



Tartu Linnavalitsus  
lv@raad.tartu.ee

Teie 04.08.2020 nr DP-18-002  
Meie 17.09.2020 nr 14-11/5509-5

**Ilmatsalu külas asuvate Kruusa ja  
Karjääri maaüksuste ja lähiala  
detailplaneeringu heakskiitmine**

Austatud linnapea

Tartu Linnavalitsus esitas 04.08.2020 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-002 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks Tartu linnas Ilmatsalu külas asuvate Kruusa ja Karjääri maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering). Ühtlasi esitati detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukohad nende arvestamata jätmise kohta.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 138 lõike 4 kohaselt detailplaneeringu heakskiitmise otsustamisel valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik kontrollib detailplaneeringu vastavust õigusaktidele ning kuulab ära avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. PlanS § 138 lõike 5 kohaselt esitab valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik kirjaliku arvamuse arvestamata jäänud arvamuste kohta, kui ärakuulamisel osapooled ei jõua kokkuleppele.

**Asjaolud**

Detailplaneering on algatatud Tähtvere Vallavolikogu 21.10.2016 otsusega nr 1-2/24 eesmärgiga määrata Kruusa ja Karjääri kinnistutele ehitusõigus ja maakasutustingimused kooskõlas Tähtvere valla üldplaneeringuga määratud Kärevere karjääri/Leetsi järve puhke- ja virgestusala juhtotstarbe ja maa-ala kasutamise eesmärkidega. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste hulka, mille korral on keskkonnamõju hindamine kohustuslik. Samuti ei kavandata detailplaneeringuga tegevust, mille kohta otsustaja peab andma KeHJS § 6 lõike 2 kohase eelhinnangu.

Detailplaneeringu algatamisest on vallavalitsus teavitanud Keskkonnaministeeriumit, Keskkonnaametit, Põllumajandusametit ja Päästeametit, planeeringualaga külgnevate kinnisasjade omanikke ning avaldanud teate detailplaneeringu koostamise algatamisest üleriigilises ajalehes Postimees ja Tähtvere valla kuukirjas Valla Elu, Ametlikes Teadaannetes ja Tähtvere valla veebilehel.

Detailplaneeringu koostas AS Kobras, maastikuarhitektid Teele Nigola, Kreete Lääne ja Kadri Kattai. Heakskiidu andja hinnangul vastab planeeringu koostaja varasem kogemus ja pädevus PlanS § 4 lõikes 5 sätestatud nõuetele.

Planeeringuala suurusega 15,72 ha – Kruusa maaüksus 83101:001:0219 pindalaga 6,68 ha ja Karjääri maaüksus 83101:001:0174 pindalaga 9,04 ha, asub Ilmatsalu külas. Planeeringualale ulatub osaliselt Kärevere looduskaitseala, vahetus läheduses asub Alam-Pedja looduskaitseala, ala piirneb Ilmatsalu jõega. Detailplaneeringuga nähakse ette krundi kasutamise sihtotstarvete ja piiride muutmine. Karjääri maaüksusel paikneb suures osas Leetsi järv, mistõttu määratakse krundile loodusliku maa ja tehisveekogu otstarve ning võimalus lautri rajamiseks.

Kruusa maaüksus jagatakse kaheks krundiks. Pos 1 on 2,33 ha suurune üksikelamumaa sihtotstarbega krunt, millele on määratud ehitusõigus ühe põhihoone, so üksikelamu ja kuni seitsme abihoone rajamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 480 m<sup>2</sup>. Lisaks on krundile Pos 1 kavandatud tiik. Juurdepääs hoonestusalale on kavandatud Leetsi teelt.

