



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

28.02.2019 nr 191

Vasula alevikus asuva Puupaju maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Vallavalitsus algatas 10.09.2014 korraldusega nr 251 Vasula alevikus asuva Puupaju maaüksuse detailplaneeringu ja kinnitas lähteülesande. Planeeringu eesmärgiks oli kaaluda olemasoleva Puupaju maaüksuse (kü 79401:003:0018) jagamist kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramiseks üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuala pindala on ca 4 ha.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 alusel menetletakse enne 01.07.2015 algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduses (edaspidi PlanS v.r) sätestatud nõuetest.

Puupaju maaüksuse omanik ja planeeringu koostamisest huvitatud isik esitas 14.10.2016 Tartu Vallavalitsusele avalduse lähteülesande muutmiseks, mille eesmärgiks oli kaaluda Puupaju maaüksuse jagamist viieks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Arvestades lähteülesande muutmise ettepaneku vastavust Tartu valla üldplaneeringu põhilahendusele, võttis Tartu Vallavalitsus kaalutusõiguse alusel 19.10.2016 vastu korralduse nr 518 „Tartu Vallavalitsuse 10.09.2014. a korraldusega nr 251 kinnitatud lähteülesande muutmine”, et kaaluda Puupaju maaüksuse jagamist viieks eraldiseisvaks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Tartu Vallavalitsus teavitas muudatusest planeeringuala omanikku.

Tartu Vallavalitsuse 18.01.2017 korraldusega nr 22 võeti Puupaju maaüksuse detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Planeeringuga oli ette nähtud olemasoleva Puupaju maaüksuse jagamine viieks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks lahendati planeeringuala juurdepääsuteed, parkimiskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtted. Planeeringu eesmärgid olid kooskõlas detailplaneeringu lähteülesande ja kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Planeeringulahendus vastas kehtivale seadusandlusele ning oli kooskõlastatud Päästeameti, Põllumajandusameti, Keskkonnaameti ja Maanteeametiga. Koostööd oli tehtud Elektrilevi OÜ-ga, kes andis nõusoleku.

Avalik väljapanek toimus vahemikul 08.02.2017–22.02.2017 Tartu Vallavalitsuse kantseleis ja Tartu valla kodulehel.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul esitati detailplaneeringule üks vaie. Vaide esitas planeeringualaga piirneva Adra maaüksuse omanik, kes muuhulgas viitas, et teda kui varasemalt planeeringumenetlusse kaasatud isikut ei ole kaasatud Tartu Vallavalitsuse 19.10.2016 lähteülesande muutmise korralduse nr 518 menetlusse, millest tulenevalt on rikutud tema õigust olla ära kuulatud. Lisaks viitas vaide esitaja, et Tartu Vallavalitsuse 19.10.2016 korraldus nr 518 ei ole põhjendatud ning ei ole analüüsitud lähteülesande muutmise sobivust antud piirkonda. Tartu Vallavalitsus arvestas esitatud vastuväitega ning tunnistas, et 19.10.2016 korralduse nr 518 menetluses ei järgitud piisavalt haldusmenetluse seaduses § 40 toodud menetlusosalise arvamuse ja vastuväidete ärakuulamisõiguse põhimõtteid ning ei kaalutud eraisikute ja avalikkuse huve. Menetlusvea parandamiseks ja menetluse uuendamiseks tunnistati Tartu Vallavalitsuse 14.03.2017 korraldusega nr 126 kehtetuks Tartu Vallavalitsuse 19.10.2016 korraldus nr 518 „Tartu Vallavalitsuse 10.09.2014 korraldusega nr 251 kinnitatud lähteülesande muutmine” ja

Tartu Vallavalitsuse 18.01.2017 korraldus nr 22 „Vasula alevikus asuva Puupaju maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine”.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse §-le 4 kaaluti uuesti lähteülesande muutmise vajadust ning jõuti seisukohale, et kolme elamukrundi asemel viie elamukrundi planeerimine ei ole oluline detailplaneeringu põhilahenduse muudatus ning puudub vastuolu Tartu Vallavalitsuse 10.09.2014 korralduses nr 251 sätestatud planeeringu koostamise eesmärgiga. Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb detailplaneeringu ala väikeelamumaa juhtotstarbega maa-alale, mis on arendatav kompaktses asustuse põhimõtetel ning on täidetud krundi vähima lubatud suuruse nõue. Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks on planeeringus seatud vastavad tingimused – planeeritud hoonestusalad on kavandatud väljapoole roheline võrgustiku elemente ning planeeritud kruntidega kattuv rohevõrgustiku alal tuleb säilitada looduslike alade osakaal ning keelatud on piirete rajamine.

Eespool toodust tulenevalt oli Puupaju maaüksuse detailplaneeringu lahendus kooskõlas Tartu valla üldplaneeringu ja valla ruumilise arengu eesmärkidega ning vastas kehtivale seadusandlusele. Tartu Vallavalitsus jõudis kaalutusotsuse tulemusel seisukohale, et puudub vajadus lähteülesande muutmiseks. Detailplaneering võeti 17.05.2018 korraldusega nr 420 teistkordselt vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalikule väljapanekule suunatud planeeringulahendusega nähti ette olemasoleva Puupaju maaüksuse jagamine viieks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Varasemalt antud kooskõlastused jäid kehtima.

