



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Teie 24.03.2022 nr DP-20-020
Meie 27.04.2022 nr 15-3/2817-5

Tartu linnas Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu heakskiitmine

Austatud linnapea

Tartu Linnavalitsus esitas 24.03.2022 kirjaga nr 9-3.2/DP-20-020 Tartu linnas Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) Rahandusministeeriumile planeerimiseseaduse (PlanS) § 138 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks koos detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud, arvestamata jäetud arvamustega.

PlanS § 138 lõik 4 kohaselt detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik: 1) kontrollib detailplaneeringu vastavust õigusaktidele; 2) kuulab ära avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. Kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamuse esitanud isikud ja kohalik omavalitsus kokkulepet ei saavuta, esitab valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik nendele oma kirjaliku seisukoha arvestamata jäänud arvamuste kohta 30 päeva jooksul pärast osapoolte ärakuulamist (PlanS § 138 lg 5).

Menetluskäik

Detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 01.12.2020 korraldusega nr 1400. Planeeritav maa-ala asub Tartu linnas ja hõlmab Kalda tee 39 (kü 79301:001:0260, 100% ärimaa, 6003 m²) maaüksuse. Tartu linna kehtiva, 2021. aastal kehtestatud üldplaneeringu 2040+ kohaselt on detailplaneeringu ala juhtfunktsioon ärihoonete maa-ala. Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga on kavandatud ehitusõigus kuni kahe ärihoone ehitamiseks. Lubatud suurim ehitisealune pindala on 1800 m², maksimaalne lubatud absoluutkõrgus 46.00. Antud on hoonestusala, liikluskorralduse, parkimise, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Juurdepääsud planeeritavale alale on lahendatud Kalda teelt, sh Kalda tee T25 tänava (linna tänav) kaudu.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu koostas Raid Invest OÜ, planeerija Karin Raid (kutsetunnistus 163364). Koostajal on piisav kogemus ning ta vastab PlanS § 6 punktis 10 esitatud nõuetele.

Enne vastuvõtmist on detailplaneeringu kooskõlastanud Keskkonnaamet (26.08.2021 kiri nr 6-2/21/16499-2), Maa-amet (25.08.2021 kiri nr 6-3/20/17801-3) ja Päästeamet (24.09.2021, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastus).

Tartu Linnavalitsuse 16.11.2021 korraldusega nr 1261 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 06.12.2021–20.12.2021. Avaliku väljapaneku teadetega kirjad edastati kõigile huvitatud ja puudutatud isikutele. Lisaks ilmus teade avalikust väljapanekust ajalehes Postimees (22.11.2021) ja Tartu linna kodulehel.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitas arvamuse naaberkrundi Kalda tee 29 omanik Lidl Eesti OÜ. Tartu Linnavalitsuse 11.01.2022 korraldusega nr 46 võeti Lidl Eesti OÜ esitatud arvamuste osas seisukohad. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 02.02.2022. Lidl Eesti OÜ arutelul ei osalenud. Arutelu järgselt küsis linnavalitsus 04.02.2022 e-kirja teel tagasisidet linna seisukohtade osas, millele adressaat vastas 09.02.2022 e-kirjaga, et jäädakse vastuväidete juurde.

Rahandusministeeriumi 01.04.2022 kirjaga nr 15-3/2817-2 korraldatud kirjalikul ärakuulamisel teatas Tartu Linnavalitsus 06.04.2022 kirjaga nr 9-3.2/DP-20-020 kirjaga, et jääb oma 11.01.2022 korraldusega nr 46 võetud seisukohtade ja 22.03.2022 korraldusega nr 323 otsustatu juurde. Lidl Eesti OÜ teatas 08.04.2022, et jääb Tartu linna Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuse juurde.

Tuginedes PlanS § 138 lõike 5 annab Rahandusministeerium avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäetud arvamuste osas oma kirjaliku seisukoha.

Avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused, kohaliku omavalitsuse ja Rahandusministeeriumi seisukohad

Lidl Eesti OÜ arvamus 1. Planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused hiljemalt planeeringu kehtestamise ajaks. Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamisel on jäetud analüüsimata kuidas mõjutab tehnovõrkude rajamine mõjualal paiknevaid kinnisasju, sh piirkonda teenindava olulise tänava, Kalda tee, kasutamist. Täielikult on jäetud arvestamata tehnovõrkude rajamisest tulenevad takistused Kalda tee 29 kinnistu kasutamisel (Kalda tee 29 kinnistule juurdepääsu takistamine välistab selle kasutamise võimaluse). Detailplaneeringus on kajastatud tehnovõrkude lahendused, ilma et oleks kajastatud piiranguid nende rajamiseks. Sellised piirangud on vajalikud ja põhjendatud olukorras, kus kogu Kalda tee 29 kinnisasja majandustegevus sõltub tänava kasutatavusest. Kohane oleks määrata tehnovõrkude rajamisele lisatingimused (nt kõik tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil; või et kaevetööde teostamine tuleb läbi viia ajal, kui puudub vajadus transpordimaa kasutamiseks, nt ajal kui kaubandushoone on suletud ja seda ei teenindata). Asjakohane oleks isegi võimalusel ajutise juurdepääsu rajamine Kalda tee 27 kinnisasjale juurdepääsuks, et võimaldada kinnisasja omanikul takistamatult teostada kinnisasja üle tegelikku võimu. Kalda tee 39 krundi detailplaneeringuga ei kavandata ülekaaluka avaliku huviga objekti, mille rajamine põhjendaks naaberkinnisasja majandustegevuse seiskamise, kuna muud valikut pole kui üles kaevata teadmata ulatuses ja piiramata aja jooksul avalikult kasutatav tee. Kalda tee 29 kinnisasjale tuleb tagada katkematu ja piiranguteta juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kalda tee 29 kinnisasja omanikuga tuleb enne ehitustegevuse alustamist (hiljemalt projekteerimise etapis) kokku leppida tehnovõrkude rajamise tehnoloogia ja ajakava. Kalda tee 29 kinnisasjale juurdepääsu liikluskorraldus ei tohi muutuda. Tehnovõrkude rajamisega seotud tingimuste järgimine peab olema kohustuslik igakordsele Kalda tee 39 krundi omanikule ja vastavat tehnovõrku valdavale võrguettevõttele.

Tartu Linnavalitsuse seisukoht 1. Detailplaneeringus on analüüsitud kavandatava kasutusfunktsiooni ja hoonete sobivust piirkonda ning planeeringuala ligipääsetavust erinevatele liiklejagruppidele (seletuskiri ptk 1.3). Planeeringus on jõutud järeldusele, et planeeringuala ja teiste läheduses asuvate kruntide ligipääsuvõimalused on muutunud erinevate liikumisviiside harrastajatele väga heaks, kuna väljaehitatud tänavad ning uus rajatud Kalda tee–Kaunase pst ristmik on ümbritsevate tänavatega hästi seotud ja ääristatud heade kergliiklusteedega. Planeeringu elluviimisega kaasneb eeldatavalt pikaajaline positiivne mõju, kuna tühi krunt võetakse aktiivsesse kasutusse, see mitmekesistab piirkonna funktsioone ja kokkuvõtvalt elavdab ka ümbritsevate äride kasutusaktiivsust. Kalda tee 29 ja Kalda tee T25 kruntide osas kehtib Tartu Linnavalitsuse 02.07.2019 korraldusega nr 704 kehtestatud Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering. Kalda tee T25 on avalikult kasutatav tänavamaa, mille eesmärk on tagada juurdepääs rohkematele kinnistutele kui ainult Kalda tee 29. Juhul, kui tänav oleks mõeldud teenindama vaid ühte kinnistut, siis võiks see olla eratee ja puuduks üldse vajadus avaliku tee järele. Avalikult kasutatava tee üks ülesannetest, lisaks juurdepääsu tagamisele, on avalikes huvides tehnovõrkude mahutamise ja nende juurdepääsu võimaldamine. Planeeringuga ei kavandata Kalda tee 29 kinnistule juurdepääsu takistamist ega muutmist. Planeeringu realiseerimisel on tehnovõrkude rajamise mõju naaberkinnisasja kasutamisele lühiajaline ja paratamatu. Ajutine liikluskorraldus ei ole detailplaneeringuga lahendatav ülesanne. Tänavate sulgemine liikluseks käib vastavalt Tartu Linnavalitsuse kehtestatud „Teede ja tänavate sulgemise korrale“ ja selle reguleerimine detailplaneeringuga ei ole vajalik. Ka ajutise liikluskorralduse muutuse korral tagatakse kinnistule juurdepääs. Kalda tee 29 kinnistu juurdepääsu ja tehnovõrkude rajamiseks ehitati samuti ümber olemasolevat tänavat ja tehnovõrke ning teistel kasutajatel tuli taluda ehitusaegseid muudatusi liikluskorralduses. Ajutiste ebamugavuste talumine on linnaarengus paratamatu. Detailplaneeringuga ei saa sätestada tingimust, et Kalda tee 29 juurdepääsu liikluskorraldus ei tohi ajutiselt, möödapääsmatul vajadusel muutuda. Linna hinnangul on linnaehituslik analüüs ja lahenduse valiku põhjendused piisavad. Selguse huvides lisatakse planeeringu seletuskirja lause: "Kalda tee 39 krundi tehnovõrkude rajamisel Kalda tee T25 tänava maale tuleb tagada Kalda tee 29 krundi kasutamise toimimiseks vajalik ligipääs".

Rahandusministeeriumi (heakskiidu andja) hinnangul on kohalik omavalitsus põhjendanud oma seisukohti ammendavalt. Selguse tagamiseks on detailplaneeringu seletuskirja peatükki 2.13. Planeeringu rakendamise võimalused (lk 15) lisatud, et Kalda tee 39 krundi tehnovõrkude rajamisel Kalda tee T25 tänava maale tuleb tagada Kalda tee 29 krundi kasutamise toimimiseks vajalik ligipääs. Detailplaneeringu kontrollimisel ei tuvastatud vastuolusid õigusaktidega.

Lidl Eesti OÜ arvamus 2. Vastuvõetud detailplaneering ei kajasta tehnovõrkude rajamisega seotud ruumilisi vajadusi, planeeringust ei selgu, millises ulatuses Kalda tee T25 kinnistu ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmik ehitustegevusest mõjutatud saavad. Planeeringu koostamise korraldaja pidanuks detailplaneeringu koostamise käigus suurendama planeeritava ala sedavõrd, et planeeritav ala kajastaks detailsena ja terviklikult planeeringu kohaste ehitiste väljaehitamiseks vajalikku maa-ala.

Tartu Linnavalitsuse seisukoht 2. Vastavalt PlanS-ile on planeering konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Linnavalitsuse hinnangul on see käesolevas planeeringus piisav ja planeeringuala suurendamine ei ole vajalik. Planeeringu seletuskirjas on sätestatud, et tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Joonisel nr 3 on näidatud tehnovõrkude orienteeruvad

asukohad planeeritava kinnistul ning võrkude edasine kulgemine väljaspool planeeringuala ja ühenduskohad olemasolevate võrkudega on näidatud skemaatiliselt skeemil nr 1.

Lahendus on koostatud vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele, võrguvaldajad on lahenduse kooskõlastanud. Linna hinnangul on see piisav, teema detailsem käsitus ning planeeringuala laiendamine ei ole vajalik.

Rahandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus põhjendanud oma seisukohti ammendavalt. Detailplaneeringu kontrollimisel ei tuvastatud vastuolusid õigusaktidega. Tartu Linnavalitsus 16.11.2021 korraldusega nr 1261 on detailplaneeringu vastu võtnud ja sellega pidanud planeeringulahendust sobivaks ja otstarbekaks. Vastuvõtmisega on linnavalitsus kinnitanud, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele (PlanS § 134).

PlanS § 4 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate detailplaneeringute olemasolu. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kohaselt kohaliku elu küsimuste, sealhulgas ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik otsustamine ning korraldamine. Heakskiidu andja ei saa sekkuda planeeringulahenduse kujundamisse.

Lidl Eesti OÜ arvamus 3. Tartu Linnavalitsus pidanuks Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamisel arvestama juba enne planeeringulahenduse vastuvõtmist kehtiva Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringuga ning nägema ette planeeringulahendused, mis võimaldavad Kalda tee 29 kinnisasja takistamatut kasutamist ja planeeringute elluviimist.

Täiendavalt ei ole Tartu Linnavalitsus taganud, et piirkonnas paiknevate maaomanike huvid oleks tasakaalustatud ja varasemad teadaolevad kokkulepped oleksid kantud Kalda tee 39 krundi detailplaneeringusse. Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu elluviimiseks oleks pidanud seadma tingimused, mille kohaselt tuleb Kalda tee 39 kinnisasja omanikul kompenseerida Lidlile kogu piirkonna juurdepääsu tagamiseks kantud ehituskuludest õiglase osa. Kuna eeltoodud kokkulepe oli jõustatav vaid peale uue üldplaneeringu lahenduse kehtestamise, siis ei olnud võimalik seda kajastada Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringuga seotud kokkuleppena. Pooltel oli arusaamine, et kohustus on võimalik seada Kalda tee 39 krundi detailplaneeringuga. Lidl on usaldanud, et Tartu Linnavalitsus tagab õiglased tingimused kõigile sarnases olukorras olevatele eramaa omanikele. Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu elluviimiseks tuleb seada huvitatud isikule kohustus kompenseerida detailplaneeringu kehtestamise hetkest alates hiljemalt aasta jooksul Lidlile 30% ulatuses Kalda tee T25 kinnisasjale rajatud Kaunase pst pikenduse ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku rajamisega seotud ehituskulud. Eelnev on võimalik jõustada PlanS § 3 lg 5 kohase detailplaneeringu elluviimise kavaga. Tartu Linnavalitsusel tuleb Kalda tee 39 krundi detailplaneeringule lisada planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste kirjeldused ja nende järjekord. Samuti tuleb kokku leppida piisavates tagatistes nende kohustuste elluviimiseks.

Tartu Linnavalitsuse seisukoht 3. Lidli, Tartu linna ja Kaarsilla Kinnisvara OÜ vahel ei ole varasemalt teadaolevalt sõlmitud kokkuleppeid rajatise väljaehitamise kulude kandmiseks, mida käesolevas planeeringus kajastada. Rajatiste väljaehitamise kulude kandmise leping on sõlmitud Tartu linna ja Lidli vahel (nr 2259, 24.06.2019). PlanS järgi on omavalitsusel õigus jätta detailplaneering algatamata juhul, kui algatava planeeringu

elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast. Rajatise väljaehitamise vajadus tulenes Kalda tee 29 detailplaneeringuga kavandatust ja oli ehitusõiguse realiseerimise eelduseks. PlanS § 131 kohaselt saab planeeringu koostamise korraldaja anda halduslepinguga huvitatud isikule üle enda seadusjärgse kohustuse detailplaneeringujärgsete rajatiste väljaehitamiseks või sellega seotud kulutuste kandmiseks. Tegemist on tänaseks olemasoleva avaliku juurdepääsuga ja sellega on eeldus planeeringu elluviimiseks täidetud. Linn ei saa seada Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu elluviimise tingimuseks juurdepääsu ehituskulude kompenseerimist kolmandale isikule. Ei ole realiseeritav põhimõte, et iga järgnev tee kasutaja peaks kompenseerima selle algsele finantseerijale tee väljaehitamise kulusid. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused on kajastatud seletuskirja ptk-s 2.13.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne kohustust planeerimisseaduse § 131 kohase avalikult kasutatava tee ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks, seega ka vajadus kohustuse täitmise tagamiseks piisavate tagatiste kokkuleppimiseks puudub.

Rahandusministeerium leiab, et kohalik omavalitsus on põhjendanud oma seisukohti ammendavalt. Detailplaneeringu kontrollimisel ei tuvastatud vastuolusid õigusaktidega.

