

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

20.11.2020 nr LVK-O-0327

**Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine****Asjaolud**

Tähtvere Vallavolikogu 21.10.2016. a otsusega nr 1-2/24 algatati Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneering 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. Planeeringust huvitatud isik on AB Textile OÜ ja planeeringu koostaja AS Kobras.

Planeeringuala suurusega 15,6 ha asub Ilmatsalu külas, alale jääb Leetsi järv. Planeeringualale ulatub osaliselt Kärevere looduskaitseala, vahetus läheduses asub Alam-Pedja looduskaitseala, ala piirneb Ilmatsalu jõega. Planeeringualal Leetsi järves on III kategooria kaitsealused liigid.

Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt on ala kasutamise juhtotstarve puhke- ja virgestusala, osaliselt üldmaa. Detailplaneeringu koostamisel on üldplaneeringu põhimõtetega arvestatud. Sama juhtotstarbega maa-alal asub lähialal kaks elamukompleksi, kus on üksikelamu ja kõrvalhooned.

Ala jääb Ilmatsalu jõe valgalale, kuid on mõjutatud nii Ilmatsalu jõe kui ka kaudselt Emajõe üleujutustest. Tuginedes Emajõe hüdroloogilisele pikaajalisele andmete vaatlusreale, tõuseb planeeringualal Emajõe maksimaalne veetase absoluutkõrguseni 34,7 m 1% tõenäosusega (kord saja aasta jooksul) ning kõrguseni 34,3 m 5% tõenäosusega (kord 20 aasta jooksul). Üleujutusvee äravoolu antud piirkonnas takistab muu hulgas Kärevere sild, mis ületab Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteed. Tõenäosuste info põhineb 2018. aastal Alkranel OÜ poolt koostatud tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel". Planeeringus on eelnevaga arvestatud.

Planeeringuala asub suures osas Kärevere kruusamaardla (maardla registrikaardi nr 383) ehituskruusa tarbevaru alal ning Karjääri maaüksusele ulatub osa Kärevere kruusakarjääri mäeeraldisest ja selle teenindusmaast. Kruusamaardla alal hoonestuse rajamine ei ole tulenevalt maapõueseaduse §-st 14 lubatud, sest see takistab varule juurdepääsu, samas ei ole vastavalt looduskaitseaduse §-le 37 lubatud maavara kaevandamine veekogu kalda piiranguvööndis. Seetõttu on Kruusa maaüksust võimalik hoonestada alal, mis asub Leetsi järve piiranguvööndis, kuid jääb väljapoole ehituskeeluvööndit.

Karjääri maaüksusel paikneb kaevandustegevuse tagajärjel tekkinud ja mitmeid aastaid tagasi veega täitunud süvend. Veekogu on Keskkonnaregistris arvele võetud tehisjärvena (Leetsi järv), mille veepeegli pindala on 10,8 hektarit. Järv ei ole praegusel ajal avalikult kasutatav veekogu, kuid vastavalt Kärevere ja Kärevere II kruusakarjääri korrastamisprojektile on see kujundatud laugenõlvaliseks veekoguks ning Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt tuleb korrastatud tehisjärvel ja selle kaldaalal tagada avalik ja puhkeotstarbeline kasutus. Vastavalt veeseaduse § 24 lõikele 1 kinnitab avalikult kasutatavate veekogude nimekirja Vabariigi Valitsus. Eelnevale tuginedes teeb Tartu linn pärast detailplaneeringu kehtestamist Keskkonnaministeeriumile ettepaneku lisada Leetsi järv avalikult kasutatavate veekogude nimekirja.

## **Planeeringulahendus**

Detailplaneeringuga nähakse ette ala kasutamise sihtotstarvete ja piiride muutmise.

Karjääri maaüksusel (Pos 3 - 8,87 ha) paikneb suures osas Leetsi järv, millest tulenevalt on krundi kasutamise otstarve loodusliku maa ja tehisveekogu maa. Pos 3 Ilmatsalu jõe poolsele küljele on antud võimalus lautri rajamiseks.

