiteid ei arvestatud.

EhSRS § 11¹ ja PlanS v.r § 23 lõike 4 ja lõike 6 kohaselt annab järelevalve teostaja planeeringule oma heakskiidu pärast järelevalve käigus esitatud nõuete täitmist ja sama paragrahvi lõike 3 punktis 5 nimetatud vastuväidete suhtes kokkuleppe saavutamist või nende kohta seisukoha andmist ning teeb kohalikule omavalitsusele ettepaneku planeeringu kehtestamiseks.

Detailplaneeringu alusel moodustatakse 28 üksikelamumaa krunti, viis loodusliku maa krunti (Pos 1, 12, 13, 26 ja 34), üks tee ja tänava maa-ala krunt (Pos 2). Üksikelamute suurim lubatud ehitusalune pindala jääb vahemikku 250-300 m². Igale krundile on lubatud ehitada kaks hoonet: põhihoone ja abihoone. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 42.40 - 46.80 m, Kraavikalda tn pool madalam, Palusambla tn pool kõrgem. Hoonete lubatud suurimat suhtelist kõrgust ei ole joonis 4 krundi ehitusõiguse tabelis esitatud.

Alale juurdepääsuks on planeeritud Hipodroomi tänavat ühendav tänav, neli krunti saavad juurdepääsu Männimetsa teelt. Planeeringuga on määratud säilitatava kõrghaljastusega alad. Loodusliku maa koosseisu on määratud kõrgema puhkeväärtusega alad ja hoonestatavaks on määratud madalama väärtusega alad. Planeeritav avalikku kasutusse jääv maa-ala hõlmab ca 60% ja elamukrundid ca 40% olemasolevate kruntide pindalade summast. Tartu linna ja maaomanike vahel on sõlmitud kokkulepe loodusliku maa tasuta üleandmise kohta, mis linna hinnangul tagab maa avaliku kasutuse kõigile soovijatele. Detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Planeeringu teksti lk 11 tabelis 18 toodud kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte kohaselt on planeering kooskõlastatud järgnevate asutustega:

- AS Tartu Veevärk, 18.04.2018, lisade kaust lk 186
- OÜ Ihaste Gaas, 19.04.2017, nr 350- 2017, lisade kaust lk 175
- Elektrilevi OÜ, 26.04.2017, nr 9579410996, lisade kaust lk 176
- Telia Eesti AS, 27.04.2017, nr 28304594, lisade kaust lk 177
- Päästeameti Lõuna Päästkeskus, 28.07.2017, nr K-PV/10, lisade kaust lk 179
- Keskkonnaamet, 28.09.2017, nr 6-2/17/8888-4, lisade kaust lk 182.

2. Info arvestamata jäetud ja osaliselt arvestatud ettepanekute, vastuväidete ja arvamuste kohta

Tartu Linnavolikogu 28.06.2018. a otsusega nr 76 võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Planeeringu avalik väljapanek toimus 24.07.-14.08.2018. Nimetatud otsuse p 4.1 kohaselt ilmus teade planeeringu avalikust väljapanekust ajalehes Postimees ja Tartu linna veebilehel, sama otsuse p 4.2 kohaselt pandi üles teade Tartu linna infokeskuses raekojas. Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu kohta 31 päringut, arvamust, ettepanekut, vastuväidet, sh petitioon 2275 inimese nimel. Ettepanekud olid esitatud peamiselt planeeritaval alal kasvava metsa säilitamise kaitseks. Käsitletud oli planeeritud hoonete mahtude ja paiknemise sobivust planeeritavale alale, olemasolevatele elamutele juurdepääsude tagamise ja tänavamaa väljaehitamise vajadust, sademevee kanalisatsiooni ja kuivenduskraavide toimimise kohta jm.

Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018. a korraldusega nr 1041 võeti Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidete osas seisukohad. Avaliku arutelu toimumise kohta avaldati teave Tartu linnavalitsuse veebilehel www.tartu.ee ja kuulutus ajalehes Postimees (lk 28 rubriigis kuulutused 4. oktoobril 2018 a.) Avalik arutelu toimus 15.10.2018. a Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasiumis. Arutelu

tulemusena fikseeriti küsimused ja ettepanekud teemade kaupa ning nende osas on Tartu Linnavalitsus kujundanud seisukohad 16.04.2019. a korraldusega nr 412, Lisa 2. Nimetatud korraldusega otsustati lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks korralduse Lisas 1 ja Lisas 2 toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited. Tulenevalt PlanS v.r § 21 lõikest 6 võib avaliku väljapaneku käigus kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid esitanud isik loobuda oma ettepanekutest või vastuväidetest, teatades sellest kirjalikult planeeringu koostamist korraldavale kohalikule omavalitsusele. Selliseid isikuid teadaolevalt ei olnud.

