



TARTU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kõrveküla

17.09.2025 nr 37

Tartu valla üldplaneeringu menetluse uuendamine Tartu Ringkonnakohtu 14.11.2024 otsusega nr 3-22-1429 tühistatud Saare kinnistu juhtotstarbe osas

Tartu Vallavolikogu 15.06.2022. a otsusega nr 43 kehtestati Tartu valla üldplaneering, mille kohaselt ei määratud Kuusisoo põik 3 // Saare, Tila küla, Tartu vald, Tartumaa, registriosa numbriga 3478304 ja katastritunnusega 79403:002:0137 (edaspidi *Saare kinnistu*) asuvale kinnistule maakasutuse juhtotstarvet.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 6 lõike 9 kohaselt on juhtotstarve üldplaneeringus määratav maa-ala põhiline kasutusviis, mis suunab piirkonna edasist arengut. Kohalikul omavalitsusel on enesekorraldusõigus, mille kaudu saab ta suunata oma territooriumi arengut, sealhulgas planeeringute kehtestamise kaudu. PlanS § 75 lõike 2 alusel on omavalitsusel üldplaneeringu ülesannete määramisel kaalutusõigus, lähtudes oma ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist. PlanS § 75 lõike 1 punkt 18 annab omavalitsusele õiguse kehtestada planeeringualale üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas juhtotstarve, mille määramine on kaalutusotsustus – seda võib määrata, kuid ei ole kohustuslik. Üldplaneeringus on juhtotstarbed määratud eelkõige tiheasustusaladele, kus ruumiline areng vajab selgemat suunamist ja koordineerimist.

M. Kerge esitas 04.07.2022 Tartu Halduskohtule kaebuse tühistada Tartu Vallavolikogu 15.06.2022. a otsus nr 43 osas, millega jäeti Tartu valla üldplaneeringus temale kuuluva Saare kinnistu maakasutuse juhtotstarve määramata. Ühtlasi palus M. Kerge kohustada Tartu valda määrama Saare kinnistu tiheasustusalaks ning selle juhtotstarbeks elamu- või väikeelamumaa. Kaebuse esitamise eesmärgiks oli tagada omandiõiguse ja kodu puutumatuse kaitse naabrusest kostuva müra suhtes. Tartu Halduskohus tegi 04.08.2023 haldusajal nr 3-22-1429 otsuse, millega kaebust ei rahuldatud.

Tartu Ringkonnakohtus tühistas 14.11.2024 otsusega haldusajal nr 3-22-1429 halduskohtu otsuse ning tunnistas Tartu valla üldplaneeringu kehtetuks osas, milles ei määratud M. Kergele kuuluvale Saare kinnistule juhtotstarvet, kohustades Tartu valda tegema mõistliku aja jooksul pärast Ringkonnakohtu otsuse jõustumist Saare kinnistu osas uue otsuse, millest tulenevalt viib Tartu vald läbi haldusakti muutmise menetluse kohtuotsuse alusel. Seega on vastavalt Tartu Ringkonnakohtu otsusele Tartu vallal antud asjas kaalutusõigus haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 4 alusel seoses sellega, kas ja milline juhtotstarve Saare kinnistule määrata. Sellest tulenevalt leiab Tartu Vallavolikogu üldplaneeringu kehtestajana, et Tartu Ringkonnakohtu otsuse täitmiseks tuleb Tartu valla üldplaneeringu menetlust uuendada HMS § 44 lõike 1 punkti 2 alusel, sest asjas on ilmnenu uued olulised tõendid ehk Tartu

Ringkonnakohtu otsus nr 3-22-1429. Seega tuleb kohtuotsusest lähtuvalt kaaluda üldplaneeringu muutmist PlanS § 93 lõike 4 ja HMS § 64 jj alusel.

Menetlus uuendatakse üksnes Saare kinnistu ulatuses, mille Tartu Ringkonnakohtuotsus tühistas Tartu valla üldplaneeringu Saare kinnistu juhtotstarbe osas. Menetlustoiminguid, mida menetluse uuendamise põhjused ei puuduta, ei korrata (HMS § 44 lõige 4). Menetlustoimingud, mis on taotluse uueks lahendamiseks tarvilik teha, otsustab haldusorgan kaalutlusõiguse alusel (HMS § 5 lõike 1 ja 2).

Tartu Vallavalitsus täidab kohtuotsust ning algatab käesoleva otsusega üldplaneeringu uuendamise menetluse, mis käsitleb ainult ühe kinnistu juhtotstarbe määramist. Tegemist on lokaalse muudatusega, mille ulatus ei eelda kehtiva üldplaneeringu aluseks olnud tervikliku keskkonnamõju strateegilise hindamise ümbervaatamist. Kuna üldplaneeringu uuendamise menetluse käigus ei muudeta oluliselt planeeringu põhilahendust ega toimu selliseid arenguid, millel võiks olla oluline keskkonnamõju, ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine. Menetluse käigus on võimalik täiendavalt hinnata võimalikke kaasnevaid mõjusid ning otsustada vajaduse korral keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine. Arvestades menetluse uuendamise eesmärki ja selle piiratud ulatust ei ole valla hinnangul vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ § 6 lõike 2 ja § 33 lõike 1 alusel KSH-d algatada.

Käesoleva eelnõu koostamise käigus tehti koostööd ka Keskkonnaameti ning Maa- ja Ruumiametiga, et selgitada välja seisukohad KSH menetluse läbiviimise osas. Keskkonnaamet andis oma seisukoha 12.08.2025. a kirjaga nr 6-5/25/14874-2, milles nõustus Tartu vallaga, et antud asjas pole KSH algatamine vajalik ning juba uute asjaolude ilmnemisel saab KSH algatamist täiendavalt kaaluda või tellida vajadusel vastav eksperthinnang. Ka Maa- ja Ruumiamet jagas sama seisukohta Tartu valla ja Keskkonnaametiga oma 18.08.2025. a kirjas nr 12-1/25/11634-2.

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse üks olulisemaid strateegilise ruumilise arengu dokumente, mille ülesanne on määratleda maa kasutamise ja ehitamise põhimõtted pikaajaliselt. Juhul, kui üldplaneeringu menetluse käigus tehtud sisuline otsus, nagu juhtotstarbe määramata jätmine, osutub ebaõigeks, puudulikuks või tuleb selle aluseid täiendavalt hinnata, tuleb planeerimismenetlus osaliselt uuesti läbi viia. Planeerimisseadus ei keela menetluse osalist uuendamist, kuid nõuab, et kõik olulised sisulised otsused oleksid tehtud kaalutletult, kaasatust tagades ning õigusriigi põhimõtteid järgides. Sellest tulenevalt on järgnevalt kirjeldatud, millises etapis Tartu vald hetkeseisuga on ning millised täiendavad sammud tuleb veel astuda selleks, et täita Tartu Ringkonnakohtu otsust nr 3-22-1429.

Menetluse uuendamisel tuleb alustada sellest etapist, kus ümbervaatamist vajav sisuline otsus esmakordselt tehti. Kuna Saare kinnistu puhul on küsimus juhtotstarbe määramises ja seda otsust soovitakse nüüd uuesti kaaluda, on õige koht selleks üldplaneeringu eelnõu koostamise etapp. Juhtotstarbe määramine või määramata jätmine on osa sellest sisulisest kavandamisest ning peab põhinema asjakohastel kaalutlustel nagu keskkonnatingimused, olemasolev olukord ja planeerimispõhimõtted.

Arvestades Tartu Ringkonnakohtu jõustunud otsust ning üldplaneeringu eelnõu koostamise etappi, alustatakse Tartu valla siseselt eelnõu koostamist, mille eesmärk on, kas määrata Saare kinnistu osas juhtotstarbe või jätta see määramata. Seda tehakse kohaliku omavalitsuse kaalutlusõiguse alusel, arvestades PlanS § 75 lõike 1 punkti 18 ja HMS § 4 lõiget 1 ja 2.

Kaalutusõiguse kasutamisel järgitakse õiguspärasuse, proportsionaalsuse ja avaliku huvi põhimõtteid.

