



Tartu Linnavalitsus
lv@tartu.ee

Teie: 06.12.2023 nr 9-3.2/DP-18-017

Meie: 19.02.2024 nr 14-3/3776-1

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu heakskiitmine

Tartu Linnavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 06.12.2023 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-017 Väike kaar 33 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 seisukohad nende arvestamata jätmise kohta.

Planeeritav ala, suurusega 32 297 m², asub Tartu linnas Tammelinna linnaosas raudtee vahetus läheduses. Tartu linna üldplaneeringu 2040+ (kehtestatud 07.10.2021) kohaselt asub planeeringuala tootmismaa juhtotstarbega alal. Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse andmine kuni kümne hoone ning rajatise (nelja teraviljamahuti, suhtelise kõrgusega kuni 35 meetrit) ehitamiseks.

1. Menetluskäik

Tartu Mill AS esitas 23.04.2018 taotluse detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringu algatamise ettepanek oli algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringuga vastuolus maakasutuse juhtotstarbe osas, kuna 2017. aastal kehtestatud üldplaneeringu kohaselt oli planeeringuala juhtotstarve büroohoone maa. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 ja PlanS § 142 lõike 6 järgi tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajadust ja anda selle kohta eelhinnang kui koostatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut. KSH eelhinnang (Adapte Ekspert OÜ, 2018) leidis, et KSH algatamine ei ole vajalik. Tartu Linnavalitsus otsustas arvestades eeldatavat suurt avalikku huvi kavandatava tegevuse osas ning vajadust hinnata, kas kavandatav tegevus võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või ohtu inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale, KSH algatada.

Detailplaneeringu koostamine ja KSH algatati Tartu Linnavolikogu 23.01.2020 otsusega nr 216. Detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 14.02.–18.03.2022.

Detailplaneering on kooskõlastatud Kaitseministeeriumiga (13.10.2022), Päästeametiga (31.10.2022), Keskkonnaametiga (21.10.2022), Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga (07.09.2022), Terviseametiga (07.09.2022) ning Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega (17.01.2023). Koostamisse on olnud kaasatud tehnilise taristu valdajad, puudutatud ja huvitatud isikud.

Detailplaneering võeti vastu Tartu Linnavolikogu 16.03.2023 otsusega nr 106. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldati ajavahemikul 06.04.–07.05.2023. Sellekohane teade ilmus Tartu Linnavalitsuse veebilehel, ajalehes Postimees ja linnalehes. Kaasatavaid isikuid teavitati kirja teel.

Avaliku väljapaneku kestel esitati üheksa arvamuskirja (OÜ Googolplex; J. Laineste; A. Kobar; I. Paadik; R. Jõgi; L. Laineste; A. Noormets, D. Noormets, P. Miller, Ü. Miller; D. Pard; H. Kobar). Tartu Linnavalitsus võttis 06.06.2023 korraldusega nr 616 esitatud arvamuste osas seisukohad ning korraldas 20.06.2023 avaliku arutelu. Avaliku arutelu järgselt ei jõutud kokkuleppele ühegi arvamuse osas.

Tulenevalt PlanS § 138 lõike 4 punktist 2 kutsus Regionaal- ja Põllumajandusministeerium detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamustega ei arvestatud ja kohaliku omavalitsuse esindajad ärakuulamisele, mis toimus 16.01.2024. Ära kuulamisel osalesid lisaks ministeeriumi ja linnavalitsuse esindajatele D. Pard ja J. Laineste. Arvamuse esitaja R. Jõgi volitas ennast ärakuulamisel esindama D. Pard'i.

Ära kuulamise tulemusena esitatud arvamustest ei loobutud ja kokkulepet ei saavutatud. Seetõttu annab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukohad kõigi arvamuste kohta, mille osas kohalik omavalitsus ja arvamusi esitanud isikud kokkuleppele ei jõudnud, vastavalt PlanS § 138 lõikele 5.

