



Tartu Linnavalitsus
rlo@tartu.ee

Teie: 02.04.2024 nr 9-3.2/DP-18-026

Meie: 19.04.2024 nr 14-3/3960-3

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu heakskiitmine

Tartu Linnavalitsus esitas 02.04.2024 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-026 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile Tartu linnas asuva Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu (detailplaneering) planeerimisseaduse (PlanS) § 138 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks.

Planeeringuala asub Karlova linnaosas Turu tänava, Väike-Turu tänava ja Emajõe vahelisel alal. Planeeringuala hõlmab Turu tn 18 (katastritunnus: 79501:002:0458), Turu tn 20 (katastritunnus: 79501:002:0075), Turu tn 20a (katastritunnus: 79501:002:0074) katastriüksuseid. Planeeringuga moodustatakse viis krundi segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks. Detailplaneeringu algatamisel oli tegemist Tartu linna üldplaneeringut (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494) muutva detailplaneeringuga, kuna kavandati Emajõe ehituskeeluvööndi vähendamist. Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestati Tartu linna üldplaneering 2040+ (üldplaneering) ning vähendati planeeringualal ehituskeeluvööndit, mistõttu detailplaneeringut menetleti edaspidi üldplaneeringu kohase detailplaneeringuna. Tartu linna üldplaneering 2040+ järgi asub planeeringuala osalise äriotstarbega korterelamu maa-alal, ärihoone maa-alal ning rohealal. Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Tartu Linnavalitsus, huvitatud isik on Giga Investeeringud OÜ, planeeringu koostaja on Hendrikson & Ko (Töö nr 18003163).

1. Menetluse käik

Detailplaneeringu koostamine algatati ning keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) jäeti algatamata Tartu Linnavolikogu 21.03.2019 korraldusega nr 144. Keskkonnaamet nõustus KSH algatamata jätmisega 05.02.2019 kirjaga nr 6-5/19/12-2. Lisaks küsiti seisukohti detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta Rahandusministeeriumilt, Kaitseministeeriumilt, Tehnilise Järelevalve ametilt, Päästeametilt ja Lennuametilt. Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati Ametlikes Teadannetes (28.03.2019), Postimehes (01.04.2019), linnavalitsuse veebilehel (28.03.2019). Kirjaga teavitati koostöö tegijaid ja kaasatavaid isikuid 28.03.2019 (planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikke ja planeeringualal asuvate tehnovõrkude valdajad). Linnavalitsus saatis Rahandusministeeriumile 28.03.2019 kirja nr 9-3.2/DP-18-026, kus palus määrata isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha koostööd või keda tuleb kaasata detailplaneeringu koostamisse. Rahandusministeerium määras täiendavalt 16.04.2019 kirjaga nr 14-11/254-4 Veeteede ameti ja Muinsuskaitseameti asutusteks, kellega teha detailplaneeringu koostamisel koostööd ja planeering kooskõlastada. Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks koostöö tegijatele 20.02.2023 ning arvamuse andmiseks kaasatavatele isikutele 15.02.2023.

Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet (12.04.2023), Transpordiamet (17.03.2023), Keskkonnaamet (21.03.2023), Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (18.04.2023), Muinsuskaitseamet (22.02.2023). Detailplaneeringule esitasid kaasatavate isikutena omapoolsed nõusolekud Elektrilevi OÜ (20.02.2023), Gren Tartu AS (10.03.2023), AS Tartu Veevõrk (08.03.2023) ja Telia Eesti AS (16.02.2023). Planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikud planeeringule arvamusi ei esitanud. Detailplaneering võeti vastu 12.09.2023 Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 944. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 02.10.2023 kuni 16.10.2023. Avaliku väljapaneku teade avaldati Tartu linna veebilehel (18.09.2023) ja maakonnalehes Postimees (15.09.2023). Kirjalikud teated saadeti kaasatavatele isikutele 15.09.2023.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitasid planeeringulahenduse kohta arvamuse P. Piksarv (16.10.2023) ja M. Kuiv (05.10.2023). Esitatud arvamustega linnavalitsus ei arvestanud. Arvamuse esitajatele vastas Tartu Linnavalitsus 14.11.2023 kirjaga nr 1170, kus esitas omapoolse seisukoha arvamuse osas ja ühtlasi teavitas avaliku arutelu toimumise ajast. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku järgne avalik arutelu toimus Tartu Linnavalitsuses 30.11.2023. Kirjalikud teated saadeti kaasatavatele isikutele ja koostöö tegijatele 15.11.2023. Arvamuse esitajad avalikul arutelul ei viibinud. Avaliku arutelu tulemustest teavitati maakonnalehes Postimees (20.12.2023). Tartu Linnavalitsus saatis 07.12.2023 arvamuse esitajatele täiendava kirja, kus paluti tagasisidet, kas ollakse linnapoolsete seisukohtadega tutvunud ning kas esitatud seisukohad on piisavad. Mõlemad arvamuse esitajad vastasid kirjalikult, et jäävad oma arvamuste juurde.

