



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Teie 12.12.2019 nr 9-3.2/DP-07-069
Meie 14.02.2020 nr 15-4/1173-1

**Järelevalve teostamine Tartu linn
Pikk 58, Pärna 1, Pikk 60, 64 ja
Uus 37 kruntide detailplaneeringu
koostamise üle**

Tartu Linnavalitsus esitas 12.12.2019 kirjaga nr 9-3.2/DP-07-069 Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks Tartu linn Pikk 58, Pärna 1, Pikk 60, 64 ja Uus 37 kruntide detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koos informatsiooniga arvestamata jäänud vastuväidete kohta. Lahendamata vaidlusküsimuseks on Uus tn 35 kinnistu vastu kavandatava viiekorruselise hoone kõrguse ning korstna kui endise pärmivabriku sümboli säilitamisega seotud ettepanekud ja vastuväited.

Arvestades asjaolu, et detailplaneering on algatatud juba Tartu Linnavolikogu 13.03.2008 otsusega nr 326 ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhSRS) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne EhSRS jõustumist (01.07.2015) algatatud detailplaneeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest, teostab Rahandusministeerium antud detailplaneeringu üle järelevalvet kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse (PlanS v.r) alusel. Lähtuvalt EhSRS § 11¹ lõikest 3 annab alates 2018. aasta 1. jaanuarist kohaliku omavalitsuse üksuse detailplaneeringule heakskiidu valdkonna eest vastutav minister.

PlanS v.r § 23 lõike 3 kohaselt on järelevalve teostaja pädevuses detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning detailplaneeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui detailplaneeringu koostamisel vastuväiteid ei arvestatud. Vastavalt PlanS v.r § 23 lõikele 4 annab Rahandusministeerium lahendamata jäänud vastuväidete osas oma kirjaliku seisukoha. PlanS v.r § 20 lõike 1 kohaselt on vastuväide planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud mittenõustuv seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid. Järelevalve teostaja kiidab detailplaneeringu heaks pärast järelevalve käigus esitatud nõuete täitmist ja PlanS v.r § 23 lõike 3 punktis 5 nimetatud vastuväidete suhtes kokkuleppe saavutamist või nende kohta seisukoha andmist.

Asjaolud

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 19.04.2018 otsusega nr 44. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 08.05.-22.05.2018. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajast ja kohast teavitati 24.04.2018 ajalehes Postimees ning omavalitsuse koduleheküljel. Kooskõlastajaid ja kaasatuid teavitati Tartu Linnavalitsuse kirjaga. Detailplaneering on vastuvõtmise eelselt kooskõlastatud Päästeametiga.

Detailplaneeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AS Tartu Veevärk, AS Tartu Keskkatlamaja.

Planeeritav ala pindalaga ligikaudu 1,4 ha asub Tartus Ülejõe linnaosas. Tegemist on endise pärmivabriku territooriumiga. 2014. aastal viidi alal läbi arhitektuurivõistlus, võidutöö autor Salto AB OÜ. Võidutöö näeb ette alale astmelise ja liigendatud hoonestuse rajamise, korruselisis jääb vahemikku 1-6. Töö näeb muuhulgas ette Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgteede äärde taskupargi ja Pika tänavaga äärde kuuekorruselise teravatipulise hooneosa kavandamise.

Detailplaneeringuga moodustatakse 9669 m² suurune krunt, mille kasutamise sihtotstarbed on korterelamu maa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa ning parkimisehitise maa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on neli. Pika tänavaga poolsele esimesele korrusele tasandile ja endisesse toorainemahutisse on kavandatud avalikkusele suunatud äripinnad. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on maa peal 4605 m² ja maa all 2020 m². Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus 56.00 m, maa pealseid korruseid 1-6 ja maa-aluseid üks. Detailplaneering on koostatud arvestades arhitektuurivõistluse võidutööd.

