



TARTU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kõrveküla

18.12.2024 nr 52

Saadjärve külas asuva Ööbiku maaüksuse detailplaneeringu koostamise menetluse lõpetamine ja Tartu Vallavolikogu 26.09.2019. a otsuse nr 84 kehtetuks tunnistamine

Tartu Vallavolikogu algatas 26.09.2019. a otsusega nr 84 Saadjärve külas asuva Ööbiku maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0771) detailplaneeringu ning jättis algatamata kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks oli kaaluda Ööbiku maaüksusele ehitusõiguse määramist kolme üksikelamu ja abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks ning sihtotstarbe muutmist elamumaaks. Lisaks sooviti anda planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,5 ha.

Planeeringulahenduse kohaselt kavandati Ööbiku maaüksusele ehitusõigus kolme üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Krundipiiride muutmist ette ei ole nähtud. Planeeritud hoonestusaladele on kavandatud juurdepääsud olemasolevalt Hiire teelt (kü tunnus: 79601:001:0713). Mullavere-Saadjärve kõrvalmaanteelt juurdepääsu ei ole lubatud rajada. Kõrghaljastust on lubatud istutada kavandatavate hoonete ümbrusesse hoonestusalale, väljaspoole hoonestusalasid on lubatud istutada vaid viljapuid ja kuni 1 m kõrguseks kasvavaid põõsaid.

Tartu Vallavalitsus edastas Ööbiku maaüksuse detailplaneeringu asjaomastele asutustele kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks oma 07.04.2020 kirjaga nr 7-1/32-1. Põllumajandus- ja Toiduamet (tollel ajal Põllumajandusamet) edastas oma arvamuse detailplaneeringu eelnõu kohta oma 14.04.2020. a kirjaga nr 14.5-1/595-1, mille kohaselt tegi ettepaneku täiendada detailplaneeringu seletuskirja peatükki 1.3 „Olemasolev olukord“ maaparandussüsteemi osa (drenaažikollektori paiknemine planeeringualal, selle säilitamise vajadus jms). Samuti paluti detailplaneeringu seletuskirja peatükki 3 „Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte“ lisada ka Põllumajandusamet ning planeeringu teise köitesse Põllumajandusameti väljastatud seisukohad ja kooskõlastus. Parandatud detailplaneering paluti saata Põllumajandusametile uuesti kooskõlastamiseks.

Päästeamet kooskõlastas Ööbiku maaüksuse detailplaneeringu 08.05.2020 a kirjaga nr 7.2-3.2/4031-2. Transpordiamet (tollel ajal Maanteeamet) kooskõlastas detailplaneeringu lahenduse märkustega oma 11.05.2020. a kirjaga nr 11.05.2020 nr 15-2/20/17509-2.

Keskkonnaamet edastas 06.05.2020. a kirjaga nr 6-2/20/5454-2 seisukoha, mille kohaselt ei saa Keskkonnaamet kaitseala valitsejana anda nõusolekut detailplaneeringu kehtestamiseks ja planeerimisseaduse § 133 alusel ei kooskõlasta detailplaneeringut. Kokkuvõtvalt on Keskkonnaamet seisukohal, et detailplaneering on vastuolus Vooremaa maastikukaitseala kaitse

eesmärkidega ja kõnealusel Ööbiku katastriüksusel ei oleks mistahes ehitustegevus maastikukaitseala kaitse eesmärkidest lähtuvalt lubatav.

Tartu Vallavalitsus edastas Meelis Helbrele, Merike Luihkale ja Urmas Helbrele 19.06.2020 a. kirja nr 7-1/32-5, milles andis teada Keskkonnaameti planeeringu kooskõlastamisest keeldumisest. Sellest tulenevalt teavitas Tartu Vallavalitsus nimetatud isikuid asjaolust, et planeeringu menetlust ei ole võimalik jätkata ilma Keskkonnaameti kooskõlastuseta.

Meelis Helbre, Merike Luihka ja Urmas Helbre esitasid 25. juunil 2020 kaebuse Tartu Halduskohtule Keskkonnaameti 6. mai 2020. a kirja nr 6-2/20/5454-2 õigusvastasuse tuvastamiseks ja Keskkonnaameti kohustamiseks asja uueks otsustamiseks. Tartu Halduskohus võttis 21.07.2020. a määrusega kaebuse halduskohtu menetlusse. 05.11.2021. a tegi Tartu Halduskohus otsuse, mille kohaselt rahuldati Meelis Helbre, Merike Luihka ja Urmas Helbre poolt esitatud kaebus. Keskkonnaametit kohustati uuesti otsustama nõusoleku andmist Ööbiku maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja kehtestamiseks.