Eelnõu koostamise käigus tehakse kindlaks puudutatud isikute ring – isikud, kelle õigusi või huve kavandatav planeering võib mõjutada. Nende hulka kuuluvad eelkõige Saare kinnistu ning naaberkinnistute omanikud ja muud asjaomased isikud. Nende kaasamine on nõutav PlanS § 9 lõike 1 ja § 76 lõike 1 kohaselt. Kaasamine peab võimaldama isikutel oma seisukohti esitada ja vajadusel planeeringulahendust mõjutada, järgides HMS § 11 lõiget 1 ja PlanS § 10 lõiget 1.

Lisaks puudutatud isikutele teavitatakse ka üldsust planeerimismenetluse uuendamisest ja kohtulahendi täitmisest. Üldplaneeringut muutva planeeringu koostamisel kaasatakse ja tehakse koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevate küsimustega kavandatav muudatus on seotud, samuti isikutega, kelle õigusi või huve see võib mõjutada, ning mittetulundusühingute ja sihtasutustega, mis esindavad planeeritava maa-ala elanikke (PlanS § 93 lõige 2 II lause). Tartu Vallavalitsus lähtub planeerimisseadusest tulenevatest avalikkuse kaasamise nõuetest, tagamaks planeerimisprotsessi läbipaistvus, sõltumata sellest, kas avalikkusel on selle planeeringulahenduse vastu sisuline huvi. Avalikkuse teavitamine tagab otsustusprotsessi läbipaistvuse ja tugevdab kogukonna kaasatust.

Kui eelnõu on koostatud ja kaasamine on läbi viidud, korraldatakse selle avalik väljapanek kestusega vähemalt 30 päeva. Eelnõu avalikustamine toimub PlanS §-de 82, 85, 87 ning 88 kohaselt. Selle etapi eesmärk on anda kogukonnale ja huvitatud osapooltele võimalus tutvuda eelnõuga ja esitada omapoolsed arvamused, millest tulenevalt võib eelnõud vajadusel muuta või täpsustada. Menetlus peab olema viivituseeta ja eesmärgipärane vastavalt HMS § 5 lõikele 2 ja § 6 uurimis põhimõttele.

Kui avalik väljapanek ja avalik arutelu on läbiviidud ning esitatud ettepanekud ja vastuväited käsitletud, korrigeerib Tartu Vallavalitsus vajaduse korral koostatud eelnõud. Enne vastuvõtmiseks esitamist edastatakse eelnõu kooskõlastamiseks asjaomastele ametiasutustele ning puudutatud isikutele, kelle subjektiivseid õigusi või õiguspäraseid huve kavandatav muudatus võib mõjutada. Kooskõlastuste kogumise järgselt kontrollib vallavalitsus, kas eelnõu vastab kehtivatele õigusnormidele ja kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu eesmärkidele PlanS § 86 lõike 2 tähenduses. Seejärel esitab vallavalitsus planeeringu eelnõu Tartu Vallavolikogule vastuvõtmiseks. Vastuvõtmise otsustab Tartu Vallavolikogu ja sellega antakse õigus jätkata menetlust järgmiste seaduses ettenähtud toimingutega. Peale eelnõu vastuvõtmist toimub uus avalik väljapanek.

Pärast avaliku väljapaneku lõppemist ning avalikku arutelu tuleb esitada üldplaneeringu eelnõu heakskiitmiseks ka Maa- ja Ruumiametile ning kui Maa- ja Ruumiamet selle heaks kiidab, võtab vallavolikogu vastu otsuse, millega kehtestatakse üldplaneering Saare kinnistu juhtotstarbe osas (PlanS § 75 lõige 1 punkt 18 ja § 127 lõige 1). Seejärel tehakse muudatus avalikkusele kättesaadavaks vastavalt PlanS § 41 lõikele 2 ja HMS § 7 lõikele 1, sh kantakse muudatused planeeringute andmekogusse.

Lähtudes Tartu Ringkonnakohtu 14.11.2024 otsusest nr 3-22-1429 ning võttes aluseks PlanS § 93 lõike 4 ja HMS § 44 lõike 1 punkti 2, Tartu Vallavolikogu

otsustab:

1. Uuendada Tila külas asuva Saare kinnistu (kü 79403:002:0137) osas Tartu valla üldplaneeringu menetlus eesmärgiga teha kaalutlusotsus Saare kinnistu juhtotstarbe määramise osas.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsuse peale võib esitada vaide Tartu Vallavolikogule või kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Vahur Poolak
Volikogu esimees