2. Arvestamata jäänud arvamuste ja Tartu Linnavalitsuse vastuste kokkuvõte ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi seisukoht

1. J. Laineste, L. Laineste, R. Jõgi, A. Noormets, D. Noormets, P. Miller, Ü. Miller ja D. Pard esitasid arvamused 07.10.2021 kehtestatud üldplaneeringus tehtud juhtotsatarbe muutuse osas. Piirkonna elanikud leidsid, et linna arenguperspektiividega ei ole kooskõlas naabreid häiriva tootmistegevuse kinnistamine kesklinna läheduses, vaid antud asukoht on sobilik äri- ja teenidusettevõtete arenguks, nagu oli see detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus.

Tartu Linnavalitsus asus üldplaneeringut puudutavate arvamuste osas seisukohale, et antud juhul on tegemist Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu menetlusega. Detailplaneering on koostatud lähtudes üldplaneeringu põhimõtetest ning kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. Üldplaneeringut puudutavate arvamuste osas linn seisukohti ei kujunda, kuna need ei ole käesoleva menetluse esemeks. Linnavalitsus selgitas, et planeerimisseaduses sätestatud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte kohaselt peab planeerimisel võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Antud juhul seab üldplaneering eesmärgiks olemasolevate tööstuspiirkondade tihendamise soodustamist. Reeglina tuleb olemasolevate tiheda asustusega alade täitmist eelistada uute alade avamisele. Kui puudub selge vajadus väljaspool tiheda asustusega alasid täiendavate elamualade, tootmisalade vms rajamiseks, siis tuleks sellest hoiduda. Linn on teinud üldplaneeringu koostamisel kaalutusotsuse ja määranud Väike kaar 33 krundi juhtotstarbeks tootmishoone maa. Otsuses rõhutati keskkonnahäiringute leevendamise vajadust piirkonna elamute suhtes. Tegemist on olemasoleva, toimiva tootmisega ning planeeringumenetluses ei saa lahendada kõiki olemasoleva tootmistegevuse häiringuid.

Linn on detailplaneeringu algatamisel kaalunud erinevaid asjaolusid ja leidnud, et tootmise jätkamine soovitud mahus on õigustatud. Võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid on hinnatud nii üldplaneeringu kui detailplaneeringu tasandil, mille järel on seatud võimalikud piirangud ja leevendusmeetmed. Üldplaneeringu menetluses asus KSH koostaja seisukohale, et senise maakasutuse (tootmismaa) jätkumine ja laiendamine raudtee suunas on võimalik vaid olukorras, kui parendatakse piirkonna müraolukorda ning tagatakse kehtivate müranormide täitmine. Nimetatud leevendavad meetmed ja tingimused on detailplaneeringuga sätestatud. Üldplaneeringu menetluse käigus on avalikkust teavitatud vastavalt seadusele. Üldplaneering on kehtestatud ning seda Väike kaar 33 krundi osas vaidlustatud ei ole. Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseadusele 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 krundil ehitusõigust taotleda ning planeeringute puhul ei saa rääkida õigustatud ootusest, et üks kord kehtestatud planeering peab muutumatuna kehtima igavesti. 2017. aastal kehtestatud üldplaneeringus kavandatud juhtotstarvet muudeti 2021. a üldplaneeringus õiguspärase ja avaliku menetluse tulemusel. Detailplaneeringule on koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mille tulemusi arvestades on planeeringus nähtud ette leevendavad meetmed. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium nõustub, et üldplaneeringut puudutavad arvamused ei kuulu detailplaneeringu menetluses käsitlemisele. Ministeeriumi hinnangul on linnavalitsuse selgitused antud küsimuses piisavad.

2. J. Laineste, Googolplex OÜ, D. Pard'i, A. Noormetsa, D. Noormetsa, P. Milleri ja Ü. Milleri arvamustes esines seisukoht, et linn on üldplaneeringus Väike kaar 33 krundi juhtotstarbe muutmisega rikkunud piirkonna elanike õigustatud ootust, et tootmistegevus kolitakse linnast välja ja see asendub kontori- ja büroohoonete ala juhtotstarbega hiljemalt aastaks 2030.