Avaliku väljapaneku ajal esitati detailplaneeringu kohta eraisikute poolt vastuväited kavandatava ehitusõiguse mahu ja endise pärmivabriku säilimistingimuste osas. Tartu Linnavalitsuse 19.06.2018 korraldusega nr 667 võeti Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste osas seisukohad.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks korraldati 03.07.2018 avalik arutelu, mille toimumisest teavitati avalikkust ajalehes Postimees ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul osalenuid teavitati linnavalitsuse kirjaga. Detailplaneeringu avalikul arutelul esitati täiendavad ettepanekud kirjalikult ning Andrus Rehema, Reigo Pihlaku, Anu Pihlaku, Leho Kõivu ja Ülle Kõivu vaided jäid ülesse. Detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest teavitas Tartu Linnavalitsus avalikkust ajalehes Postimees 13.07.2018.

Avalikul arutelul esitatud ettepanekute ja vastuväidete järgselt kujundas Tartu Linnavalitsus seisukohad ja tagastas 10.10.2018 kirjaga detailplaneeringu korrigeerimiseks ja Tiigi Keskus AS esitas lõplikult korrigeeritud detailplaneeringu 19.08.2019. Seejärel edastas Tartu Linnavalitsus korrigeeritud detailplaneeringu lahenduse ettepanekute esitajatele tutvumiseks 28.08.2019.

Korrigeeritud detailplaneeringu lahenduse kohta soovisid isikud asjaolude selgitamist, misjärel korraldas linnavalitsus detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks kokkusaamise 10.10.2019 detailplaneeringu avalikustamisel ja avalikul arutelul arvestamata jäänud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutega. Koosoleku tulemusena lahendati vaidlused uushoone kõrguse osas (3 korrust), mis jääb kontorihoone ja Pärna tn 3 poole ning liikluskorraldust ja parkimist puudutavate teemade osas. Vaidlus jäi lahendamata Uus tn 35 kinnistu vastu kavandatava viiekorruselise hoone kõrguse osas ning korstna kui endise pärmivabriku sümboli säilitamise osas.

Tartu Linnavalitsus on kujundanud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste osas seisukohad 26.11.2019 korraldusega nr 1322 milles on muuhulgas leitud, et „Nii 19.12.2016 kui ka 30.05.2017 eskiislahenduse arutelul on erinevate isikute poolt tehtud

ettepanek korstna säilitamist mitte kavandada, kuna see ei ole mälestis ning kuna selline "üksik post" ei ole vajalik, korstna taastamine sh osaliselt parkimishoone mahu, on kulukas ja ebaproportsionaalselt ülehinnatud nõue ajaloolise hoonestuse rõhutamise seisukohalt. Muinsuskaitseamet on seisukohal, et uue hoonemahu sees on korstna säilitamine äärmiselt keerukas ja teostatavus kaheldav. Arhitektuurivõistluse võidutöös on korsten küll kajastatud, kuid peamine aktsent on antud Pika tänava fronti. Eelnevat arvestades on detailplaneeringu koostamise käigus loobutud korstna säilitamise nõudest.“

30.12.2019 toimus Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talituses kohaliku omavalitsuse esindajate ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul ning avalikul arutelul arvestamata jäänud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud Ülle Kõivu ja Andrus Rehema ära kuulamine. Korstna võimaliku säilitamise kaalumise osas jõuti ära kuulamisel Andrus Rehema ettepanekul ideeni, et oluline oleks maamärgina alal hoida korstna üle katuste paistev osa kasvõi rajatise koopiana, alumises osas oleks arhitektuursel toimetamisel vabamad võimalused. Lepiti kokku, et linnavalitsus avaldab idee suhtes seisukoha hiljemalt 13.01.2020. Tartu Linnavalitsus teatas 10.01.2020, et jäädakse varasema seisukoha (korstna lammutamine) juurde. Vaidlevad osapooled – vastuväidete esitajad ja linnavalitsuse esindajad vastuväidete ära kuulamisel üheski vaidlusküsimuses kokkulepet ei saavutatud.

Vastavalt PlanS v.r § 23 lõikele 4 annab Rahandusministeerium seisukohad detailplaneeringu avalikustamise käigus arvestamata jäänud vastuväidete osas lähtudes järelevalve teostamiseks esitatud detailplaneeringu materjalidest, Tartu Linnavalitsuse 26.11.2019. a korraldusest nr 1322 ja 30.12.2019 toimunud vastuväidete ära kuulamise tulemustest.

Arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited ning neile antud linnavalitsuse vastused

Andrus Rehema ettepanek muuta detailplaneeringu tingimusi, et terviklikult säiliks Tartu endise pärmivabriku kompleksi ajalooliselt ja linnaehituslikult olulised hooned. Endise pärmivabriku kvartal tervikuna on hästi säilinud. Alles on kõik olulisemad vabriku ja vesiravila hooned. Endise pärmivabriku peahoone (Pikk 58) on ehitatud historitsistlikus uusklassitsistlikus stiilis. Hoone esimene korrus on kõrgem kui teine ja kolmas. Tootmine toimus peamiselt esimesel korrusel, kolmandal korrusel oli direktori korter. Korruseid eraldavad fassaadil tagasihoidlikud karniisid. Pika tänava poolisel fassaadil on suur viil ümmarguse avaga. Sellisena kannab endise pärmivabriku peahoone endas XIX saj. Tartu klassitsistliku ilme traditsioone. Endise pärmivabriku kõrge otsast kitsenev neljakandiline korsten asub vabrikuhoone hooviküljel Pärna tänava pool ja on ehitatud punastest tellistest. Endise pärmivabriku vesiravila (Pikk 60) on 20. sajandi kahekümnendatel oma praeguse ilme saanud klassitsistlike fassaadielementidega kahekordne hoone. Endise pärmivabriku asutamine andis peatõuke ümbritseva linnaosa arengule. Ehitati palju 1–2-kordseid puust elumaju. Selline linnapilt on säilinud Pärna ja Uuel tänaval. Endise pärmivabriku hooned jäid piirkonna suurimateks hooneteks ja maamärkideks. Endise pärmivabriku hooned on Pika tänava pea ainus terviklikult säilinud kvartal ja seega väga oluline ajaloolise linnaruumi hoidja. Endise pärmivabrikule avanevad ka kaugvaated: nt. Pärna tänavaga samas sihis oleva Soola tänava algusest teiselt poolt jõge ja Turusillalt. Viimasel juhul peegelduvad vabrikuhoone ja vesiravila Pika tänava poolsed fassaadid ka Emajões. Selline vaade on Tartus pärast Teise maailmasõja purustusi muutunud haruldaseks, kuna jõeäärne hoonestus suures osas hävitati. Mõlemal juhul on endise pärmivabriku hooned vaates peamised ennesõjaaegsed majad. Kaugele on paista ka endise pärmivabriku punastest tellistest korsten. Hea vaade avaneb endisele endise pärmivabrikule ka piki Emajõe Võidu sillalt. Endise pärmivabriku kompleks on Eesti tööstusarhitektuuri silmapaistev näide, olles säilinud terviklikul kujul.

Endise pärmivabriku hooned on Ülejõe selle osa suurimad ennesõjaaegsed hooned, vabrikahoone on piirkonna üks vanimatest hoonetest. Endise pärmivabrik oli piirkonna arengu tõukeallikas ja on oluline linnaosa sümbol. Praegune detailplaneeringulahendus ei vasta ajaloo- ja keskkonnasäästliku linnaplaneerimise põhimõtetele, kuna detailplaneeringu lahenduses on sisuliselt lubatud enamik ajaloolisest hoonestusest lammutada. Endise pärmivabriku kvartali hoonestuse ajalooline ja kultuurilooline tähendus Tartule ja linnaehitusajalooline tähendus ümbritsevale linnaosale on jäetud piisava tähelepanuta ja ei ole läbi analüüsitud. Seletuskirjas pole neid teemasid peaaegu üldse puudutatud. Samuti pole põhjendatud nii suure hulga ajaloolise ehituskehandi lammutamise vajadust. Sellist teguviisi ei saa kuidagi pidada Tartu planeerimispoliitikas eelistatuks. Eriti taunitav on Pika tänava äärse fassaadiansambli pooles ulatuses hävitamine.

Andrus Rehemaa ei nõustu muudatusega, mille kohaselt on loobutud endise pärmivabriku korstna säilitamise nõudest. Linnavalitsus on niigi valinud kogu kvartali ajaloolisest hoonestusest sisuliselt miinimumi säilitamise nõudmise tee. Korstna säilitamise kokkulepe on detailplaneeringu koostamise tingimuste andmisest saati olnud seletuskirjas selle säilitatava miinimumi põhjendatud osa ja seda läbi mitme detailplaneeringu avalikustamise etapi. Sellise alustingimuse muutmine viimasel hetkel projekteerimis- ja ehitamisraskustega põhjendades ei ole kõigi asjaosaliste huve tervikuna arvesse võttes tasakaalustatud. Endise pärmivabriku ajalooline korsten ei ole "üksik post" vaid kaugele paistev maamärk, mis märgib kvartali tööstuslikku ajalugu ja on lahutamatult endise pärmivabriku peahoone arhitektuuriga seotud. Väga tõenäoliselt on tegemist ka Tartu vanima säilinud ajaloolise vabrikukorstnaga, mis suurendab selle kui tööstusmälestise väärtust. Kui korstna säilitamine praeguse projekti kava alusel on keeruline, siis tuleb plaani tehniliselt korrigeerida näiteks nii, et säiliks rohkem korstna ümber olevat ehituskehandit või muuta kavandatud uushoonestust muul viisil, mitte aga loobuda avalikul menetlemisel juba tehtud põhimõttelistest kokkulepetest. Riikliku kaitse alla võtmisest loobumine ei tähenda kuidagi objekti ajaloolise väärtuse puudumist – see väärtus on lihtsalt oluline kohalikul tasandil ja selle tarvis on planeerimisseaduses punktid, mis võimaldavad kohalikul omavalitsusel hooneid kohaliku kaitse alla võtta. Ka mitte kaitse all oleva hoonestusega krunte ei tohiks käsitleda detailplaneeringutes kui sisuliselt tühje, vaid eeldus peaks olema juba kunagi ehitamiseks kulutatud ressursi säilitamine ja kasutamine ning lammutamine kõne alla tulema ainult põhjendatud vajaduse korral.

Reigo Pihlaku, Anu Pihlaku, Leho Kõivu ja Ülle Kõivu ettepanek. Korsten on endise pärmivabriku sümbol. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on selle säilitamise kohustus. Selle lammutamise peaks otsustama rahvas, mitte arendaja omakasust lähtuvalt ja üks-kaks ametnikku.

Tartu Linnavalitsus ei arvesta Reigo Pihlaku, Anu Pihlaku, Leho Kõivu ja Ülle Kõivu ja Andrus Rehemaa ettepanekuid ja põhjendab ettepanekute mittearvestamist. Endise pärmivabriku kompleksi säilitamise tingimusi on läbi kaalutud mitmel korral, nii enne Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu algatamist kui detailplaneeringu koostamise erinevates etappides. Detailplaneeringu algatamisel 2008. aastal sätestas linn koostöös Muinsuskaitseameti esindajatega lähteseisukohtades säilitamisele kuuluvad hooned: endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava poolsed fassaadid (lubatud on peale ehitada üks korrus); Pärna tänava äärne kontorihoone Pärna tn 1; väga ajalooline toorainemahuti (lubatud liita uue hoonestuse mahtu); korsten. Samuti sätestati lähteseisukohtades, et kuna planeeritava ala asukohast ning olemasolevast situatsioonist tulenevalt on tegemist väga olulise arenduspiirkonnaga, on piirkonna hoonestamiseks parima võimaliku planeeringulahenduse saamiseks vajalik läbi viia arhitektuurikonkurss (sh konkursi komisjonis peab olema kultuuriväärtuste teenistuse esindaja). Lähtuvalt lähteseisukohtadest