Avalik väljapanek toimus 04.06.–17.06.2018. Väljapaneku jooksul laekus planeeringualaga piirnevalt Adra maaüksuse omanikult kirjalik seisukoht planeeringulahendusega mittenõustumise kohta. Tartu Vallavalitsus võttis 28.06.2018 korraldusega nr 524 laekunud vastuväidete osas põhjendatud seisukoha ning korraldas 24.07.2018 avaliku arutelu. Avalikul arutelul vaide esitaja ei osalenud, millest tulenevalt puudus võimalus vastuväidete esitaja ärakuulamiseks ja kokkulepete saavutamiseks. Arutelu tulemustest teavitati muuhulgas ka vaide esitajat, kuid vaide esitaja ei avaldanud soovi oma vastuväidetest loobumiseks. Avaliku arutelu tulemusel arvestati ettepanekutega määrata planeeritud teele tolmuva kate ning privaatsuse tagamiseks näha ette Adra maaüksusega piirnevatele kruntidele kõrghaljastuse rajamise vajadus. Vastavad muudatused ja täiendused viidi planeeringusse sisse. Arvestamata jäid põhjendamata vastuväited, mis puudutasid detailplaneeringu mittevastavust kehtivale Tartu valla üldplaneeringule ning sellel ajahetkel koostamisel oleva ja kehtestamata maakonnaplaneeringuga arvestamise vajadust.

PlanS v.r § 21 lg 4 kohaselt esitati detailplaneering koos menetlusdokumentidega järelevalve teostamiseks ja heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. 31.10.2018 korraldati Rahandusministeeriumi regionaalosakonna Tartu talituses nõupidamine detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isiku ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks. Riigihalduse minister andis 30.11.2018 kirjaga nr 14-11/7810-3 detailplaneeringule heakskiidu, juhtides tähelepanu, et järelevalveks esitatud detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning vastab seadustele ja normidele. Rahandusministeerium on seisukohal, et planeeringu menetlemisel ei ole oluliselt rikutud detailplaneeringu menetlusnõudeid, avalikkust on teavitatud vastavalt PlanS v.r-is sätestatud korrale ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Sellest tulenevalt on ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isik saanud kasutada oma protsessiõigust detailplaneeringu koostamisel, olles seeläbi kaasatud planeeringu koostamisse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse ja kavandatavate maakasutus- ja ehitustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustamise õigus on kaalutusõiguse alusel kohalikul omavalitsusel ning sellele õigusliku hinnangu andmine ei kuulu Rahandusministeeriumi pädevusse.

Tartu Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on koostatud vastavalt kehtivale Tartu valla üldplaneeringule, mis kajastab üldiseid suundi ja ühiskondlikke kokkuleppeid valla ruumilise keskkonna arendamiseks, seades erinevate alade kasutamise- ja ehitustingimused. Tulenevalt vajadusest pakkuda võimalusi uute elukohtade loomiseks erinevates elukeskkondades (sh maalistes asustuspriirkondades), on üldplaneeringus reserveeritud maa-alad uute elamualade

planeerimiseks ning tiheasustatud alade laiendamiseks, sealhulgas Vasula aleviku olemasoleva kompaktse hoonestusega alast kuni Puupaju maaüksuseni (k.a) Kärkna-Korbatu tee ja Amme jõega piirneva rohevõrgustiku vaheline ala. Puupaju detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringust huvitatud isiku erahuvide ja õigusega kasutada ja arendada talle kuuluvat Puupaju maaüksust vastavalt üldplaneeringus lubatud maakasutuse tingimustele ja kehtivale seadusandlusele, piiramata seejuures naaberkinnistute omanike õigusi ja võimalusi neile kuuluvate maaüksuste kasutamiseks. Lisaks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud menetlusprotsessi kaasatud isiku põhjendatud ettepanekutega. Tartu Vallavalitsus on kaalutusõigused kasutamise tulemusel seisukohal, et üldplaneeringule ja kehtivatele seadustele ja normidele vastav planeeritud lahendus on olemasolevasse keskkonda sobilik. Vaatamata asjaolule, et kirjeldatud ala on lubatud arendada kompaktse asustuse põhimõttel, säilib piirkonnas laiemalt maaline asustusstruktuur, hõlmates nii hajaasustust kui ka väiksemaid kompaktset hoonestatud alasid (sh väikesed uusarendused).

Detailplaneeringu kehtestamise eelselt on 20.12.2018 sõlmitud reaalservituudi (juurdepääsuservituut) seadmise leping. Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel on 19.02.2019 sõlmitud haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 139 lg 1 alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Kehtestada Vasula alevikus asuva Puupaju maaüksuse detailplaneering vastavalt lisale.*
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada vaide Tartu Vallavalitsuse haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär

*Lisa Tartu Vallavalitsuses