Kruusa maaüksus jagatakse kaheks krundiks. Pos 1 on 2,33 ha suurune üksikelamumaa sihtotstarbega krunt. Ehitusõigis on määratud ühe põhihoone - 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. Arvestades ala üleujutusohuga, on planeeringuga sätestatud, et eluhoonete +/-0.00 peab olema minimaalselt absoluutkõrgusel 34.7 m. Samal absoluutkõrgusel peab olema maapind salvkaevu ümber ja soovitatavalt ka omapuhasti kohal (kuja ulatuses) ning sõidutee osal. Juurdepääs hoonestusalale on kavandatud olemasolevalt Leetsi teelt.

Pos 2 - pindalaga 4,36 ha on loodusliku maa krunt, millele on määratud ehitusõigis kahe paadikuuri rajamiseks, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 100 m<sup>2</sup>. Hoonestusala asub alal, kus esineb ajutisi üleujutusi. Arvestades eelnevat, tuleb paadikuuride konstruktsioonid kavandada sellised, et need üleujutuse ajal Emajõe vooluga kaasa ei liigu. Üleujutusohuga alal olevates hoonetes ei tohi hoiustada keskkonnale ohtlikke aineid. Üleujutusohust tulenevalt tuleb arvestada, et transpordiga juurdepääs (va paadid jm veesõidukid) ei ole igal ajal võimalik.

Planeeringualal on piirete rajamine väljaspool hoonestusala keelatud.

Planeeringuga on määratud servituudi seadmise vajadus, muuhulgas juurdepääsu servituudi seadmise vajadus Väike-Taraski kinnistu kasuks, kuna Väike-Taraski kinnistule on ainuke võimalik olemasolev juurdepääs üle planeeritud krundi Pos 2.

Samuti on planeeringuga määratud Leetsi järve (Pos 3) ja selle kallasraja ning selleni viiva juurdepääsutee ning matkaraja avalik kasutus. Kruusa ja Karjääri kinnistute igakordne omanik on kohustatud võimaldama läbipääsu matkarajal liikujatele ning avalikult kasutada Leetsi järve ja kallasrada ning sellele juurdepääsu. Vastav kokkulepe (isikliku kasutusõiguse seadmine) on sõlmitud Tartu linnaga enne detailplaneeringu kehtestamist.

## **Avalikustamine ja arvamused**

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 teavitati isikuid võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Arvamusi esitasid Väike-Taraski kinnistu omanikud. Arvamused käsitlesid planeeritud ehitusõigust ja liikluskorraldust. Kardetakse, et juurdepääsutee kasutamise osas, mis on ühtlasi ainus juurdepääsu võimalus Väike-Taraski kinnistule, ei saada kokkuleppele; et kavandatav tegevus toob kaasa häiriva müra ja täiendava liikluse; et planeeritud paadikuuridele pole võimalik juurdepääsu rajada, kuna järveäärne teeosa on selleks liiga kitsas: ühel pool on Väike-Taraski kinnistu ja teisel pool järv, tee läheb väga lähedalt, praktiliselt mööda Väike-Taraski maaüksuse piiri, on tihti üleujutatud ja sõidukitele läbimatu. Arvamuste esitajad tegid ettepaneku muuta planeeritud paadikuuride asukohta.

Arvamuste esitajatega saadi kokku, tutvustati ja selgitati detailplaneeringuga kavandatavat. Arvamustest tulenevalt täiendati planeeringut, kuid arvamuste esitajad jäid jätkuvalt enda seisukohtade juurde.

Tartu Linnavolikogu 20. veebruari 2020. a [otsusega nr 230](#) võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Eriolukorrast tulenevalt otsustas Tartu Linnavalitsus 7. aprilli 2020. a [korraldusega nr 382](#) korrata detailplaneeringute avalikke väljapanekuid, uus avalik väljapanek toimus 27. aprill kuni 25. mai 2020. a.

Avaliku väljapaneku jooksul esitasid detailplaneeringu kohta taas arvamusi samad planeeringuala naabrid, Väike-Taraski kinnistu omanikud. Arvamused olid sarnased varem esitatule ja käsitlesid detailplaneeringuga kavandatavat ehitusõigust ja liikluskorraldust ning sellest tulenevaid võimalikke mõjusid.

Tartu Linnavalitsuse 16. juuni 2020. a [korraldusega nr 661](#) võeti esitatud arvamuste osas seisukohad, kus selgitati ja põhjendati koostatud detailplaneeringu lahendust. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 2. juulil 2020. Arutelu tulemusel jõuti kokkuleppele, et osaliselt on saanud esitatud arvamused piisava selgituse ja nende osas vastuväiteid ei ole.