korraldati alale 2014. aastal hoonete arhitektuurinõuete määramiseks ja parima planeeringulahenduse saamiseks kolme kutsutud osavõtjaga arhitektuurivõistlus, mille žüüri koosseisu oli eksperdina kaasatud kultuuriväärtuste teenistuse esindaja. Lisaks on hoonekompleksi säilitamisvajadus läbi kaalutud nii detailplaneeringu algatamisel kehtinud Tartu Linnavalikogu 6.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga kui ka täna kehtiva Tartu Linnavalikogu 14.09.2017 määrusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga. Tartu Linnavalitsus on selgitanud, et Tartu endise pärmivabriku info aastatel 1999–2016 peetud Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja -mälestiste registris oli informatiivne ja eraldiseisvana kirjeldatavale objektile kaitsestaatust ei määranud. Ettepaneku tegija esitas käesoleva ettepanekuga samasisulise ettepaneku 19.12.2016 (detailplaneeringu eskiislahenduse etapis). Toona esitas Tartu linn ettepanekust tulenevalt materjalid seisukoha võtmiseks Muinsuskaitseametile, kes asus seisukohale, et endise pärmivabriku kompleksi ei peeta vajalikuks riiklikuks mälestiseks tunnistada ning kokkuvõtvalt oldi seisukohal, et endise pärmivabriku kompleksi on võimalik säilitada ja hoida selle arhitektuurset väärtust läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste.

Nii 19.12.2016 kui ka 30.05.2017 eskiislahenduse arutelul on erinevate isikute poolt tehtud ettepanek korstna säilitamist mitte kavandada, kuna see ei ole mälestis ning kuna selline "üksik post" ei ole vajalik, korstna taastamine sh osaliselt parkimishoone mahu, on kulukas ja ebaproportsionaalselt ülehinnatud nõue ajaloolise hoonestuse rõhutamise seisukohalt. Muinsuskaitseamet on seisukohal, et uue hoonemahu sees on korstna säilitamine äärmiselt keerukas ja teostatavus kaheldav. Arhitektuurivõistluse võidutöös on korsten küll kajastatud, kuid peamine aktsent on antud Pika tänava fronti. Eelnevat arvestades on detailplaneeringu koostamise käigus loobutud korstna säilitamise nõudest.

Detailplaneeringuga on antud alale terviklahendus, mis on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga, kuid samas hakkab kompleks endas ühendama nii ajaloolist kui kaasaegset arhitektuuri. Vastavalt planeerimisseadusele tuleb detailplaneeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust detailplaneeringu kohta. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtete ja detailplaneeringu eesmärkidele ning lõimima need detailplaneeringu lahendusse. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja detailplaneeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Reigo Pihlaku, Anu Pihlaku, Leho Kõivu ja Ülle Kõivu ettepanek. Uus tn 35 kinnistu vahetuslähedusse planeeritav viiekorruseline hoone ei sobi ka ühe korruse vähendamisel antud naabruses olevate ja planeeritavate hoonete kõrgustega kokku. Hoone on liialt kõrge naabruses paiknevate ühe- kuni kahekorruseliste ja ka planeeritava kolmekorruselise hoone kõrvale. Kehtiva detailplaneeringu järgi on Uus 35 naabruses piirnevale kinnistule lubatud ehitada kuni kolmekorruseline hoone.

Tartu Linnavalitsus ei arvesta eeltoodud Reigo Pihlaku, Anu Pihlaku, Leho Kõivu ja Ülle Kõivu ettepanekut ja põhjendab ettepaneku mittearvestamist. Detailplaneeringuga on arhitektuurivõistlust aluseks võttes koostatud alale terviklahendus, hoonestuse kavandamisel on arvestatud vajadust tagada hoonete kõrguse sujuv üleminek, hoonestuse kõrgem maht on kavandatud üksikelanutest võimalikult kaugele. Detailplaneeringu koostamise käigus on leitud kompromisslahendus, mis arvestab võidutööd ja tagab linnaehitusliku terviklahenduse.

Lahendusega antud korruselisus järgib üldplaneeringuga määratud maksimaalse korruselisuse piirmäära, lahendus järgib võidutöö põhimõtteid.