Keskkonnaamet esitas 03.12.2021. a Tartu Ringkonnakohtule apellatsioonkaebuse, milles palub tühistada Tartu Halduskohtu 05.11.2021. a otsus ja teha uus otsus, millega jätta kaebajate kaebus rahuldamata. Tartu Ringkonnakohus võttis esitatud apellatsioonkaebuse ringkonnakohtu menetlusse oma 06.12.2021. a määrusega. Tartu vald kaasati haldusorganina ringkonnakohtu menetluses olevasse haldusasja nr 3-20-1222.

Tartu Vallavolikogu kehtestas 15.06.2022. a otsusega nr 43 Tartu valla uue üldplaneeringu. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku tugialal ning Lõuna-Vooremaa väärtusliku maastiku II klassi määratletud alal, kus uusi maju võib ehitada ala väärtusi kahjustamata. Ridakülas võib kahe õuema vahele paigutada uut maja, kui majade vahe on rohkem kui 100 m ja tekkiv vahe jääb vähemalt 50 m. Vahet mõõdetakse kõige lähemate punktide vahel. Uute õuemaade rajamisel tuleb järgida üldist juba varem väljakujunenud asustusstruktuuri, olulisi vaateid ei tohi kahjustada.

Meelis Helbre, Merike Luihka ja Urmas Helbre märkisid oma 29.08.2022. a seisukohas ringkonnakohtule, et Ööbiku maaüksuse detailplaneering on Tartu valla uue üldplaneeringuga kooskõlas. Tartu Vallavalitsus edastas Ringkonnakohtule 29.08.2022. a seisukoha, mille kohaselt on võimalik planeerida üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas olevat lahendust. Kaitseala valitseja peaks koostöös maaomanikega otsima ja leidma kaitstavate väärtuste säilitamiseks paindlikke, mõlemale poolele sobivaid, majanduslikult vastuvõetavaid ja tegelikult elus toimimise eeldusi omavaid lahendusi.

Keskkonnaamet märkis oma 09.09.2022. a seisukohas ringkonnakohtule, et Ööbiku maaüksuse detailplaneering on vastuolus Tartu valla üldplaneeringuga. Kaitsealal ei saa eeldada maakasutusviiside muutust, mis on kaitse-eesmärkidega vastuolus. Hoonestamine on püsiva mõjuga ja varasema maastiku taastamine ei ole enam võimalik. Vooremaa maastiku avatud nõlvade säilitamine maastikukaitseala eesmärkidest lähtuvalt on väga oluline. Saadjärve küla on ajalooliselt ridaküla. Kavandatav tegevus ei ole külatüübi struktuuri järgiv, kuna asub ajaloolistel põllumaadel, kus ei ole kunagi elamuid olnud ning elamud asuksid voore nõlval ja lael, mitte Mullavere-Saadjärve tee järvepoolses osas.

Tartu Ringkonnakohus tegi 11.10.2022. a otsuse, mille kohaselt rahuldati Keskkonnaameti apellatsioonkaebus ning tühistati Tartu Halduskohtu 05.11.2021. a otsus. Ringkonnakohus nõustub Keskkonnaametiga selles, et lähtudes kaitsekorralduskavast tulenevatest põhimõtetest ja

eesmärkidest maastikukaitseala ja pärandkultuurimaastiku kaitsel ning ehitusliku maakasutuse soovitusetest on detailplaneeringu lahendus vastuolus Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskavaga. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus ei järgi ridakülale iseloomulikku asustusstruktuuri, ei taga traditsioonilise maakasutuse jätkumist ega säilita väärtuslikku maastikku avatuna. Ringkonnakohus leiab, et Keskkonnaameti menetlustoiming on olnud piisaval määral põhjendatud ning Keskkonnaameti kaalutlused on asjakohased.

Meelis Helbre, Urmas Helbre ja Merike Luihka esindaja esitas 10.11.2022. a kassatsioonikaebuse Tartu Ringkonnakohtu 11.10.2022. a kohtuotsusele. Riigikohus ei võtnud oma 21.03.2023. a kohtumäärusega menetlusse Meelis Helbre, Merike Luihka ja Urmas Helbre kassatsioonkaebust vastavalt halduskohtumenetluse seadustiku (HKMS) § 219 lõikele 6. Jõusse jäi seega Tartu Ringkonna poolt tehtud otsus haldusasjas nr 3-20-1222.