Avalikul arutelul anti osapooltele veel kord võimalus juurdepääsu servituudi ja planeeringu lahenduse osas kokku leppida. 7. juulil saabus linnale kiri Väike-Taraski kinnistu omanikelt, kes andsid teada, et planeeringust huvitatud isik on neile teatanud, et ei soovi juurdepääsuservituudi osas enne planeeringu kehtestamist kokkulepet sõlmida.

Arvestades arutelu tulemusi jäid lahendamata planeeringuvaidlustena ülesse järgmised arvamused:

1. 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;
2. juurdepääsu paadikuuridele pole võimalik rajada ega seega paadikuure planeeritud asukohta kavandada;
3. sätestada, kuidas garanteeritakse planeeringu realiseerimisest tekkivate võimalike kahjude hüvitamine.

### **Linna seisukohad**

#### **1. Juurdepääs Väike-Taraski kinnistule**

Planeerimisseaduse § 126 kohaselt on detailplaneeringu ülesanne servituudi seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine. Eelkõige on detailplaneeringu ülesanne lahendada juurdepääs planeeringualale ja kavandatavatele hoonetele. Väike-Taraski kinnistu ei kuulu planeeringualasse ja sellele kinnistule ei kavandata midagi.

Detailplaneeringu lahendusega olemasoleva tee asukoht ja juurdepääs Väike-Taraski kinnistule ei muutu. Planeeringulahendus ei muuda väljakujunenud juurdepääsu Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt mööda olemasolevat Leetsi teed planeeritavale alale, sealhulgas Väike-Taraski kinnistule. Nimetatud tee läbib Leetsi, Taraski ja Kruusa kinnistuid. Kuigi planeeringust huvitatud isikuga ei ole naabrid jõudnud servituudi seadmise tingimustes kokkuleppele, on teiste erakruntide omanikud andnud kirjaliku nõusoleku servituudi seadmise vajaduse määramiseks ning eraõiguslikud mehhanismid võiksid olla antud juhul piisavad Väike-Taraski kinnistu omanike huvide tasakaalustatud kaitseks. Seega Tartu linn ei näe käesoleval hetkel avalikku huvi ega vajadust märkida planeeringus teemaa määramist avalikult kasutatavaks teeks.

Linn on täiendavalt selgitanud, et vastavalt asjaõigusseaduse § 156 lõikele 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.

Planeeringu ülesanne, lahendada juurdepääs kavandatavale väikeelamumaale (Pos 1), Leetsi järveni ja paadikuuridele (Pos 2), on täidetud.

#### **2. Paadikuuride asukoht ja juurdepääs**

Paadikuurid on planeeritud asukohta, kus oleks tagatud ligipääs veekogule, mille kaudu omakorda oleks tagatud veesõidukiga pääs Ilmatsalu jõe ja sealt edasi Emajõe.

Paadikuuridele planeeritud hoonestusala asub ajutiselt üleujutataval alal ja üleujutusohust tulenevalt tuleb arvestada, et transpordiga juurdepääs mööda maismaad 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 pinnasteed kohal ca 20 cm ning sellest sügavamal paikneb kandev kruusakiht, mistõttu olemasolev tee on sõiduautodele ja teistele kergetele mootorsõidukitele piisava kandevõimega.

Detailplaneeringus on välja toodud asjaolu, et aeg-ajalt võib alal esineda üleujutusi ja et paadikuuridele juurdepääs autoga pole üleujutuste ajal võimalik ning paadikuuride kavandamisel planeeringuga kavandatud asukohta, on sellega arvestatud. Arvestades paadikuuride kasutusotstarvet, ei peagi nimetatud hoonetele olema tagatud pidev juurdepääs mööda maismaad sõidukitega. Samas asjaolu, et tegemist on ajutiselt üleujutatava alaga ei tähenda, et nimetatud ehitisi ei ole võimalik antud asukohta kavandada.

Planeeringulahendusest tulenevalt ei kasutata paadikuuridele juurdepääsuks Väike-Taraski kinnistut.

### 3. Planeeringu realiseerimisest tekkivate võimalike kahjude hüvitamine

Naaberkiinnistu 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.

Täiendavalt on planeeringus 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 peab tekitaja (planeeritud kruntide igakordne omanik) hüvitama koheselt.