Planeeringu avalikustamisel esitatud ning Tartu Linnavalitsuse poolt kas arvestamata jäetud või osaliselt arvestatud ettepanekud, vastuväited ja arvamused puudutavad planeeringuga kavandatava hoonestuse kõrgust, hoonestusalade kaugust naaberkruntidest, säilitatavaks kavandatud kõrghaljastuse säilimise tagamist, looduskaitsete täienduringute läbiviimist, s.h. lindude ja kahepaiksete inventuuri teostamist, bussipeatuste kavandamist, parkimiskohtade tagamist, Männimetsa tee äärde kõnnitee rajamist, maksumaksja raha kulutamist taristu väljaehitamiseks arendaja huvides, Ihaste linnaosa müügis olevate elamukruntide varu, metsamaa võõrandamise kaalumist, planeeringu menetluse lõpetamist avalikule huvile tuginedes, planeeringu kohta saadetud küsimustele vastamist, arutelude toimumist tööajal ja puhkuste ajal, planeeringuga kavandatava vastuolu Ihaste linnaosa põhiväärtustega, kodanike teavitamist ja kaasamist, rohealade vähenemist jätkusuutliku elukeskkonna arvelt, kliimamuutustega kohanemise vajaduse mitteamist, pinnavee kõrguse küsimusi, linnavõimude usaldusvärsust, planeeringuga kavandatavate hoonete ehitusjoone paiknemist, väga väikeses ulatuses kõrghaljastuse säilitamist, juurdepääsuteede küsimust seoses naaberkruntide juurdepääsude tagamise vajadusega, männiku säilitamise vajadust, toetuse avaldamist planeeringuga kavandatule, liigirikkuse säilitamist, Ihaste identiteedi kadumist, suure hulga inimeste arvamuse ignoreerimist linnavalitsuse poolt, põhjendusi justnimelt 40% suuruse osa elamumaaks muutmise, piirkonna kinnistuste väärtuse märkimisväärsel langust planeeringu elluviimisel, kavandatavate hoonete korruselisust ja sobivust olemasolevasse keskkonda, kohaliku kogukonna informeerimist, elanike arvamuse väljaselgitamist, kaitsealuste liikide kaitsmise vajadust, ehitusmahtusid, liiklusskeemi läbimõtlematust, kavandatava kolme elemendiga mänguväljaku küsimust, kooli ja lasteaia puudumist Ihaste linnaosas, Ihaste sillalt tulevat müra, ettepanekut looduskaitseala loomiseks, Keskkonnameti antud kooskõlastuse tühistamist ja maa-alal oleva männiku ja metsa säilitamist senisel kujul, et vältida liigikoosluste mitmekesisuse hävinemist.

3. Planeeringu vastavus õigusaktidele

Planeeringuga on antud lahendus, mis vastab PlanS v.r § 9 lõikes 2 detailplaneeringult nõutavatele ülesannetele:

1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine - detailplaneeringu alusel moodustatakse 28 üksikalamumaa krunti, 5 loodusliku maa krunti (Pos 1, 12, 13, 26 ja 34) ja 1 tee ja tänava maa-ala krunt (Pos 2). Teemat on käsitletud planeeringu tekstis lk 3 p 4;

2) krundi ehitusõiguse määramine - üksikalamumaa kruntide ehitusõigus sõltub krundi asukohast. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala jääb vahemikku 250- 300 m², hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus 42.40 - 46.80 m. Krundi hoonestusala ja kohustuslik

ehitusjoon on kavandatud tänavapoolsest krundi piirist vähemalt 6 m kaugusele võimaldamaks autode parkimist krundi tänavapoolsel osal ning eesaedu. See tähendab, et põhihoone peab asuma tänavapoolsel ehitusjoonel;

3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine – hoonestusala on piiritletud planeeringu teksti lk 4 p 5 sätestatud põhimõtete kohaselt;

4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänavavalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras - alale juurdepääs on lahendatud Hipodroomi tänavalt ja Männimetsa teelt, elamukruntidele juurdepääsud on lahendatud tänavavalikult (Pos 2). Parkimine lahendatakse kruntidel vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Igale üksikelamukrundile tuleb kavandada kaks sõiduauto parkimiskohta. Piirkonna tervikliku lahenduse saamiseks on planeeringus esitatud Hipodroomi tänavavalik, Männimetsa tee ning Palusambla tänavavalik kruntide ja Hipodroomi tn 4 krundi vahelise tee ristlõiked. Nimetatud tänavavalikute väljajätkamine, sh olemasolevate tänavavalikute korrashoid, kõnniteede ehitus jm tänavavalikute puudutav ei tulene planeeritavast ehitusõigusest, tegevused kavandatakse linna poolt eelarveliste vahendite olemasolu korral;

5) haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine - planeeritud hoonestusala on kavandatud põhimõttel, kus ei moodustata iseseisvat uut hoonestusala vaid laiendatakse seda orgaaniliselt olemasolevatest elamualadest lähtuvalt. Planeeritud on ühtne, suuremate lahustükkideta puhkeala, mis võimaldab seda kasutada piirkondliku, mitte lokaalsete puhkealadena. Haljastuslahendus arvestab ülelinnalist huvi, kuna säilitatud on haljastatud ruum kogu magistraaltänavavaliku perimeetril, luues võimaluse puhkeala külastamiseks ja vaatlemiseks tänavavalikult. Hoonestuse ja haljastuse osakaalu kaalutlemisel on lähtutud sarnastest planeeringulahendustest, kus on proportsionaalselt säilitatud Ihastele omast keskkonda loovad rohealad elamualade sees;

6) kujade määramine – kujud on määratud planeeringu joonisel 4 ja vastavalt planeeringu teksti lk 5 p 9 sätestatule;

7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine – planeeringualal puuduvad tehnovõrgud. Kavandatavate tehnovõrkude paiknemine on kajastatud planeeringu joonisel 6 ja planeeringu tekstis p 10 lk 5- 8;

8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine – keskkonnamõju hindamist vajavaid ehitisi ei planeerita, planeeringuga kavandatu elluviimise keskkonnatingimusi haljastuse ja hoonestatava maa osas on kirjeldatud planeeringu tekstis lk 8 p 11;

9) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks – planeeringu menetlemise käigus on planeeringualal moodustatud kaitstavate liikide püsielupaik, mida on edasise menetluse kestel arvestatud planeeringulahenduse kujundamisel;

10) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks - planeeringu menetlemise käigus on planeeringualal moodustatud kaitstavate liikide püsielupaik, mida on edasise menetluse kestel arvestatud planeeringulahenduse kujundamisel;

11) vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine – miljööväärtusega hoonestusalade määramise vajadus puudub;

12) hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine – hoonestusõigust on käsitletud planeeringu tekstis lk 4 p 5;

13) servituutide vajaduse määramine – servituutide määramise vajadus on sätestatud planeeringu tekstis lk 9 p 13;

14) vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine – vajadus puudub;

15) kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine - käsitletud planeeringu tekstis lk 8 p 14;

16) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal - käsitletud planeeringu tekstis lk 9 p 15.

EhSRS § 1 lõike 4 kohaselt viiakse enne käesoleva seaduse (s.o. kehtiva PlanS jõustumine 01.07.2015) jõustumist algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Järelevalve teostaja märgib, et tegu on distsiplineeriva, mitte õigust lõpetava tähtajaga. Haldusmenetluse seadus (HMS) § 41 näeb ette, et kui haldusakti või toimingut ei ole võimalik anda või sooritada ettenähtud tähtaja jooksul, peab haldusorgan viivitusega tegema teatavaks haldusakti andmise või toimingu sooritamise tõenäolise aja ning näitama ettenähtud tähtajast mittekinnipidamise põhjuse. Seega ei lõpetanud seadus 2018 a 1. juulil detailplaneeringute menetlusi, vaid andis kohalikele omavalitsustele ülesande need kas lõpetada või lõpuni viia. Antud juhul on Tartu Linnavalitsus otsustanud Tartu linnas Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu lõpuni menetleda.

3.1 Planeeringu koostamine ja selle vastavus menetlusnõuetele

Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004. a otsusega nr 267 eesmärgiga määrata planeeritaval alal avalikku kasutusse jäävad ja elamuehituseks sobilikud alad. Planeering algatati ajal, mil kehtis 1999. aastal kehtestatud üldplaneering, mille kohaselt oli kogu ala juhtfunktsioon üldmaa. Detailplaneering algatati üldplaneeringut muutvana tingimusel, et avalikku kasutusse jääv maa-ala peab moodustama kokku vähemalt 60% olemasolevate kruntide pindalade summast. 06.10.2005 kehtestati Tartu linna üldplaneering, mis nägi planeeritava maa osas ette ala jaotamise üldkasutatavate haljasalade maaks ja väikeelamute maaks põhimõttel, et looduslikuks haljasalaks jääv maa omaks puhkeotstarbel kasutamise võimalust. Seega Tartu linna Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering ei olnud enam Tartu linna üldplaneeringut muutev detailplaneering. 2007. aastal tuvastati alal looduskaitse taimede olemasolu ning kaitstava taimeliigi kogumikkude kaitseks esitati ettepanek moodustada püsielupaik.

19.06.2008 toimus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu. 21.07.2011 täpsustas Keskkonnaamet kaitsealuste taimede leiukohti, mistõttu planeeringulahendus muutus. Kaitsealuste taimede kasvualale

hoonestusalasid kavandada ei olnud võimalik, elamukruntide kavandamisel lähtuti kõrgväärtusliku männimetsa ja looduskaitsealuste taimede kasvuala säilitamise vajadusest.

22.08.2013 toimus korduv planeeringu eskiislahenduse avalik arutelu Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks.

Tartu Linnavolikogu 18.12.2014 otsusega nr 169 algatati uue Tartu linna üldplaneeringu koostamine. Üldplaneeringu eskiislahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) programmi avaliku väljapaneku ajal esitasid asjast huvitatud lahenduse osas ettepanekuid ja vastuväiteid, muuhulgas oli esitatud kaks ettepanekut Hipodroomi metsa säilitamiseks. Tartu Linnavalitsus võttis 13.09.2016 korraldusega nr 921 seisukohad Tartu linna üldplaneeringu eskiislahenduse kohta laekunud arvamuste osas. Üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH programmi arutelud toimusid 09.05.2016 ja 30.06.2016. Linna seisukoht oli ettepanekuid mitte arvestada: Hipodroomi 4 krunt on eraisiku omandis. Kehtiva üldplaneeringu koostamisel sõlmiti krundi omanikega kokkulepe, kus 40% ulatuses krundi hoonestamisel antakse ülejäänud metsa-ala linnale. Planeeringuga määratud hoonestusala ei ole männimetsa ala, vaid soisem segamets, mis pole niivõrd kõrge puhkeväärtusega, kui linnale üle antav männimets. Üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal Hipodroomi tänava metsa ja hoonestuse kohta vastuväiteid ega arvamusi täiendavalt ei esitatud, vaideid nimetatu osas üles ei jäänud. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestati Tartu linna üldplaneering. Tartu linna üldplaneeringus on välja toodud rahvastiku ja elamufondi lähte- ja prognoosarvud asumite lõikes. Prognoosi kohaselt on rändesaldo Ihastes positiivne. Rändestsenaariumi järgi peaks 2035. aastaks kasvama nii Uus-Ihaste kui ka Vana-Ihaste elanike arv.