Pos 2, pindalaga 4,36 ha, on loodusliku maa krunt, millele on määratud ehitusõigus kahe paadikuuri rajamiseks, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 100 m<sup>2</sup>. Hoonestusala asub alal, kus esineb ajutisi üleujutusi, mistõttu tuleb paadikuuride konstruktsioonid kavandada sellised, et need üleujutuse ajal vooluga kaasa ei liigu. Üleujutusohust tulenevalt tuleb arvestada, et transpordiga juurdepääs (välja arvatud paadid ja muud veesõidukid) ei ole igal ajal võimalik. Ülejäänud 9 ha suurusel alal säilib looduslik olukord, s.h Leetsi järv.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet (10.05.2019), Elektrilevi OÜ (12.07.2017), Keskkonnaamet (20.05.2019), Põllumajandusamet (26.07.2017), Maanteeamet (16.08.2017) ja Maa- amet (20.06.2019). Kooskõlastustes esitatud arvamuste alusel on detailplaneeringut täiendatud.

Vabariigi Valitsuse 13.07.2017 määrusega otsustati Tähtvere valla liitumine Tartu linnaga. Liitumine jõustus pärast Tartu Linnavolikogu valmistulemuste väljakuulutamist 01.11.2017. Haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena on Tartu linn Tähtvere valla õigusjärglane.

Tartu Linnavalitsus on detailplaneeringu esitanud arvamuse avaldamiseks maaüksuse erinevatele naabritele 18.09.2018 kirjaga nr 9-3.1/DP-18-002 ja 19.09.2018 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-002.

Tartu Linnavolikogu 20.02.2020 otsusega nr 230 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule 16.03–20.03.2020. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati PlanS § 127 lõikes 1 ja 2 määratud isikuid ja asutusi Tartu Linnavalitsuse 21.02.2020 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-002 ning avalikkust ajalehes Postimees. Eriolukorrast tulenevalt otsustas Tartu Linnavalitsus 7.04.2020 korraldusega nr 382 korrata detailplaneeringute avalikke väljapanekuid, korduv detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 27.04–25.05.2020. Korduvast avalikust väljapanekust teavitati PlanS § 127 lõikes 1 ja 2 määratud isikuid ja asutusi Tartu Linnavalitsus 07.04.2020 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-002 ning avalikkust 09.04.2020 ajalehes Postimees.

Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneeringu osas esitasid arvamused planeeritavast alast ümbritsetud Väike-Taraski maaüksuse omanikud. Arvamused käsitlesid detailplaneeringuga kavandatavat ehitusõigust ja liikluskorraldust ning sellest tulenevaid võimalikke mõjusid.

Tartu Linnavalitsuse 16.06.2020 korraldusega nr 661 võeti detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste osas seisukohad. Avaliku arutelu toimumisest 02.07.2020 teavitati huvitatud isikuid Tartu Linnavalitsuse 18.06.2020 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-002.

Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talituses 18.08.2020 toimunud avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ärakuulamisel osalesid planeeringuala naabermaaüksuse Väike- Taraski omanikud ja elanikud Maria Šestjorkina ja Sergei Šestjorkin ning nende esindaja. Maria Šestjorkina ja Sergei Šestjorkin esitasid ärakuulamisel täiendavad kirjalikud täpsustavad seisukohad.

Tartu Linnavalitsuse ärakuulamine toimus kirjalikult. Ärakuulamisel Maria Šestjorkina ja Sergei Šestjorkini esitatud täpsustavad kirjalikud seisukohad edastati heakskiidu andja poolt tutvumiseks Tartu Linnavalitsusele, kes teatas tutvumiseks esitatu osas 24.08.2020 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-002, et Tartu Linnavalitsus jääb oma 16.06.2020 korraldusega nr 661 võetud seisukohtade juurde ning juhtis täiendavalt tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringu ala ei hõlma Väike-Taraski maaüksust.

Kuna avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamusi üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud ja üldplaneeringu koostamist korraldab Tartu Linnavalitsus ei saavutanud ärakuulamisel vaidlusküsimustes kokkulepet, siis annab Rahandusministeerium PlanS § 138 lõike 5 alusel seisukohad arvestamata jäänud arvamuste kohta.

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

1. Maria Šestjorkina ja Sergei Šestjorkini arvamus: Planeeringuga tuleb tagada juurdepääs Väike-Taraski kinnistule, seejuures sätestada, et planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on notariaalne juurdepääsuservituudi kokkulepe või tuleb juurdepääs määrata avalikku kasutusse. Tegemist on ainsa võimaliku juurdepääsuga avalikult teelt Väike-Taraski kinnistule.

Tartu Linnavalitsuse seisukoht: PlanS § 126 kohaselt on detailplaneeringu ülesanne servituudi seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt olemasoleva tee asukoht ja juurdepääs Väike-Taraski kinnistule säilib. Planeeringu otsene ülesanne, lahendada juurdepääs väikeelamumaale (Pos 1), Leetsi järveni ja paadikuuridele (Pos 2), on täidetud. Detailplaneeringuga on muu hulgas määratud Leetsi järve (Pos 3) ja selle kallasraja ning selleni viiva juurdepääsutee ning matkaraja avalik kasutus. Planeeringu teksti punktis 3.9 on öeldud, et Kruusa ja Karjääri kinnistute igakordne omanik on kohustatud võimaldama läbipääsu matkarajal liikujatele ning avalikult kasutada Leetsi järve (Pos 3) ja kallasrada ning sellele juurdepääsu. Planeeringust huvitatud isik on andnud kirjaliku nõusoleku kallasraja juurdepääsu ja avaliku kasutuse tagamiseks. Vastava kokkuleppe (isikliku kasutusõiguse seadmine) sõlmimine Tartu linnaga on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks. Linn on seisukohal, et planeeringulahendus ei muuda väljakujunenud juurdepääsu Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt mööda olemasolevat Leetsi teed planeeritavale alale, sh Väike-

Taraski kinnistule. Tee läbib Leetsi, Taraski ja Kruusa kinnistuid, lisaks kasutavad sama teed juurdepääsuks mitmed teised kinnistud. Teiste erakruntide omanikud on andnud kirjaliku nõusoleku servituudi seadmise vajaduse määramiseks ning eraõiguslikud mehhanismid võiksid olla antud juhul piisavad Väike-Taraski kinnistu omanike huvide tasakaalustatud kaitseks, mistõttu Tartu linn ei näe käesoleval hetkel vajadust märkida planeeringus teemaa määramist avalikult kasutatavaks teeks. Linn on täiendavalt selgitanud, et vastavalt asjaõigusseaduse § 156 lg-le 1 on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Tartu Linnavalitsus on juurdepääsu tagamise tingimusi põhjalikult selgitanud ning õigesti märkinud, et detailplaneeringu ülesanne on servituudi seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine. Servituudi tegeliku seadmise tingimustes peab võimalik valitseva kinnisasjaomanik kui huvitatud isik võimaliku teeniva kinnisasja omanikuga kokku leppima, kokkuleppe mittesaavutamisel on võimalik üle võõra kinnisasja juurdepääsu tingimuste seadmise taotlemiseks kohtu poole pöörduda. Rahandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus taganud planeeringulahendusega juurdepääsuvõimalused servituudi seadmise kaudu, millega on täidetud PlanS § 126 lõike 1 punktis 17 sätestatud detailplaneeringuga lahendatav ülesanne – servituutide seadmise vajaduse märkimine.

2. Maria Šestjorkina ja Sergei Šestjorkini arvamus: juurdepääsu paadikuuridele pole võimalik rajada ja seetõttu paadikuure planeeritud asukohta kavandada.