Planeeringuga on loodud eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, olemasolevate väärtuste säilimiseks. Tagatud on planeerimise põhimõtete, planeerimismenetluse nõuete ja planeeringu elluviimise võimaluste järgmine.

### **Detailplaneeringu heakskiitmine**

Planeerimisseaduse § 138 lõike 1 kohaselt esitas linn detailplaneeringu koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium andis oma 17. septembri 2020. a kirjaga detailplaneeringule heakskiidu.

Heakskiitja hinnangul on detailplaneeringu koostamisel arvestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud PlanS §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Rahandusministeerium asus 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.

Rahandusministeerium tõi oma kirjas välja järgnevad seisukohad:

1. 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. 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. Tartu Linnavalitsus on põhjendanud, et naabrusõigused ei kaitse kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolselt 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 mitteamestamist piisavalt kaalunud ja põhjendanud. Rahandusministeeriumi nõustub linnavalitsuse selgitustega ja lisab, et planeeringu sisulise lahenduse kujundamine on kohaliku omavalitsuse ainupädevuses olev kaalutusotsus.

### **Väike-Taraski kinnistu omanike poolt esitatud kaebused**

Väike-Taraski kinnistu omanikud on esitanud 11.09.2020, 18.10.2020 ja 15.11.2020 linnale kaebused, milles leiavad, et:

1. detailplaneering sisaldab valeandmeid.
2. detailplaneeringu menetlemisel on rikutud menetlusnorme, sealhulgas puuduvad vajalikud kooskõlastused ja naabreid ei ole menetlusse kaasatud.

Linn on oma vastuskirjades 06.10.2020 ja 03.11.2020 andnud kaebuste esitajatele täiendavaid selgitusi ning leidnud, et linnavalitsuse ja linnavolikogu poolt ei ole tuvastatud menetlusnormide rikkumist detailplaneeringu menetlemisel ning detailplaneering ei sisalda valeandmeid. Arvestades esitatud kaebuste ja neile antud linnapoolsete vastuste mahtu, ei pea linnavolikogu vajalikuks antud otsuses uuesti esitatud väiteid kaaluda ning nõustub varasemates kirjades antud linna seisukohtadega.

### **Detailplaneeringu kehtestamine**

Planeerimiseseaduse 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 avalikud ja kolmandate isikute huvid. Planeerimisel on püütud leida tasakaal erinevate huvide vahel. Tehtud on mitme aasta jooksul korduvalt kohtumisi osapooltega, antud selgitusi nii suuliselt kui kirjalikult, läbi viidud paikvaatlus jne. Planeerimismenetluses ei ole võimalik lahendada kõiki eraõiguslikke vaidlusi ja naabritevahelisi probleeme.

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. aprilli 2005. a 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.

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 ühepoolselt ning naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

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.

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.

Linn on seisukohal, et planeeringuga kavandatud on oluline ja positiivne muudatus endise kruusakarjääri alal, kus senine katastriüksuse kasutamise sihtotstarve maatulundusmaa muutub puhke- ja virgestusalaks ja elamumaaks. Planeeringu realiseerumisel püstitatakse alale üksikelamu abihoonetega ja selles osas väheneb kogu ala terviklik avalik kasutusvõimalus. Samas määratakse detailplaneeringuga Leetsi järv avalikku kasutusse, tagatakse kallasrajale juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal. Vastav kokkulepe (isikliku kasutusõiguse seadmine) on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist. Planeeringuga kavandatu on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Detailplaneering on kooskõlas linna ruumilise arengu põhimõtetega.

Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringus sätestatu on piisav, et tagada antud asukohas sobiv ja ümbritsevat arvestav üldplaneeringukohane lahendus.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning arvestades Tähtvere Vallavolikogu 21. juuli 2006. a määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastavalt lisale.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 20.11.2020 istungi protokoll nr 99**

Ettekandja: **Reno Laidre**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Otsuse "Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine" juurde**

Tartu linna ja planeeringust huvitatud isiku vahel sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist notariaalne kokkulepe (isikliku kasutusõiguse seadmine). Notari aeg on selleks kokku lepitud 23. novembriks 2020. a.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja linna veebilehel: "Tartu Linnavolikogu kehtestas Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneeringu, millega antakse võimalus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks."

Rahandusministeeriumi heakskiit 17.09:

