



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 09.03.2023 nr 5-2/1564-1
Meie 11.05.2023 nr 15-3/1840-3

Leisi alevikus Tiiru detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas 09.03.2023 kirjaga nr 5-2/1564-1 Rahandusministeeriumile Leisi alevikus Tiiru detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 138 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks. Taotlusele on lisatud detailplaneering, selle menetluse materjalid, sh avalikul väljapanekul esitatud kirjalik arvamus, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud ja detailplaneeringu koostamise korraldaja seisukoht selle arvestamata jätmise kohta.

Planeeringuala hõlmab Tiiru katastriüksust katastritunnusega 40302:001:0347 (pindala 23159 m², 100% maatulundusmaa). Detailplaneeringu eesmärk on nelja krundi planeerimine, milledest kolm on ehitusõigusega üksikelamumaa krundi kasutamise sihtotstarbega krundid ja üks ehitusõiguseta loodusliku maa krundi kasutamise sihtotstarbega krunt. Elamumaa kruntidele on kavandatud üks eluhoone ja kaks abihoonet, kokku on lubatud maksimaalne ehitisealune pind krundil 300 m². Lisaks on planeeritud individuaalsed puurkaevud ja reovee kogumismahutid. Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud munitsipaalomandis olevalt Mere tänavalt, osaliselt olemasoleva pinnastee asukohal ja osaliselt on kavandatud uus tee.

Alal kehtib Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala elamuehituse reservmaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu seletuskirja p 13.1 kohaselt rannikutsoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna juhtotstarvet ei muudeta, kruntide suurus vastab üldplaneeringu tingimustele ja rannajoonele ehitusõigusega krundi planeeritud ei ole.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostanud Klotoid OÜ planeerija Pille Hein vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Menetluse käik

Taotlus detailplaneeringu algatamiseks esitati 13.12.2021. Detailplaneeringu algatamise tähtaega pikendati 29.12.2021 kirjaga nr 5-2/6951-2 seoses keskkonnamõju strateegilise

hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangu koostamisega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest. Planeeringuala asub osaliselt Väinamere hoiualal, mille koosseisus on inventeeritud hoiuala kaitse-eesmärgiks olevad kaitstavad elupaigatüübid lubjarikas aruniit (6210*) ja rannaniit (1630*). Hoiuala koosseisus olev ala kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Väinamere linnu- ja loodusala. Tulenevalt eelnevast koostati KSH eelhinnang ning esitati 11.02.2022 kirjaga nr 8-5/1044-1 vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet andis 14.03.2022 kirjaga nr 6-5/22/2910-2 seisukoha KSH eelhinnangule ning nõustus, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju, sh olulist ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Detailplaneeringu koostamine algatati Saaremaa Vallavalitsuse 22.03.2022 korraldusega nr 2-3/422, määrati planeeringuala, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata KSH.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Meie Maa 08.04.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 25.03.2022. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise kohta (teade nr 1901346) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (teade nr 1901358) 28.03.2022. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 05.04.2022 kirjaga nr 5-2/2240-1. Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati vastavalt nõuetele.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 08.11.2022 kirjaga nr 5-2/6380-1. Tähtaja jooksul laekus aramus Riigimetsa Majandamise Keskuselt (edaspidi RMK) 14.11.2022 kirjaga nr 3-1.1/2022/2072-2, kus toodi välja, et detailplaneeringuga tuleb kindlaks määrata juurdepääs RMK hallatavale Karjalasma metskond 140 katastriüksusele (katastritunnus 40301:001:0481), kuhu siiani pääses üle Tiiru katastriüksuse. Esitatud arvamusega on arvestatud ja detailplaneeringus on näidatud juurdepääsuservituudi vajaduse määramine Karjalasma metskond 140 katastriüksusele pääsemiseks üle planeeritud krundilt nr 3. Planeeringuala naaber Kaido Humal palus 09.12.2022 e-kirjaga arvamuse avaldamise tähtaega pikendada kuni 16.12.2022, kuid selleks kuupäevaks oma arvamust ta ei esitanud.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Keskkonnaametile 08.11.2022 kirjaga nr 5-2/6378-1 ja Päästeametile 08.11.2022 kirjaga nr 5-2/6379-1. Detailplaneering on saanud kooskõlastused Päästeametilt 11.11.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/7195-2 ja Keskkonnaametilt 29.11.2022 kirjaga nr 6-5/22/2910-6. Planeeringulahenduse koostamisel on kaasatud Elektrilevi OÜ (05.09.2022 nõusolek nr 9330779051) ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusega (07.10.2022 nõusolek nr KK3910SM).

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavalitsuse 23.12.2022 korraldusega nr 2-3/2009 ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 27.01-10.02.2023 ja avalikul väljapaneku tulemuste avalik arutelu 22.02.2023. Avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati menetlusosalisi 04.01.2023 kirjaga nr 5-2/81-1. Teade avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta ilmus 05.01.2023 maakonnalehes Saarte Hääl, 12.01.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ja 27.12.2022 valla kodulehel.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus 10.02.2023 planeeringuala naaberkiinnistu omaniku Kaido Humal kirjalik aramus. Kaido Humal on seisukohal, et Tiiru katastriüksusel paikneva põlise pinnastee kaudu (kruntide 2 ja 3 ning 3 ja 4 vahelt) tuleb tagada inimestele vaba pääs

mere äärde ja riigimetsa. Planeeritud juurdepääsutee asemel tuleb rajada mustkattega tänav kuni looduskaitsete piirangutega ala alguseni. Kruntidel tuleb säilitada kõrghaljastus.

Saaremaa Vallavalitsus vastas arvamusele 16.02.2023 kirjaga nr 5-2/81-3, milles selgitati, et mustkattega tänava moodustamine ei ole põhjendatud, avaliku juurdepääsu osas kallasrajale ja riigimetsa tehakse detailplaneeringusse muudatus - juurdepääsu kasutamiseks sõlmitakse Saaremaa Vallavalitsusega jalgsi juurdepääsu avaliku kasutuse leping, millega tagatakse juurdepääs. Haljastuse osa on täiendavalt selgitatud, et seletuskirjas on see nõue fikseeritud.

Kaido Humal ei nõustu 16.02.2023 saadetud e-kirjas valla seisukohaga. Esitatud kirjas soovib Kaido Humal jätkuvalt mustkatte ja tänavavalgustusega juurdepääsutee kavandamist ning kruntide 2 ja 3 vahele vaba läbipääsu kavandamist. Saaremaa vald vastas 21.02.2023 kirjaga nr 5-2/81-5 ja selgitas, et puudub alus mustkatte ja valgustusega tänava moodustamiseks ning kruntide 2 ja 3 vahele eraldi läbipääsu moodustamiseks.

22.02.2023 toimus detailplaneeringu avalik arutelu, kus arvamusi esitanud isik ja kohalik omavalitsus esitatud arvamuste osas kokkuleppele ei jõudnud. Arvamuse esitaja palus arutelu lõpus aega seisukoha kujundamiseks. 01.03.2023 esitas Kaido Humal e-kirjaga kompromisslahenduse, kus on nõus loobuma oma nõudest rajada Tiiru maaüksusele mustkattega tänav tingimusel, et Tiiru maaüksuse teele seatakse tasuta ja tähtajatu servituut tee kasutamiseks mootorsõidukitega kogu tee ulatuses vähemalt järgmiste katastriüksuste kasuks: Veske tn 7 (katastritunnus 40302:001:0381), Ületee (katastritunnus 40302:001:0479) ja Kadaka (katastritunnus 40302:001:0472). Lisaks esitas ta 02.03.2023 täpsustuse, et servituudid peaksid kehtima jääma ka maaomanike vahetumise korral.

Vallavalitsus vastas 03.03.2023 kirjaga nr 5-2/81-7 arvamuse esitajale, et kompromisslahendusega ei nõustuta, kuna puudub seaduslik alus sellises mahus servituudi nõudmiseks. Lisaks on kõikidel nimetatud katastriüksustel olemas juurdepääs avalikelt teedelt ning nõudmine ei ole mõistlik arvestades detailplaneeringuga planeeritud mahte. Kaido Humal jäi oma 03.03.2023 vallavalitsusele saadetud e-kirjas viimase kompromissettepaneku juurde kindlaks.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 09.03.2023 Rahandusministeeriumile detailplaneeringu heakskiidu saamiseks. Rahandusministeerium korraldas vastavalt PlanS § 138 lõike 4 punktile 2 eriarvamusele jäänud osapoolte (Kaido Humal ja Saaremaa Vallavalitsus) ärakuulamise 19.04.2023 Kuressaares Saaremaa vallamajas. Ärakuulamisel osalesid Rahandusministeeriumi ja vallavalitsuse esindajad ning arvamuse esitaja Kaido Humal. Ärakuulamisel selgitasid osapooled oma seisukohti ja lepidi kokku, et vallavalitsus kaalub veelkord esitatud arvamusi. Vallavalitsus esitas 24.04.2023 e-maili teel täiendatud detailplaneeringu, mille seletuskirja peatükki 3.3 lisati nõue planeeritava juurdepääsutee rajamiseks tolmuvaba kattega. Muus osas jääb vallavalitsus oma varasemalt esitatud seisukohtadele.