Tartu Linnavalitsuse seisukoht: Paadikuuridele planeeritud hoonestusala asub ajutiselt üleujutataval alal ja üleujutusohust tulenevalt tuleb arvestada, et transpordiga juurdepääs (välja arvatud paadid ja muud veesõidukid) ei ole igal ajal võimalik. Paadikuuridele juurdepääs on kavandatud mööda olemasolevat kruusateed kuni Leetsi järveni ja sealt edasi mööda planeeritud pinnasteed. Tee ristlõige B-B koos maapinna kõrgusarvudega on kajastatud planeeringu põhijoonisel. Pinnase omaduste tõttu on võimalik pinnasteed kasutada/rajada ilma täiendavaid mahukaid ehitustöid läbi viimata, sest huumuskiht on kavandatud pinnastee kohal ca 20 cm ning sellest sügavamal paikneb kandev kruusakiht, mistõttu olemasolev tee on sõiduautodele ja teistele kergetele mootorsõidukitele piisava kandevõimega. Detailplaneeringu koostamisel on teada ja planeeringus on välja toodud asjaolu, et aeg-ajalt võib alal esineda üleujutusi. Paadikuurid on planeeritud, arvestades planeeritava ala paiknemist, asukohta, kus oleks tagatud ligipääs veekogule, mille kaudu omakorda oleks tagatud veesõidukiga pääs Ilmatsalu jõe ja sealt edasi Emajõe. Arvestades paadikuuride kasutusotstarvet, ei peagi nimetatud hoonetele olema tagatud pidev juurdepääs mööda maismaad sõidukitega. Antud piirkond on ajutiselt ja hooajati üleujutatav ala ning paadikuuride rajamisel planeeringuga kavandatud asukohta, on sellega arvestatud. See ei tähenda, et ehitisi seetõttu ei tohiks kavandada. Planeeringus on sätestatud, et paadikuuridele juurdepääs autoga pole üleujutuste ajal võimalik. Juurdepääsutee rajamiseks ei kavandata ulatuslikke ehitustöid. Samuti ei anna planeering alust kasutada paadikuuridele juurdepääsuks Väike-Taraski kinnistut.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Tartu Linnavalitsus on selgitanud, et arvestades paadikuuride kasutusotstarvet, ei peagi nimetatud hoonetele olema tagatud pidev juurdepääs mööda maismaad sõidukitega. Nii planeeringuala kui ka naabruskonna ajutiste üleujutustega alal paiknemist on planeeringulahenduse kujundamisel arvestatud. Rahandusministeeriumi

hinnangul on linnavalitsus planeeringulahendust kaaludes taganud paadikuuride sihipärase kasutuse võimalused, maaüksuse omanik on lahendusest teadlik ning Päästeamet on planeeringu kooskõlastanud.

3. Maria Šestjorkina ja Sergei Šestjorkini arvamus: sätestada, kuidas garanteeritakse planeeringu realiseerimisest tekkivate võimalike kahjude hüvitamine.

Tartu Linnavalitsuse seisukoht: Tulenevalt planeerimisest on planeeringuga loodud eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, olemasolevate väärtuste säilimiseks. Tagatud on planeerimise põhimõtete, planeerimismenetluse nõuete ja planeeringu elluviimise võimaluste järgimine. Planeeringus on sätestatud, et planeeringu realiseerimisel ei tohi põhjustada kahju kolmandatele isikutele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised (teed, tehnovõrgud, tiigid jm) ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust, kaevu (joogivee) kvaliteeti ja olemasolu jne) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja (planeeritud kruntide igakordsete omanike) poolt hüvitada kohe.

Naaberkinnistu omanike kartus, et ehitamine põhjustab neile kahjusid, ei ole põhjendatud, sest ehitamine peab toimuma kooskõlas õigusaktides ettenähtud nõuetega, peab olema ohutu ja asjatundlik, sealjuures tuleb arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Planeeringu realiseerimisega pole ette näha kahjude tekkimist Väike-Taraski kinnistu omanikele. See, et ehitustegevuse käigus võib olemasolev tee saada kahjustatud raskeveokite tõttu, võib tõepoolest olla reaalne. Samal ajal on tegemist juurdepääsuga kolmandate isikute ja planeeringust huvitatud isiku enda kinnistule, mistõttu ei ole tahtlik tee kahjustamine tõenäoline. Samuti peaks olema eratee omanikel endal ka huvi teed korras hoida, et pääseda juurde enda kinnistutele. Kohalikul omavalitsusel puuduvad võimalused mingil viisil täiendavalt tagada kahju tekitaja poolt võimalike kahjude hüvitamist eraõiguslikus suhtes.