Tartu Linnavalitsus selgitas, et sellist õigustatud ootust ei saanud tekkida, kuna üldplaneeringus kavandatud teistsugune juhtfunktsioon ei tähenda, et olemasolev tegevus krundil ei või jätkuda. Kuigi planeerimine on maaomandist sõltumatu, siis planeeringuid erakinnistustel viib ellu maaomanik, seega sõltub üldplaneeringu rakendamine ja selleks detailplaneeringute koostamine omaniku tahtest.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium möönab, et üldplaneeringus ettenähtud juhtotstarve määrab maakasutuse põhisuunad, millest tulenevalt võib eeldada, millistel eesmärkidel tuleviku maakasutust kavandatakse. Samas arvestades, et käesoleval juhul on tegemist detailplaneeringuga, mis on kehtiva üldplaneeringu juhtotstarbega kooskõlas, ei ole käesoleva menetluse raames võimalik vaidlustada küsimusi, mida sai teha üldplaneeringu menetluse raames. Samuti märgime, et üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarve on maa-ala kasutamise valdav otstarve, kuid see ei muuda automaatselt sellel alal olemasolevat sihtotsarvet.

3. R. Jõgi esitas arvamuse, milles väitis, et antud detailplaneering põlistab okupatsiooniaegse pärandi ja ühtlasi tühistab perspektiivi, et tulevikus oleks ühendus linna erinevate osade vahel parem ning tööolukorras oleks võimalik käia ka jalgsi või rattaga vältides Tartu kõige suurema õhusaastega trassi – Riia tänavat.

Tartu Linnavalitsus selgitas, et ajalooliselt on piirkonnas olnud nii elevaator kui ka miljööväärtuslikud elamud ja on seal koos eksisteerinud. Samuti on linn kavandanud kaugemas tulevikus ühendada kesklinna ja Maarjamõisa piirkonda Tervishoiu - J. Tõnissoni tn sihis ja Lembitu - Vanemuise tn sihis. Perspektiivsed ühendusteel linna eri osade vahel ei ole kavandatud läbi Väike kaar 33 kinnistu, mistõttu ei saa rääkida perspektiivi tühistamisest antud detailplaneeringuga.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on linnavalitsuse selgitused asjakohased. Lisaks märgib ministeerium, et kohaliku omavalitsuse pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev korraldamine, mille alla kuulub perspektiivsete ühenduste kavandamine lähtudes seejuures kõigist õigusaktides ettenähtud nõuetest.

4. A. Noormets, D. Noormets, P. Miller ja Ü. Miller esitasid arvamuse, mille kohaselt on kaasamine olnud puudulik ja linnavalitsus ei ole kodanikke teavitanud üldplaneeringu muudatustest.

Tartu Linnavalitsus selgitas, et üldplaneeringu menetlus oli avalik ning igaühel oli võimalik ettepanekuid esitada. Üldplaneeringu menetlus on eraldiseisev detailplaneeringu menetlusest oma kindlate menetlusetappidega, mistõttu ei menetleta detailplaneeringu koostamise ajal edastatavaid arvamusi üldplaneeringule esitatavate ettepanekuna. Tartu linna üldplaneeringu eelnõu avalikustamine toimus 13.07 kuni 16.08.2020, Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse avalik väljapanek toimus 20.04 kuni 20.05.2021. Seega toimusid üldplaneeringu väljapanekud peale 24.03.2020 kodanike poolt saadetud kirja, võimalus ettepanekuid esitada oli kõigil olemas, kuid ettepanekuid ei esitatud. Linnavalitsus tegi üldplaneeringu koostamisel kaalutusotsuse ja määras Väike Kaar 33 krundi juhtotstarbeks tootmishoone maa. Otsuses rõhutati keskkonnahäiringute leevendamise vajadust piirkonna elamute suhtes. Tartu linna üldplaneering kehtestati Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on linnavalitsuse selgitused asjakohased. Märgime veekord, et käesoleval juhul on tegemist detailplaneeringu menetlusega, mille raames ei ole enam võimalik vaidlustada kehtivas üldplaneeringus seatud tingimusi.