Rahandusministeerium palus 24.04.2023 Saaremaa Vallavalitsusel detailplaneeringut alljärgnevate punktide alusel täiendada (väljavõtte kirjast).

- 1. Seletuskirja peatükis 3.3 on välja toodud, et juurdepääs avalikult kasutatavale kallasrajale ja riigimetsa on kavandatud mööda planeeritud ja olemasolevat teed. Juurdepääsu kasutamiseks sõlmida Saaremaa Vallavalitsusega jalgsi juurdepääsu avaliku kasutuse leping. Märkige, et vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 33 lõikele 3 ei või omanik keelata eratee ega raja kasutamist jalgsi, jalgrattaga ega*

muul sellesarnasel viisil liikumiseks, kui kasutus põhineb väljakujunenud taval ega ole talle koormav. Kuna Tiiru katastriüksusel asuv tee on ajalooliselt kasutuses olnud, palume peatükki täiendada ning lubada läbipääs jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil liikumiseks.

- 2. Palume seletuskirja peatükis 3.3 kasutada ehitusseadustiku § 92 termineid.*
- 3. Seletuskirja peatükis 8 on välja toodud planeeringu ellurakendamise kava. Palume kavasse lisada, millises etapis tuleb planeeringujärgsed servituudid seada.*

Saaremaa Vallavalitsus esitas 09.05.2023 Rahandusministeeriumi märkuste alusel täiendatud detailplaneeringu. Rahandusministeerium kontrollis detailplaneeringu seletuskirja ja tõdeb, et detailplaneeringut on vastavalt eeltoodule täiendatud.

Arvestamata jäänud arvamused

Lähtuvalt esitatud detailplaneeringu täiendatud materjalidest, esitatud arvamusest ja kohaliku omavalitsuse vastusest ning ärakuulamisel antud selgitustest annab Rahandusministeerium PlanS § 138 lõike 5 alusel seisukoha arvestamata jäänud arvamuse osas.

Kaido Humal on esitanud arvamuse, milles toob välja kaks seisukohta. Planeeritud juurdepääsutee tuleb rajada mustkattega mitte kruusakattega, kuna tegemist on alevikus asuva teega. Planeeritava teega piirneva Ületee katastriüksuse omanikuna ei ole ta nõus, et planeeritavast kruusakattega teest hakkab tema kinnistule tolmu levima. Planeeritavale teele tuleb seada tasuta ja tähtajatu servituut tee kasutamiseks mootorsõidukiga Veske tn 7, Ületee ja Kadaka katastriüksuste kasuks. Planeeringualal asuvat olemasolevat pinnasteed on ta kasutanud oma metsa majandamiseks.

Saaremaa Vallavalitsus selgitas, et planeeritav tee on eratee ja avalikuks kasutamiseks määramiseks puudub avalik huvi, kuna tegemist on vaid kolme üksikelamumaa krundiga. Samuti ei ole tegemist ajalooliselt transpordivahendiga kasutatud teega. Planeeritud kolme krundi juurdepääs tagatakse teeservituudi seadmisega. Avalikkusele juurdepääsuks planeeringualaga piirnevale Läänemere rannikule ja riigimetsa sõlmitakse vallaga avaliku kasutuse leping, millele vastavalt on planeeritavalt teelt lubatud läbipääs jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil liikumiseks.

Samuti ei nõustu vallavalitsus detailplaneeringusse kandma servituudi seadmise vajadust määrata Veske tn 7, Ületee ja Kadaka katastriüksuste kasuks mootorsõidukiga. Eelnimetatud katastriüksustele on olemasolevad avalikult teelt juurdepääsud Mere tänavalt ja Veske tänavalt, mille kaudu on võimalik metsamajandamiseks vajaliku mootorsõidukiga liikuda.

Rahandusministeerium on seisukohal, et detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 lõike 1 punktis 4 fikseeritud kohustuslik ülesanne – planeeritud kruntidele avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine. Samuti on täidetud PlanS § 126 lõike 1 punktis 17 toodud ülesanne – detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise vajadus. Planeeritud kolme krundi juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt on planeeringujoonisel näidatud, juurdepääs tagatakse teeservituudi seadmisega. Avalikkusele juurdepääsuks planeeringualaga piirnevale Läänemere rannikule ja riigimetsa sõlmitakse vallaga avaliku kasutuse leping, millele vastavalt on planeeritavalt teelt lubatud läbipääs jalgsi, ja muul sellesarnasel viisil liikumiseks. Vastavad tingimused on fikseeritud detailplaneeringu seletuskirja peatükkides 3.3 ja 8.

Detailplaneering on sisuliselt ehitusõigust määrav dokument, kuid selle koosseisus ei pea kindlaks määrama servituutide seadmise üksikasju. Detailplaneering on kava, mis määrab edasise tegevuse alused. Ainuüksi detailplaneering ei anna õigust ehitamiseks. Detailplaneering ei ole seadusjärgne kinnisasja kitsendus,¹ vaid avalik-õiguslik kokkulepe ja see ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkuleppeid eratee või tehnorajatiste kasutamiseks. Asjaõigusseaduse § 156 lõige 1 sätestab, et omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel.

Seega servituudi seadmine on võimalik ka väljaspool detailplaneeringu menetlust igal ajal kokkuleppel maaomanikuga. Naaberkinnistutele juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt on olemas, st detailplaneeringuga ei pea neile juurdepääsu tagama. Ka metsa saab majandada avalikult kasutatavalt teelt kulgeva olemasoleva juurdepääsute kaudu.

Detailplaneeringu ärakuulamise tulemusena arvestas vallavalitsus arvamuse esitanud isiku seisukohta, et alevikus ei ole sobiv tolma kruusakattega tee. Detailplaneeringu seletuskirja täiendati ja lisati nõue tolmuva katte planeerimiseks. Tolmuva katte olemus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Seega võimalik tolmu probleem on detailplaneeringuga lahendatud.

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes on juurdepääsuga seonduvat selgitanud ning leidnud, et planeeritud lahendus käsitletavale maa-alale on sobiv ja piisaval määral reguleeritud. Rahandusministeerium ei saa kohaliku omavalitsuse asemel asuda hindama täpsemat lahendust (planeeritava juurdepääsu tehnilist lahendust), kuna tegemist on detailplaneeringu sisulise küsimusega. Rahandusministeeriumi hinnangul ei ole Saaremaa Vallavalitsus antud küsimuses oma diskretsiooni valesti kohaldanud ning seejuures oma pädevuse piire ületanud, vaid on täitnud talle seadusega antud kaalutus- ja selgitamiskohustust.

Tiheasustusosal planeerimisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine ei pruugi meeldida naaberkinnistute omanikele. Samas ei ole viimaste omandiõigused piiramatud ega pruugi üle kaaluda planeeringuala kinnisasja omaniku omandiõiguseid ning planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohti, kes on detailplaneeringu koostamisel kaalunud hulgaliselt alternatiive, et leida otstarbekaim, naaberkinnistuid vähim koormav ning nende omanike huve arvestav planeeringulahendus. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset, vaid naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Rahandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamisel erinevate seisukohtade arvestamiseks võimalusi kaalunud.

Tiheasustusega alal ei saa isikul olla õigustatud ootust, et naabrusesse ei hakata uusi hooneid püstitama. Ka Riigikohus on oma otsuses tõdenud, et isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda.²

¹ RKHKo 3-2-1-5-06 p 22

² RKHKo 3-3-1-12-07

Planeeringu õigusaktidele vastavus

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab detailplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on alati kohustuslik. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS §-s 126 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisaja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Rahandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

Rahandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuse esitaja olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuse esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamuse esitaja arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamuse esitajad saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud ehk detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS § 9).

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamuse esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud (Päästeamet ja Keskkonnaamet) ja arvamust on küsitud asjakohastelt asutustelt (võrguvaldajad). Samuti on detailplaneeringu koostamisse kaasatud puudutatud isikud, keda teavitati planeeringulahendusest ning anti võimalus selle kohta arvamuste esitamiseks. Rahandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Kokkuvõte

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Saaremaa Vallavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik

omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.³ Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus⁴. Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Võttes aluseks PlanS § 138 lõike 3 ning arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, kiidan heaks Leisi alevikus Tiiru detailplaneeringu ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4¹ esitab planeeringu koostamise korraldaja kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Juhime tähelepanu, et 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.⁵

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on arvamusi esitanud isikul 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:
Tiiru detailplaneeringu ärakuulamise protokoll

³ RKHKo 3-3-1-39-07

⁴ RKHKo 3-3-1-37-04

⁵ RKHKo 3-3-1-12-07

Katrin Kuusk 5817 0184
Katrin.Kuusk@fin.ee

Lisaaddressaadid:
K. Humal