Üldplaneeringu kohaselt nähakse käesoleva planeeringuala jaotamine väikeelamute maa-alaks ja rohealaks, arvestades sealjuures nii kaitsealuste taimede leiukohti kui ka kavandatava püsielupaiga asukohta. Asumi arhitektuurinõuete kirjelduses on täpsustatud, et maa-alad on hoonestatavad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Eesmärk on elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuuriselt ühtne edasiareng. Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise võimalused. Kortereelamuid antud piirkondadesse ehitada ei lubata. Krundi minimaalsuuruseks on ca 800 m². Arhitektuurinõuetenähtena on fikseeritud, et hoonestuse suurim lubatud ehitisealune pindala on 300 m² ning, et maa- alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond. Ihaste linnaossa on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kavandatud maa-ala haridusasutuste ehitamiseks. Ihaste tee 18 krundile kavandatud kooli korruselisuseks on kuni 3 korrust, krundi lubatud täisehitatus on 50%. Tartu linna Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering järgib Tartu linna üldplaneeringuga sätestatud, lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

2007. aastal tuvastati alal looduskaitseliste taimede olemasolu ning kaitstava taimeliigi kogumikkude kaitseks esitati ettepanek moodustada püsielupaik. Keskkonnaregistri andmetel paiknevad planeeringualal Hipodroomi 4 mägi-piimputke püsielupaiga sihtkaitsevöönd ja mitmed muud kaitstavad loodusobjektid. Keskkonnaministri 23.03.2015. a käskkirjaga nr 289

algatati Hipodroomi 4 püsielupaiga kaitse alla võtmise menetlus. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise vajalikkust kaaluti algselt tulenevalt üldplaneeringu muutmise ettepanekust, kaitsealuste taimeliikide esinemisest, naabruses asuvate puurkaevude ja varasema üldplaneeringuga alale kavandatud ridaveehaardest. Planeeringu koostamise käigus on jõutud lahenduseni, mis on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

28.09.2017. a kirjaga nr 6-2/17/8888-4 on Keskkonnaamet detailplaneeringu kooskõlastanud. Detailplaneeringu avalikustamise ajal esitati Tartu Linnavalitsusele ettepanek kaitseala loomiseks Hipodroomi tn 4 kinnistul. Looduskaitseseaduse § 9 lõike 1 järgi on loodusobjekti kaitse alla võtmise menetluse algatamine Keskkonnaministeeriumi pädevuses ning Tartu linnavalitsus edastas materjalid 17.09.2018. a kirjaga nr 9-3.2/DP-04-019 Keskkonnaministeeriumile. Vastavad seisukohad ja otsused langetab Keskkonnaministeerium. Käesolevaks ajaks ei ole kaitseala moodustatud.

Tartu Linnavalitsuse ja planeeritavate maaüksuste omanike vahel on sõlmitud kokkulepe nr 21.3-5/3583, et peale väljaehitamist antakse tänavamaa krunt (Pos 2) ja loodusliku maa krundid (Pos 1, 12, 13, 26 ja 34) tasuta üle Tartu linnale. Planeeritavate kruntide pindala on kokku 107 324 m², millest moodustab üksikelamu maa 39 023 m² (36%), looduslik maa 59 755 m² (56%), tee- ja tänavamaa 8546 m² (8%).

Järelevalve teostamise käigus ei tuvastatud mittevastavusi planeeringu menetlusnõuetele. HMS § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Planeeringu algatamisest alates 2004. aastast kestnud menetlus on veninud, kuid tuleb tunnustada kohaliku omavalitsuse pingutusi selle lõpule viimiseks.

Planeeringu koostaja vastab PlanS v.r § 13 lõikes 2 kehtestatud nõuetele.

Detailplaneering vastab kehtivale Tartu linna üldplaneeringule.

Järelevalve teostamise käigus ei tuvastatud planeeringu vastuolusid kehtivate seadustega. Järelevalve teostamise käigus tuvastatud asjaolude kohaselt on planeering koostatud vastavuses PlanS v.r kehtestatud detailplaneeringu ülesannetele ja menetlusnõuetele.

4. Seisukoht avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäetud vastuväidete kohta

Tulenevalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punktist 5 korraldas Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talitus 21. juunil 2019 detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamise, kus osalesid lisaks Rahandusministeeriumi Tartu talituse ametnikele Tartu Linnavalitsuse esindajad ning vastuväidete esitajad. 21.06.2019 ärakuulamisel osalenute nimekiri on esitatud ärakuulamise protokollis lisas.

Ärakuulamise õiguslikuks aluseks oli EhSRS § 11¹ ja kuni 30.06.2015 kehtinud PlanS v.r § 23 lõike 1 punkt 6, mille kohaselt annab kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringule alates

2018. aasta 1. jaanuarist heakskiidu valdkonna eest vastutav minister pärast järelevalve käigus esitatud nõuete täitmist ja sama paragrahvi lõike 3 punktis 5 nimetatud vastuväidete suhtes kokkuleppe saavutamist või nende kohta seisukoha andmist ning teeb kohalikule omavalitsusele ettepaneku planeeringu kehtestamiseks. Ärakuulamisel ega ka varem kirjalikult oma vastuväidetest loobunud isikuid ei ole.

Tartu Linnavalitsus on planeeringu avalikustamisel esitatud, arvestamata jäänud või osaliselt arvestatud ettepanekute, vastuväidete ja arvamuste osas võtnud koondseisukoha Tartu Linnavalitsuse 16.04.2019 korralduse nr 412 Lisas 1, mille kohaselt Tartu Linnavalitsus leiab, et:

„Tartu linna Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004. a otsusega nr 267 eesmärgiga määrata planeeritaval alal avalikku kasutusse jäävad ja elamuehituseks sobilikud alad. Planeering algatati ajal, mil kehtis 1999. aastal kehtestatud üldplaneering, mille kohaselt oli kogu ala juhtfunktsioon üldmaa. Detailplaneering algatati üldplaneeringut muutvana tingimusel, et avalikku kasutusse jääv maa-ala peab moodustama kokku vähemalt 60% olemasolevate kruntide pindalade summast.

Kehtiv planeerimisseadus jõustus 01.07.2015. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

06.10.2005 kehtestati Tartu linna üldplaneering, mis nägi planeeritava maa osas ette ala jaotamise üldkasutatavate haljasalade maaks ja väikeelamute maaks põhimõttel, et looduslikuks haljasalaks jääv maa omaks puhkeotstarbel kasutamise võimalust. Seega Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering ei olnud enam Tartu linna üldplaneeringut muutev detailplaneering.

2007. aastal tuvastati alal looduskaitseliste taimede olemasolu ning kaitstava taimeliigi kogumikkude kaitseks esitati ettepanek moodustada püsielupaik.

19.06.2008 toimus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu. Arutelul osalejaid oli 18, arutelu tulemusena esitati ettepanek näha ette planeeritavale alale üldkasutatav mänguväljaku ala.

21.07.2011 täpsustas Keskkonnaamet kaitsealuste taimede leiukohti, mistõttu planeeringulahendus muutus. Kaitsealuste taimede kasvualale hoonestusalasid kavandada ei ole võimalik, elamukruntide kavandamisel lähtuti kõrgväärtusliku männimetsa ja looduskaitsealuste taimede kasvuala säilitamise vajadusest.

22.08.2013 toimus korduv avalik arutelu Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks. Arutelul osalejaid oli 28, lisaks esitati kaks kirjalikku pöördumist. Ettepanek esitati üldkasutatavale alale mänguväljaku kavandamiseks. Arutuse all oli kruntide struktuur ja hoonestus, sh suurima lubatud ehitusaluse pindala määramine, piirkonna liigvee küsimuste lahendamise vajadus, tänava ristlõigete andmise vajadus.

Eskiislahendusi tutvustavate arutelude tulemusena alale elamukruntide kavandamise vastu ei oldud.

Tartu Linnavolikogu 18.12.2014 otsusega nr 169 algatati uue Tartu linna üldplaneeringu koostamine.

Üldplaneeringu eskiislahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avaliku väljapaneku ajal esitasid asjast huvitatud lahenduse osas ettepanekuid ja vastuväiteid, muuhulgas oli esitatud kaks ettepanekut Hipodroomi metsa säilitamiseks. Tartu Linnavalitsus võttis 13.09.2016 korraldusega nr 921 seisukohad Tartu linna üldplaneeringu eskiislahenduse kohta laekunud arvamuste osas. Üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH programmi arutelud toimusid 09.05.2016 ja 30.06.2016. Linna seisukoht oli ettepanekuid mitte arvestada:

Hipodroomi 4 krunt on eraisiku omandis. Kehtiva üldplaneeringu koostamisel sõlmiti krundi omanikega kokkulepe, kus 40% ulatuses krundi hoonestamisel antakse ülejäänud metsa-ala linnale. Planeeringuga määratud hoonestusala ei ole männimetsa ala, vaid soisem segamets, mis pole niivõrd kõrge puhkeväärtusega, kui linnale üle antav männimets. Kohalik omavalitsus kui planeerimise korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Linnal tuleb planeeringumenetluses osapoolte huvide kaalumisel arvestada nii avalikku huvi kui huvitatud isikute õigusi ja huve. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt riivatud enam, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid. Planeerimisel on püütud leida tasakaal avaliku huvi ja erahuvi vahel. Lisaks ei ole avalikuks huviks üksnes haljasala, vaid ka piirkonna miljöösse sobituvad hoonestusmahud jms.

Üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal Hipodroomi tänava metsa ja hoonestuse kohta vastuväiteid ega arvamusi täiendavalt ei esitatud, vaideid nimetatu osas üles ei jäänud. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestati Tartu linna üldplaneering. Tartu linna üldplaneeringus on välja toodud rahvastiku ja elamufondi lähte- ja prognoosarvud asumite lõikes. Prognoosi kohaselt on rändesaldo Ihastes positiivne. Rändestsenaariumi järgi peaks 2035. aastaks kasvama nii Uus-Ihaste kui ka Vana-Ihaste elanike arv.

Üldplaneeringu kohaselt nähakse käesoleva planeeringuala jaotamine väikeelamute maa-alaks ja rohealaks, arvestades sealjuures nii kaitsealuste taimede leiukohti kui ka kavandatava püsielupaiga asukohta. Asumi arhitektuurinõuete kirjelduses on täpsustatud, et maa-alad on hoonestatavad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Eesmärk on elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtne edasiareng. Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise võimalused. Korterelamuid antud piirkondadesse ehitada ei lubata. Krundi minimaalsuuruseks on ca 800 m². Arhitektuurinõueteena on fikseeritud, et hoonestuse suurim lubatud ehitisealune pindala on 300 m² ning, et maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond.

Ihaste linnaossa on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kavandatud maa-ala haridusasutuste ehitamiseks. Ihaste tee 18 krundile kavandatud kooli korruselisuseks on kuni 3 korrust, krundi lubatud täisehitatus on 50%. **Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide**

detailplaneering järgib Tartu linna üldplaneeringuga sätestatud, lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.

2007. aastal tuvastati alal looduskaitseliste taimede olemasolu ning kaitstava taimeliigi kogumikkude kaitseks esitati ettepanek moodustada püsielupaik. Kuna Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu koostamise ajal tuvastati alal looduskaitsealuste taimeliikide olemasolu, tehti planeeringu koostamise käigus korduvalt koostööd Keskkonnaametiga. Keskkonnaregistri andmetel paiknevad planeeringualal.

Hipodroomi 4 mägi-piimputke püsielupaiga sihtkaitsevöönd ja mitmed muud kaitstavad loodusobjektid. Keskkonnaministri 23.03.2015. a käskkirjaga nr 289 algatati Hipodroomi 4 püsielupaiga kaitse alla võtmise menetlus.

Keskkonnamõjude hindamise vajalikkust kaaluti algselt tulenevalt üldplaneeringu muutmise ettepanekust, kaitsealuste taimeliikide esinemisest, naabruses asuvate puurkaevude ja varasema üldplaneeringuga alale kavandatud ridaveehaardest. Planeeringu koostamise käigus on jõutud lahenduseni, mis on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Koostöös Keskkonnaametiga hinnati eelnimetatud teemasid ekspertarvamuste ja veehaarde omaniku seisukohast. Kaitsealuste taimede osas koostati inventuurid ja ekspertarvused, mille tulemusena kavandatakse püsielupaiga moodustamist, puurkaevude osas koostati hüdroloogiline ekspertarvamus, Männimetsa tee 3 ja Hipodroomi 3B asuvad puurkaevud ei kuulu ridaveehaardesse ning nende vahelisele alale ei kavandata uusi puurauke.

Koostöö tulemusena valminud planeeringu põhilahendus esitati enne vastuvõtmist vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015. a määrusele nr 133 "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused" 28.07.2017. a Keskkonnaameti Lõuna regioonile kooskõlastamiseks, kuna planeeringualal asuvad kaitstavad loodusobjektid. Keskkonnaamet keeldus 21.08.2017. a kirjaga nr 6-2/17/8888-2 planeeringu kooskõlastamisest, kuna planeeritud mänguväljaku võimalik asukoht oli näidatud püsielupaiga sihtkaitsevööndisse. Planeeringu koostamise käigus arvestati esitatud märkust ning mänguväljaku asukoht muudeti selliselt, et see ei jää püsielupaiga sihtkaitsevööndisse. Taimede kaitsest tulenevalt on planeeringuga sätestatud vajalikud tegevused ehitustööde ajaks, sh reeglid taimede ümberistutamiseks. 28.09.2017. a kirjaga nr 6-2/17/8888-4 kooskõlastas Keskkonnaamet detailplaneeringu.

Detailplaneeringu avalikustamise ajal esitati Tartu Linnavalitsusele ettepanek kaitseala loomiseks Hipodroomi tn 4 kinnistul. Looduskaitseaduse § 9 lg 1 järgi on loodusobjekti kaitse alla võtmise menetluse algatamine Keskkonnaministeeriumi pädevuses ning linn edastas materjalid 17.09.2018. a kirjaga nr 9-3.2/DP-04-019 Keskkonnaministeeriumile. Vastavad seisukohad ja otsused langetab Keskkonnaministeerium.

Planeeringu vastuvõtmiseks vajalikud kooskõlastused tehnovõrguvaldajatelt ja KKA olid olemas, kuid linn otsustas, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist tuleb linna ja huvitatud isikute vahel sõlmida kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks ja üleandmiseks. Algasid läbirääkimised kokkuleppe sõlmimiseks. 19.06.2018 sõlmiti linna ja

kinnistu omanike vahel kokkulepe nr 21.3-5/3583. Osapooled leppisid kokku, et arendaja ehitab omal kulul välja planeeringuga määratud ulatuses krundile Pos 1 kavandatud mänguväljaku, Pos 2 tänavamaa (sõidutee koos ühepoolse kõnniteega, välisvalgustuse, üldkasutatava haljastuse), sademeveetorustiku krundiühendused, Pos 2 sademeveetorustiku lõigus Hipodroomi tänav kuni Tartu linna poolt välja ehitatava lõiguga liitumine (krundi Pos 26 lõunanurga juures) ning kruntidele Pos 20 ja Pos 22-25 kavandatud sademeveetorustiku.

Linna ja kinnistu omanike vahel sõlmiti kokkulepe nr 21.3-5/3583, et peale väljaehitamist antakse tänavamaa krunt (Pos 2) ja loodusliku maa krundid (Pos 1, 12, 13, 26 ja 34) tasuta üle Tartu linnale. Planeeritavate kruntide pindala on kokku 107 324 m², millest moodustab üksikelamu maa 39 023 m² (36%), looduslik maa 59 755 m² (56%), tee- ja tänavamaa 8546 m² (8%).

Planeeritud hoonestusalad on kavandatud põhimõttel, kus ei moodustada iseseisvat uut hoonestusala vaid laiendatakse seda orgaaniliselt olemasolevatest elamualadest lähtuvalt. Planeeritud on ühtne, suuremate lahustükkideta puhkeala, mis võimaldab seda kasutada piirkondliku, mitte lokaalsete puhkealadena. Haljastuslahendus arvestab ülelinnalist huvi, kuna säilitatud on haljastatud ruum kogu magistraaltänava perimeetril, luues võimaluse puhkeala külastamiseks ja vaatlemiseks tänavalt. Hoonestuse ja haljastuse osakaalu kaalutlemisel on lähtutud sarnastest planeeringulahendustest, kus on proportsionaalselt säilitatud Ihastele omast keskkonda loovad rohealad elamualade sees. Planeeringuga ei ole rikutud planeerimisseaduses toodud üldpõhimõtteid sh otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtteid. Nimetatud põhimõtetes on sätestatud, et planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist ning asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Detailplaneeringu koostamise käigus on töötatud läbi väga palju erinevaid lahendusi. Detailplaneeringus kavandatud hoonestuse ja looduslike maade kruntide struktuur on kujunenud pikaajalise planeerimise ja erinevate lahenduste läbitöötamise tulemusena. Detailplaneering on koostatud vastavuses kehtiva seadusandlusega ja strateegiliste dokumentidega. Seadusest tulenevalt on planeeringu koostamise etappidest teavitatud kõiki puudutatud isikuid, detailplaneeringu tutvustamiseks on korraldatud planeerimise võimalikult varases etapis kaks eskiislahendust tutvustavat arutelu. Täiendavalt on üldkasutatava maa ja elamumaa suhe läbi kaalutud detailplaneeringuga samaaegselt koostamisel olnud Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu avalik väljapanek kestis kolm nädalat. Paberkandjal materjalid olid kättesaadavad Tartu infokeskuses Raekojas, digitaalsed planeeringu materjalid olid kättesaadavad Tartu linna kodulehelt.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku osas peab linn vajalikuks selgitada asjaolu, et detailplaneeringu koostamine ja menetluse korraldamine toimub aastaringselt ja avalik