5. A. Kobar, J. Laineste, I. Paadik, R. Jõgi, L. Laineste, A. Noormets, D. Noormets, P. Miller, Ü. Miller, D. Pard, H. Kobar ja Googolplex OÜ esitasid arvamuse, milles tõid välja tootmistegevusega kaasneva müra ja autotranspordi negatiivse mõju elanike elukvaliteedile ja heaolule.

Tartu Linnavalitsus selgitas, et koostatava detailplaneeringuga ei saa lahendada kõiki olemasolevast tootmistegevusest tulenevaid häiringuid. Järelevalvet müra normidele vastavuse osas teostab Terviseamet, linnavalitsus teeb ametiga koostööd. KSH aruande järelduste kohaselt detailplaneeringu elluviimine ei halvenda müraolukorda võrreldes olemasolevaga. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud viljamahutite puhul tekitavad potentsiaalselt müra neid teenindavad transportöörid. Detailplaneeringus kavandatud viljamahutid on ette nähtud Väike kaar 33 katastriüksuse raudtee poolsele alale, st elamualast kaugemale, elamuala ja kavandatud viljahoidmise mahutite vahele jääb olemasolev tootmishoonestus. Müra tekkimise vältimiseks on käesolevas detailplaneeringus esitatud nõue uute mahutitega seotud kraaptransportöörid ja kopp-elevaatorid ehitada kinnistesse ruumidesse (praegu toimub territooriumil vanadest puisteladudest vilja vedu veskisse veokitega, millele laaditakse vili ratastraktoriga ja koppeladuriga).

Autotranspordi mõju osas selgitas linnavalitsus, et raskeveokite arvu vähenemine toob eeldatavalt kaasa vähese liiklusemüra taseme languse ehk on positiivse mõjuga. Planeeringu kohaselt Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu realiseerumisel käitise seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringselt vilja transportimiseks väljaspool Tartu linna olevatest hoidlatest. Seega on kavandatud tegevusel positiivne mõju raskeliikluse vähenemisele linnas.

Tartu Linnavalitsus lisas, et olemasolevate müraallikate müra levikut käesolevas detailplaneeringus kavandatud ehitised ei mõjuta, sest need ei jää retseptorite (elamuala) ja müraallikate vahelisele alale. Käitis põhjustab eeskätt viljakuivatuse perioodil mürahäiringut, sh võib jätkuvalt esineda lähima elamuala juures müra õiste piirväärtuste ületamisi. Käitis on järk-järgult rakendanud erinevaid müraleevendusmeetmeid ja on juba praeguseks saavutanud olulise müraemissiooni vähenemise võrreldes mõne aasta taguse olukorraga. Vajalik on jätkata leevendavate meetmete rakendamist tagamaks müratasemete normatiivsus ka viljakuivatuse perioodil. Detailplaneeringuga on seatud tingimus, et uute hoonete ja rajatiste rajamise eeltingimuseks on KSH aruandes toodud müra leevendusmeetmete rakendamine ja müra normidega vastavusse viimine. Meetmete rakendamisel on võimalik tagada mürataseme normtasemetele vastavus.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamisel võtnud arvesse erinevaid huvisid ja jõudnud tasakaalustava lahenduse ni. Antud detailplaneeringu koostamisel ei olnud KSH läbiviimine kohustuslik, ometi otsustas kohalik omavalitsus KSH läbi viia ning seeläbi leida meetmed kavandatava tegevuse mõjude leevendamiseks. Sellest võib järeldada, et linnavalitsus on teinud enam kui nõuab seadus ja seeläbi pidanud oluliseks leida parim võimalik lahendus, sh tagamaks müranõuete vastavust. Ministeerium lisab, et Terviseamet on 07.09.2022 detailplaneeringu kooskõlastanud ning sellega tunnistanud planeeringu ja selle KSH asjakohaseks ning piisavaks. Oma kirjas on Terviseamet öelnud: „Töös on professionaalselt lähenetud müra probleemi lahendamisele, on toodud välja müra tekitavad allikad ning pakutud välja asjakohased lahendused.“

6. Googolplex OÜ, J. Laineste, L. Laineste ja H. Kobar esitasid arvamuse, et seoses antud detailplaneeringu kehtestamisega väheneb nende kinnisvara väärtus.

Tartu Linnavalitsus selgitas, et detailplaneeringuga ei laiendata olemasolevat tootmist. Planeeringuga kavandatu soodustab pikaajaliselt tootmisettevõtte kasutuses olnud krundi otstarbekat ja jätkusuutlikku kasutamist. Ka kehtiv üldplaneering seab eesmärgiks olemasolevate tööstuspiirkondade tihendamise soodustamist. KSH aruande kohaselt tootmistegevusest tingitud keskkonnahäiringud vähenevad detailplaneeringus toodud leevendusmeetmete rakendamisel. Tootmismüra normidega vastavusse viimine on seatud eelduseks planeeringuga kavandatud hoonete, rajatiste püstitamisele. Kavandatav planeeringulahendus ei mõjuta elukeskkonda sedavõrd, et sellest tulenevad mõjud saaksid endast kujutada naaberkinnisasjade omanike subjektiivsete õiguste rikkumist.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on kohaliku omavalitsuse selgitused asjakohased. Kinnisvara väärtuse vähenemise osas märgime, et selle väite tõendamine eeldaks eksperthinnangute läbiviimist, mida käesoleval juhul tehtud ei ole. Sellest tulenevalt ei saa ministeerium eeltoodud väite kohta hinnangut anda.

7. J. Laineste, L. Laineste, R. Jõgi, A. Noormets, D. Noormets, P. Miller, Ü. Miller ja D. Pard tegid ettepaneku lükata tagasi/jätta kehtestamata detailplaneering.

Tartu Linnavalitsus selgitas, et detailplaneeringulahendus on kooskõlas kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga. Tiheasustusalal elavatel isikutel tuleb arvestada arenevas linnaruumis toimuvate muudatustega ning kokkuvõttes ei muuda käesolev kavandatav planeeringulahendus elukeskkonda sedavõrd, et sellest tulenevad mõjud saaksid endast kujutada naaberkinnisasjade omanike subjektiivsete õiguste rikkumist. Detailplaneeringuga on seatud tingimus, et uute hoonete ja rajatiste rajamise eeltingimuseks on KSH aruandes toodud müra leevendusmeetmete rakendamine, mille järgimisel on oodata negatiivse mõju vähenemist.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on kohaliku omavalitsuse selgitused asjakohased. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium selgitab, et naabrusõigused ei kaitse

kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolsetelt 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 korraldav 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.

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 kavandataivate 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 kuulusid 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, Kaitseministeerium, Keskkonnaamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Terviseamet ning Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) 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.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 ning arvestades regionaalministri 14.12.2023 käskkirja nr 269 punktis 1 antud volitust anname Väike kaar 33 krundi 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)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise
osakonna juhataja

Sama: A. Kobar, J. Laineste, I. Paadik, R. Jõgi, L. Laineste, A. Noormets, D. Noormets, P. Miller, Ü. Miller, D. Pard, H. Kobar, Googolplex OÜ

¹ RKHKo 3-3-1-39-07

² RKHKo 3-3-1-37-04

³ RKHKo 3-3-1-12-07

Agnes Lihtsa
5819 0538
agnes.lihtsa@agri.ee