Lidl Eesti OÜ arvamus 4. Planeerimisseaduse kohane olnuks Kalda tee 29 kinnistu omaniku kaasamine Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamisse intensiivsemalt ja enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

Tartu Linnavalitsuse seisukoht 4. Kalda tee 29 kinnistu omanik Lidl on olnud puudutatud isikuna planeeringu menetlusse kaasatud planeeringu agatamisest peale. 03.12.2020 kirjaga nr 9-3.2/DP-20-020 on teavitatud planeeringu algatamisest ning 16.08.2021 kirjaga nr 9-3.2/DP-20-020 antud võimalus avaldada enne planeeringu vastuvõtmist lahenduse kohta arvamust. Lidl ei ole enne avalikku väljapanekut arvamuse avaldamise võimalust kasutanud. Samas ka avaliku väljapaneku järel on võimalik piisavalt kaaluda puudutatud isikute arvamusi ja vastuväiteid ning vajadusel planeeringulahendust täiendada.

Rahandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus täitnud planeerimisseaduse seatud detailplaneeringu kaasamise nõuded. Linnavalitsus on selgitanud, et Lidl Eesti OÜ oli kaasatud detailplaneeringu algatamisest alates, teavitati planeeringu algatamisest (03.12.2020) ja võimalusest avaldada enne planeeringu vastuvõtmist lahenduse kohta arvamust (16.08.2021). Planeering on koostatud vastavuses planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu ülesannete ja menetlusnõuetega.

Kokkuvõte

PlanS § 9 lõike 1 kohaselt on planeerimismenetlus avalik ning antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud planeerimisseaduses ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja arvamusi planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest teavitamise ja avalikkuse kaasamise kord on sätestatud planeerimisseaduses.

Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks esitatud planeeringumaterjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on vastavas ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Seega arvamust avaldanud isik on olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab arvamuse esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamuste mitteametlikkuse kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukohad. See tähendab, et arvamuse esitanud isik on saanud detailplaneeringu koostamisel kasutada oma menetlusõigusi ja seeläbi olnud detailplaneeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk.

PlanS § 4 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus (PlanS § 124 lg 8). Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 3 punkti 1 kohaselt on kohaliku elu küsimuste, sealhulgas ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik otsustamine ja korraldamine. Rahandusministeeriumi ülesandeks on planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike subjektiivsete huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on asula säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks arvamuste ja ettepanekute suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus avalikul väljapanekul esitatud arvamusele.

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamust avaldanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-s 126 toodud detailplaneeringu ülesannetest. Detailplaneering ei muuda kehtiva Tartu linna üldplaneeringu põhilahendust.

Käesoleval juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et Kalda tee 39 maaüksusele on sellise planeeringulahenduse ette nägemine põhjendatud ning saavutatud on erinevaid huve ja väärtusi tasakaalustav planeeringulahendus. Heakskiidu andja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks Rahandusministeeriumil heakskiitmismenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS §-s 138 sätestatud heakskiidu andja pädevusele.

Siinjuures juhin kohaliku omavalitsuse tähelepanu Riigikohtu seisukohale, mille kohaselt on planeeringute kui ulatusliku kaalutusruumiga otsuste puhul motiveerimisel suur tähtsus. 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. Korrektne viide peab informeerima, kus ja kuidas saab motiividega tutvuda ning mahukamale materjalile viitamisel peab olema ka piisavalt täpne, et isik mõistaks, milline osa dokumentidest kujutab endast haldusakti motivatsiooni¹. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus².

Palun Tartu Linnavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

PlanS § 138 lõike 3 alusel ja arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, annan heakskiidu Tartu linnas Kalda tee 39 krundi detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Juhin tähelepanu, et Rahandusministeeriumi 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.³

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid 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

Lisaadressaadid:
Lidl Eesti OÜ

Margus Hendrikson 715 5885
Margus.Hendrikson@fin.ee

¹ RKKHo 3-3-1-39-07

² RKKHo 3-3-1-37-04

³ RKKHo 3-3-1-12-07