väljapanek tuleb läbi viia sel ajal, kui detailplaneeringu koostamisega vastavasse etappi jõutakse. Kuna käesoleva detailplaneeringu avaliku väljapaneku aeg jäi suve kuudele, pikendati avaliku väljapaneku aega nädala võrra. Planeeringu korraldaja poolt avaliku väljapaneku kestvuse põhjendamatu pikendamine ei ole kooskõlas haldusmenetluse põhimõtetega, eeldatavalt on ka huvitatud isikul ootused detailplaneeringu menetlemiseks mõistliku aja jooksul.

Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise. Linnal tuleb planeeringumenetluses osapoolte huvide kaalumisel arvestada nii avalikku huvi kui huvitatud isikute õigusi ja huve. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt riivatud enam, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid.

Planeerimisseaduse järgi on detailplaneeringu koostamisel aluseks kehtestatud üldplaneering. Tartu linna üldplaneering on koostatud terve linna territooriumi kohta, kujundades linna ruumilise arengu põhimõtted. Detailplaneeringus määratud üldkasutatava maa asukoht ja ulatus on läbi kaalutud Tartu linna üldplaneeringu koostamise protsessis ja üldplaneeringuga määratud, kusjuures üldplaneeringu koostamisel on arvestatud kogu linnaosa vajadust üldkasutatava haljasala järele. Detailplaneeringu ülesanne ei ole kogu linnaosa haljastuse lahendamine, kuna detailplaneeringus nähakse ette haljastuse põhimõtted üksnes detailplaneeringu eesmärgist lähtuvalt.

Detailplaneeringuga kavandatud loodusliku maa krunt on suurusega ca 5,9 ha, mis on arvestatavate mõõtmetega ning piisav selleks, et avalikkuse vajadus avalikult kasutatava pargi järgi oleks täidetud. Huvi veelgi suurema pargiala vastu, arvestades ka planeeringuala suurust tervikuna, ei ole põhjendatud ega ole suurema kaaluga kinnisasja omaniku õigusest oma kinnistut planeerida, kasutada ja käsutada, st avalik huvi pargiala laiendamiseks ei kaalu üles kinnistuomanike omandipõhiõiguse piiramist sellisel ettepanekus toodud määral.

Planeerimisel on püütud leida tasakaal avaliku huvi ja erahuvi vahel. Linn on olnud planeerimisprotsessis järjekindel ja hoidnud kinni planeeringu algatamise eesmärkidest ja huvitatud isikutega sõlmitud kokkulepetest, muutmata oma otsuseid maaomanike vahetudes. Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega. Planeeritav avalikku kasutusse jääv maa-ala hõlmab ca 60% ja elamukrundid ca 40% olemasolevate kruntide pindalade summast. Sõlmitud on kokkulepe loodusliku maa tasuta üleandmise kohta, mis omakorda tagab maa avaliku kasutuse kõigile soovijatele. Planeeritav ala on täna eraomandis ning alles planeeringuettepanekuga nähakse ette võimalus osa ala avalikku kasutusse andmiseks.

Tihedas linnakeskkonnas võib isikute õiguste ja huvide mõningane riive planeerimismenetluses olla paratamatu, kuid jälgida tuleb, et riive ei oleks

ebaproportsionaalne. Detailplaneeringu menetluses ei ole ilmnunud asjaolusid, mis üldkasutatava haljasala osas oleksid suurema kaaluga kui kinnisasja omaniku õiguspärane ootus linna üldplaneeringu lahenduse järgimiseks. Kehtiv üldplaneering on avalikes huvides ning põhjendatud vajaduseta muutmissetepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua omaniku õiguste rikkumise. Eeltoodust tulenevalt on linn seisukohal, et planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringuga, arvestab avalike huvidega ning ei piira ebaproportsionaalselt erahuve.“

21.06.2019 Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talituses toimunud ärakuulamisel saavutati arvestamata jäänud vastuväidete esitajate ja Tartu linnavalitsuse vahel kokkulepe eemaldada planeeringulahendusest mänguväljak ning lahendada selle objekti rajamine tulevikus mujal linnaosas. Ülejäänud vastuväidete osas kokkulepet ei saavutatud.

Tuginedes EhSRS § 11¹ ja PlanS v.r § 23 lõikele 1 ja punktile 5 ning 21.06.2019 toimunud ärakuulamisele, esitan koondseisukoha vastuväidete kohta, mille osas kokkulepet ei saavutatud.

Rahandusministeerium märgib, et kavandatava hoonestuse maht ja selle sobimine keskkonda on planeeringu sisuline lahendus, mille otstarbekuse üle otsustamine ei ole järelevalve teostaja pädevuses. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Järelevalve teostaja nõustub Tartu Linnavalitsuse seisukohaga, et tihedas linnakeskkonnas võib isikute õiguste ja huvide mõningane riive planeerimismenetluses olla paratamatu, kuid jälgida tuleb, et riive ei oleks ebaproportsionaalne. Detailplaneeringu menetluses ei ole ilmnunud asjaolusid, mis üldkasutatava haljasala osas oleksid suurema kaaluga kui kinnisasja omaniku õiguspärane ootus linna üldplaneeringu lahenduse järgimiseks. Kehtiv üldplaneering on avalikes huvides ning põhjendatud vajaduseta muutmissetepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua omaniku õiguste rikkumise. Planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringuga, arvestab avalike huvidega ning ei piira ebaproportsionaalselt erahuve.