Järelevalve teostaja koondseisukoht vastuväidete osas, milles vaidlevad osapooled kokkulepet ei saavutanud

PlanS v.r § 4 lõike 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu, samuti planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. PlanS v.r § 1 lõike 3 kohaselt on ruumiline planeerimine käesoleva seaduse tähenduses demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Vastavalt PlanS v.r § 8 lõikele 7 on kehtestatud üldplaneering aluseks detailplaneeringute koostamisele.

Antud detailplaneering on koostatud vastavuses planeeritaval maa-alal kehtiva Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala piirkonnas, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala. Detailplaneeringuala idapoolne osa jääb piirkonda, mille juhtfunktsiooniks on määratud korterelamu maa-ala.

Järelevalve teostaja märgib, et detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, muuhulgas ka ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

Riigihalduse ministri järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja teistele haldusaktidele vastavuse kontrollimine. Antud juhul puudub vastuolu seaduste ja normide ning kõrgema astme planeeringuga. Planeerimisdiskretsiooni teostava kohaliku omavalitsuse asemel ei saa järelevalve teostaja asuda analüüsima seda, kas selliste hoonete ja mahtude planeerimine antud kohas on mõistlik, otstarbekas ja põhjendatud. Järelevalve teostaja ei saa oma subjektiivsest hinnangust lähtuvalt kohalikule omavalitusele ette kirjutada, kui ulatuslikku ehitusõigust võib planeeringualale kavandada.

Järelevalve teostaja hinnangul on Tartu Linnavalitsus ettepanekute ja vastuväidete mitteametlikult kaalunud ning põhjendanud planeeritava hoonestuse linnaehtuslikku sobivust antud asukohas. Järelevalve teostaja nõustub linnavalitsuse selgitustega ja lisab, et detailplaneeringu sisulise lahenduse kujundamine on kohaliku omavalitsuse ainupädevuses olev kaalutusotsus ega kuulu järelevalve teostaja pädevusse.

Kokkuvõtte

PlanS v.r § 23 lõike 3 punkti 1 kohaselt kuulub järelevalve teostaja pädevusse detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Juhul, kui detailplaneeringu lahendus ja/või menetlus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega ja õiguse üldpõhimõtetega, on erinevate huvide arvesse võtmisel ning detailplaneeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Järelevalve teostaja leiab, et antud juhul on kohalik omavalitsus detailplaneeringuga kavandavat selgitanud ning kaalutlusotsuse tulemusel leidnud, et detailplaneeringu lahendus on käsitletavale maa-alale linnaehituslikult sobiv ja on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Subjektiivse hinnangu andmine planeeringulahenduse otstarbekuse kohta ei ole riigihalduse ministri pädevuses.

PlanS v.r § 3 lõike 1 kohaselt on planeerimismenetlus avalik. Antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest planeerimisseaduses ette nähtud korras teavitatud ning järgitud ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud planeerimisseaduses. Järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on vastavates ajalehtedes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Seega on vastuväiteid esitanud isikud planeeringulahendusest teadlikud olnud ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab vastuväitekirjade esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Vastuväiteid esitanud isikute ettepanekute kohta on kohalik omavalitsus oma seisukoha andnud. See tähendab, et vastuväiteid esitanud isikud on detailplaneeringu koostamisel oma menetlusõigusi kasutada saanud ja olnud seeläbi planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega.

Kokkuvõtvalt asun seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluvad järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS v.r §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Järelevalve teostaja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks järelevalvemenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS v.r § 23 sätestatud järelevalve pädevusele.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul kohalik omavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka vastuväiteid 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, et ka 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 käigus.

Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtudes riigihalduse ministri pädevuse piiridest ning võttes aluseks EhSRS § 11¹ lõike 3 ja PlanS v.r § 23 lõike 6 annan heakskiidu Tartu linn Pikk 58, Pärna 1, Pikk 60, 64 ja Uus 37 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(d): Ära kuulamise protokoll ja osalejate nimekiri

Lisaadressaadid: R. Pihlak, A. Pihlak, Ü. Kõiv, L. Kõiv, A. Rehema

Margus Hendrikson 715 5885

Margus.Hendrikson@fin.ee

¹ RKHKo 3-3-1-39-07

² RKHKo 3-3-1-12-07