Asjaõigusseaduse §-s 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Omanik ei saa nõuda, et tema omandiõigust üldse ei piirata, kuid piirang peab olema proportsionaalne. Riigikohus on 11.04.2005 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.

Koostatud detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tähtvere valla üldplaneeringuga ja planeeringulahendus arvestab piirkonna mõjuala seostega, naabruses väljakujunenud krundistruktuuri ning keskkonnaga. Detailplaneeringuga on tagatud terviklik, turvaline ja meeldiv elukeskkond nii olemasoleva kui ka planeeringuga kavandatu osas.

Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) §-le 32 on igäühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. PS järgi on igäühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Omandi õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sealhulgas naaberkinnisasjade omanike õigustega. Naaberkinnisasjade omanike vahel tekib kindlasti

huvide konflikt, kui mõlemad hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabrusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ning naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Antud juhul vastab planeering kehtivale üldplaneeringule, planeeringuga on antud terviklik ruumilahendus, määratud on seaduses sätestatud maakasutus- ja ehitustingimused. Loodud on eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Detailplaneeringu kehtestamisega lepitakse kokku maa-ala kasutus, määratakse maakasutuse reeglid ja tingimused. Arvestades asjaolu, et Leetsi järve ja matkarada kasutatakse ka täna, kuid tänane kasutus toimub juhuslikult, ilma kindlate reegliteta, seab detailplaneeringuga sõlmitavate kokkulepete ja maakasutuse reeglite sätestamine piirkonnale ja ümbritsevale keskkonnale kindla kasutuse ja piirid. Korrastatud ruum ja kokkulepitud reeglid tagavad turvalise elukeskkonna, mis mõjub ümbritsevale keskkonnale kindlasti positiivselt.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Tartu linnavalitsus on põhjendanud, et naabrusõigused ei kaitse kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ning naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Planeeringuga kavandatu on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Detailplaneering on kooskõlas kohaliku omavalitsuse ruumiliste arengu põhimõtetega. Detailplaneeringus sätestatu on piisav tagamaks antud asukohas sobiv ja ümbritsevat arvestav üldplaneeringule vastav lahendus.

Rahandusministeeriumi hinnangul on Tartu Linnavalitsus arvamuste mitteametlikult arvestamist piisavalt kaalunud ja põhjendanud. Rahandusministeeriumi nõustub linnavalitsuse selgitustega ja lisab, et planeeringu sisulise lahenduse kujundamine on kohaliku omavalitsuse ainupädevuses olev kaalutlusotsus.

### **Kokkuvõte**

Planeerimisseaduse kohaselt kuulub Rahandusministeeriumi pädevusse heakskiidu andmise otsustamisel detailplaneeringu lahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike subjektiivsete huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste, sh ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Heakskiitja hinnangul on detailplaneeringu koostamisel arvestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele ning puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS §-s 138 sätestatud pädevusele. Detailplaneering on kooskõlas Tartumaa maakonnaplaneeringus 2030+ kavandatuga ja kehtiva Tähtvere valla üldplaneeringuga.

**PlanS § 138 lõike 3 alusel ja arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, annan heakskiidu Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri maaüksuste ja lähiala detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.**

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

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

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet  
regionaalvaldkonna asekancler

Lisa(d): 18.08.2020 ärakuulamise protokoll ja osalenute nimekiri

Koopia: S. Šestjorkin, M. Šestjorkina

Margus Hendrikson 715 5885  
Margus.Hendrikson@fin.ee

---

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