Detailplaneeringu koostamine peab olema avalik. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud esitada oma kirjalikke arvamusi planeeringulahenduse kohta. Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on vastavas ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Menetlusnõuete eesmärk (kaasamine, ärakuulamine, selgituste andmine) on saavutatud, mida

tõendab ka planeeringule õigeaegselt esitatud arvamuste olemasolu. Võttes arvesse, et detailplaneeringu avalik väljapanek toimus pikema ajavahemiku jooksul, oli kõikidel huvitatud isikutel võimalus täiendava informatsiooni saamiseks pöörduda ka Tartu Linnavalitsuse poole.

Rahandusministeerium on seisukohal, et planeerimismenetlusse avalikkuse kaasamisel ja informeerimisel ei ole tehtud olulisi menetlusvigu, mis tooksid kaasa planeerimismenetluse uuendamise vajaduse. Märgime, et ka HMS § 58 näeb ette, et haldusakti kehtetuks tunnistamist ei saa nõuda üksnes põhjusel, et haldusakti andmisel rikuti menetlusnõudeid, kui eelnimetatud rikkumised ei võinud mõjutada asja otsustamist.

5. Kokkuvõte

Arvamusi, ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikud on olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Arvamusi esitanud isikute vastuväidete arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamusi esitanud isikud saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi PlanS-ist tulenevalt planeerimise eesmärk.

Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja sellele järgneva avaliku arutelu tulemusel teha planeeringus vajalikud parandused ja täiendused. Sellest tulenevalt kujuneb planeeringu lõplik ehitusõiguse- ja maakasutuse lahendus välja alles vahetult enne planeeringu kehtestamist. Seejuures on kohalikul omavalitsusel õigus kehtestada põhjendatud planeerimisotsustuse korral planeeringualale ka teistsugune ehitusõigus, kui praegu on määratud, kuid see on kohaliku omavalitsuse otsustada. PlanS v.r § 3 kohaselt on planeeringu koostamine avalik ning antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest ja avalikustamisest teavitatud PlanS v.r ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid.

Järelevalve teostaja juhib arvestamata jäänud või osaliselt arvestatud ettepanekuid, vastuväiteid ja arvamusi esitanud isikute tähelepanu ka sellele, et 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. Omandi õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, s.h naaberkinnisasjade omanike õigustega.

Naaberkinnisasjade omanike vahel tekib kindlasti huvide konflikt, kui mõlemad hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ja naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Järelevalveks esitatud planeering vastab kehtivale Tartu linna üldplaneeringule. Naaber peab taluma ehitiste rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobivad ümbrusse ning on ka muidu õiguspärased.

Rõhutame siinkohal veelkord, et kehtiva PlanS § 124 lõike 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus. Kehtiva PlanS § 10 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. 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 seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Rahandusministeeriumi järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse (sh piirkonna miljöösse sobivuse) üle järelevalve käigus õigusliku hinnangu andmine ei ole Rahandusministeeriumi pädevuses. Kohaliku omavalitsuse planeerimisotsused alluvad kohtulikule kontrollile piiratud ulatuses. Kohus ei saa otsustada planeerimisotsustuste otstarbekuse üle. Seda enam ei saa planeerimisotsustuse otstarbekuse üle otsustada riigihalduse minister.

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke ettepanekuid, vastuväiteid ja arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringute koostamisel on arvestatud PlanS v.r sätestatud planeeringu avaliku menetluse põhimõtetega ning lähtutud PlanS v.r § 9 lõikes 2 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud kõikide asjakohaste riigiasutuste ja võrguvaldajatega.

Rahandusministeeriumi hinnangul ei ole oluliselt rikutud detailplaneeringu menetlusnõudeid ning puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks järelevalve teostajal otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS v.r § 23 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul kohalik omavalitsus, kas Tartu linnas Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi, vastuväiteid esitanud isikute huvide) arvestamise.

Arvamusi, ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikute seisukohad on planeeringu dokumentatsiooni lisatud ning igal planeeringuga tutvujal on olnud võimalik saada ülevaadet vaidluse sisust. HMS § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse 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 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. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.¹ Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus.

Palume kohalikul omavalitsusel Tartu linna Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtudes riigihalduse ministri pädevuse piiridest ja võttes aluseks EhSRS § 11¹ lõike 3 ja PlanS v.r § 23 lõike 6 annan heakskiidu Tartu linnas Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Juhime tähelepanu, et riigihalduse ministri heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on HMS § 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.²

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on arvamusi esitanud isikul 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 kehtiva PlanS § 141.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab

riigihalduse minister

Lisa:

Ära kuulamise protokoll koos osalenute nimekirjaga

Lisaadressaadid:

Erakond Eestimaa Rohelised (Tartu piirkond)

Seltsing Ihaste Looduse Sõbrad

Eestimaa Roheline Liikumine MTÜ

Ihaste Selts MTÜ

¹ RKHKo 3-3-1-39-07

² RKHKo 3-3-1-12-07

Eero Mikenberg
Lenne Rähn-Kuusik
Margus Tremuth
Jan Willemson
Kristine Kõps
Tiiu Zibo
Helve Hinno
Triin Lepp
Kati-Riin Simisker
Helgi Simisker
Tiia Terask
Tanel Kuusik
Leeni ja Peep Uba
Erik Mägi
Merlin Olveti
Martin Koiduaru
Fjodor Javorski jt.
Triinu Lota Lepp
Kalev Lepp
Jelena Terep
Jüri Terep

Margus Hendrikson 715 5885
Margus.Hendrikson@fin.ee