Tulenevalt PlanS § 138 lõike 4 punktist 2 korraldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ruumilise planeerimise osakonna Tartu kontoris 25.01.2024 detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamise, kus osalesid Tartu Linnavalitsuse esindajad. Arvamuse esitajad ärakuulamisel ei osalenud. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium käsitles P. Piksarve ja M. Kuiva esitatud arvamusi lahenduseta jäänud arvamustena, mille osas andis oma kirjaliku seisukoha 26.02.2024 kirjaga nr 14-3/3960-1 vastavalt PlanS § 138 lõikele 5.

Ärakuulamise käigus tõi Regionaal- ja Põllumajandusministeerium välja puuduse, mille osas vajas detailplaneering täiendamist:

PlanS § 4 lg 4 alusel vastu võetud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punktist 12 tulenevalt tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd ja planeering kooskõlastada Terviseametiga, kui planeeringuga käsitletakse tervisekaitsevenõuete rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi. Lähtudes Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §7 lõikest 3 hindab Terviseamet planeeringute terviseohutust lähtuvalt tervisekaitsealastest keskkonna kvaliteedi piirväärtustest või normatiividest. Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud meetmeid müra vähendamiseks, mis eeldab Terviseametiga kooskõlastamist. Sellest tulenevalt palus Regionaal- ja Põllumajandusministeerium detailplaneeringu kooskõlastada Terviseametiga.

Tartu Linnavalitsus saatis detailplaneeringu materjalid Terviseametile kooskõlastamiseks. Terviseamet kooskõlastas planeeringu 22.03.2024 kirjaga nr 9.3-1/24/853-4.

3. Planeeringu õigusaktidele vastavus

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab detailplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on alati kohustuslik. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 lõikes 2 sätestatud kohustuslikud ülesanded, samuti muud asjakohased ülesanded lähtudes omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega. Heakskiidu menetluse käigus tuvastas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium järgmist:

Vastavalt PlanS § 135 lõikele 6 ja § 136 lõikele 3 teatatakse detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja arutelust käesoleva seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Tartu Linnavalitsus ei ole teavitanud koostöö tegijaid ehk asutusi, kellega koostöös detailplaneering koostati detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust.

4. Kokkuvõte

Planeerimisalase tegevuse korraldamine 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.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on tuvastanud mõningaid menetlusvigu planeeringu menetlusetappides koostöö tegijate teavitamisel. Rõhutame, et PlanS-s sätestatud menetlusnõuete järgimine on planeeringu koostamisel kohustuslik. Menetlusnõuete järgimata jätmine võib tuua kaasa planeeringu õigusvastasuse, mistõttu palume planeeringute koostamisel nendest lähtuda. Kuna käesoleval juhul on teated avaldatud linna veebilehel ja maakonnalehes, samuti on koostöö tegijad detailplaneeringu kooskõlastanud ning kaasatavad isikud on saanud detailplaneeringu kohta arvamust avaldada, siis saab asuda seisukohale, et eespool nimetatud puudus planeerimismenetluses ei ole niivõrd oluline, et võiks kaasa tuua detailplaneeringu õigusvastasuse.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuse esitajad olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. 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)

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 isikute 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.¹ Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus². Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtuvalt PlanS § 138 lõikest 3 anname Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringule heakskiidu ning tagastame planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4¹ esitab planeeringu koostamise korraldaja kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 4¹ 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.³

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.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Külli Siim

järelevalve valdkonna juht ruumilise planeerimise osakonna juhataja ülesannetes

¹ RKHKo 3-3-1-39-07

² RKHKo 3-3-1-37-04

³ RKHKo 3-3-1-12-07

Ärakiri: M. Kuiv, P. Piksarv

Signe Kallion 5596 3372
Signe.Kallion@agri.ee