Keskkonnaameti seisukohtade kohaselt on kavandatav tegevus vastuolus Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskavaga. Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskava (2012-2021) kehtestati Keskkonnaameti peadirektori 10.01.2012. a käskkirjaga nr 1-4.2/12/5 ning Keskkonnaministri määruse kohaselt kehtivad enne käesoleva määruse jõustumist kinnitatud kaitsekorralduskavad kuni nende muutmise või kehtetuks tunnistamiseni, olenemata kaitsekorralduskavas märgitud ajaperioodist. Üldine põhimõte on, et kaitsekorralduskavad kehtivad seni, kuni nad muudetakse või tunnistatakse kehtetuks. Vooremaa maastikukaitseala uus kaitsekorralduskava on väljatöötamisel, kuid selle kinnitamise aeg ei ole hetkel teada.

Keskkonnaameti seisukohtade kohaselt puudub võimalus Ööbiku maaüksuse hoonestamiseks (mistahes mahus). Ööbiku maaüksus ei ole kunagi olnud hoonestatud. Ööbiku maaüksuse hoonestamine hävitaks säilinud maakasutusstruktuuri ning oleks vastuolus väärtuslike maastike säilimisega avatuna. Avatud maastikud võimaldavad jälgida voorte vahelduvat reljeefi, loovad tausta piirnevatele veekogudele ja metsa- ning külamaastikele. Piirkonnale on omane ridaküla asustusstruktuur. Hoonestusalad on ajalooliselt asunud Saadjärve pool ja sellisena nagu praeguseni säilinud. Teest põhja poole paikneb hajaküla, mille hoonestusalad jäävad valdavalt voore Soitsjärve poolsele nõlvale. Ööbiku maaüksuse hoonestamine ei sobiks haja- ega ridaküla struktuuriga. Piirkonna ajaloolise asustusstruktuuri kaitse tähendab Ööbiku maaüksuse säilitamist põllumajandusmaana.

Ööbiku maaüksuse omanikule edastati Ööbiku maaüksuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise eelnõu tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks. Ööbiku maaüksuse omanik edastas arvamuse detailplaneeringu koostamise menetluse lõpetamise eelnõu kohta oma 30.09.2024 e-kirjaga. Maaüksuse omanik edastas oma seisukoha, mille kohaselt soovib jätkuvalt Ööbiku kinnistule ehitusõiguse määramist. Tema arvamuse kohaselt on ehitustegevus antud piirkonnas mahukamaks läinud ning soovib ka ise oma maaüksusele ehitusõigust saada.

Maaomanik toob oma arvamuses samuti välja seda, et ta on esitanud taotluse uue detailplaneeringu koostamise algatamiseks seoses valla uue üldplaneeringu kehtestamisega. Käesolevas eelnõus ei käsitleta uue detailplaneeringu koostamise algatamist, kuna tegemist on eraldiseisva menetlusega.

Keskkonnaamet on oma 21.03.2024. kirjaga nr 6-2/24/3070-2 andnud teada, et Vooremaa piiranguvööndi kaitse eesmärgid ei ole muutunud ning detailplaneeringu ala hoonestamine ei ole külatüübi struktuuri järgiv, kuna asub ajaloolistel põllumaadel kus ei ole kunagi elamuid olnud ning elamud asuksid voore nõlval ning lael ja mitte Mullavere-Saadjärve tee järvepoolsel alal.

Õöbiku kinnistule ehitamine muudab maa kasutamisel väljakujunenud traditsioonilise pärandkultuurmaastiku ilmet, kuna ei toeta piirkonnas ridaküla säilimist.

Tartu Vallavolikogu ei saa võtta detailplaneeringut vastu ega tulevikus kehtestada ilma Vooremaa maastikukaitseala valitseja Keskkonnaameti kooskõlastusega. Planeerimisseaduse § 129 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kuid koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus. Keskkonnaameti kooskõlastusega ei ole võimalik kavandatud tegevust ellu viia. Keskkonnaameti keeldumine on kohalikule omavalitsusele siduv. Detailplaneering on seni vastu võtmata ja kehtestamata. Detailplaneeringu algatamisest on möödas rohkem kui neli aastat.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, haldusmenetluse seaduse § 65 lg 2 ja § 68 lg 2 ja planeerimisseaduse § 129 lg 1 p 1 alusel Tartu Vallavolikogu

otsustab:

1. Lõpetada Saadjärve külas asuva Õöbiku maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Tunnistada kehtetuks Tartu Vallavolikogu 26.09.2019. a otsus nr 84 „Saadjärve külas asuva Õöbiku maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0771) detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“.
3. Otsuse peale võib esitada vaide Tartu Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Vahur Poolak
Volikogu esimees