

## **Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuse ala üldplaneeringu Lillevälja tee 20 alal (edaspidi koostatav planeering ja planeeritav ala) ruumilise mõju analüüs**

Analüüsi on koostatud Eesti Planeerijate Ühingu poolt Maila Kuusik ja Heiki Kalberg Luunja Vallavalitsuse tellimusel. Analüüs hõlmab kehtivat Andrese kinnistu detailplaneeringut ja koostatavat Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuse ala üldplaneeringut Lillevälja tee 20 alal.

### **1. Olemasolev olukord ja planeeringutega kavandatud muutused 2001-2017**

Hetkel kehtib planeeritaval alal üks detailplaneering: Luunja vallavolikogu 28.06.2001 a otsusega nr 6-14 kehtestatud Andrese kinnistu detailplaneering. Andrese kinnistu detailplaneeringu eesmärk oli jagada ligi 26,6 ha suuruse maa-ala ühepereelamu ja ridaelamu kruntideks. Planeeringuga moodustati 67 väikeelamu krunti ja 9 ridaelamu krunti ning 1 ärimaa krunt. Ringikujuline krunt planeeringuala keskel (positsioon 126) on määratud üldmaaks. Kirjavahetuses toob maa-ala omanik välja, et algselt planeeriti nimetatud maa puurkaevu tarbeks – sellisel juhul oleks pidanud maakasutuse sihtotstarve olema tootmismaa, mitte üldmaa.

2008. aastal kehtestati Luunja valla üldplaneering, kuid planeeritava ala ulatuses ei ole üldplaneering kehtiv. Luunja Vallavolikogu tunnistas kehtetuks 19.02.2009 määrusega nr 9 Veibri külas asuvate Andrese maaüksuse ja Lillevälja tee 20 maaüksuse osa. Määruses viidatakse tühistamise põhjusena menetlusviga.

Luunja Vallavalitsuse 05.03.2004. a korraldusega nr 38 on kehtivale detailplaneeringule planeeritava ala krundi aadressiks määratud Lillevälja tee 20 ja sihtotstarbeks üldmaa. Valdav osa detailplaneeringust on tänaseks ellu viidud, st välja ehitatud. Välja on ehitamata osa ridaelamuid. Kokku on Andrese arenduse elamupiirkonda planeeritud ligikaudu 120 peret. Perspektiivne elanike arv Andrese arenduse alal on kokku umbes 300.

### **2. Järjepidevus planeeringute elluviimisel**

Andrese kinnistu detailplaneeringu kehtestamisega on omavalitsuse andnud ehitusõiguse 26,6 ha-le, eeldusega, et 1,26 ha sellest jääb üldkasutatavaks maaks. Omavalitsuse poolt planeeringuga maaomanikule antud ehitusõigus on järjepideva arengu eelduseks ja indikatsiooniks nii kohalikule omavalitsusele, esialgsele ja hilisemale maaomanikule, kinnisvara arendajale, ehitajale kui kinnistute omanikele.

Sama põhimõtet tuleb järgida ka kehtestatud planeeringu elluviimise järjepidevust silmas pidades. Kuna kehtestatud planeering on eelkõige kokkulepe, siis osapooltel on ka ootus, et kokkulepitust sh planeeringus sätestatud maakasutuse ja ehitamise tingimustest kinni peetakse. PlanS § 4 lg 2 p 6 kohaselt on kohaliku omavalitsuse ülesanne ka kehtestatud planeeringu järgimine, ülevaatamine ja selle elluviimine osas, mis puudutab planeerimisalase tegevuse korraldajale õigusaktiga pandud ülesannete täitmist.

See tähendab ka seda, et üldplaneeringuga detailplaneeringu muutmine (eriti kui seda on asutud juba ellu viima) peab olema väga tõsiselt kaalutletud ja põhjendatud. Seda enam, et tuleb kaalutleda ka üldplaneeringus esitatud nõuet, mis sätestab, et omavalitsusel on õigus nõuda tiheasutusosalal või detailplaneeringu kohustusega alal 10 ja enama krundi planeerimisel vähemalt 5000 m<sup>2</sup> suuruse

üldkasutatava või muu sotsiaalotstarbelise maa-ala planeerimist. **Me ei näe objektiivseid põhjusi, miks peaks varem kokkulepitud üldmaa pindala ja territooriumi osas tegema muudatusi kui varasemalt on seda aktsepteerinud nii arendaja kui omavalitsus. Varasemate kokkulepete muutmine on ilmselt põhjustanud ka elanikkonna vastuseisu kehtiva detailplaneeringu muutmiseks.**

Riigikohus on oma 3-3-1-23-16 otsuses<sup>1</sup> punktis 17 juhtinud tähelepanu, tsiteerime „Ühestki õigusaktist ei tulene, et kohalik omavalitsus peab maa kasutustingimusi omaniku soovil tingimata muutma. Maatüki senise kasutusotstarbe säilitamine ei ole samaväärne olukorraga, kus kohalik omavalitsus piirab uue planeeringuga varem kinnistul ettenähtud kasutusviisi omaniku tahte vastaselt”. Otsuse punktis 20 juhitakse tähelepanu, et “Isikul on kinnistu omandamist kaaludes võimalik arvestada juba kehtestatud planeeringuid ...”.

**Tuleb arvestada, et algselt detailplaneeringuga üldmaaks määratud maa on planeeritud kasutamiseks kogu ala ehk antud juhul Andrese kinnistu detailplaneeringu jaoks.** Võimalike hilisemate omandisuhete muutumisel või piirkondade uuesti planeerimisel (nt uue väiksema maa-ala detailplaneeringu koostamisel) ei ole maaomaniku poolt korrektne väita, et omanik peab tagama üldmaa funktsiooni laiemale alale kui on detailplaneeringu ala. Nii kohaliku omavalitsuse kui ka ainsa kehtiva detailplaneeringu alusel maa omandanud isiku jaoks on algselt piirkonda teenindavaks üldmaaks olnud vaidlusalune üldmaa. Juhul, kui soovitakse planeerida väiksemat maa-ala, tuleb siiski tagada terviklahendust silmas pidades esialgsega samas proportsioonis üldmaa osakaal. Kui praegune üldplaneering jääb kehtestamata, kehtib Lillevälja 20 osas endiselt Andrese kinnistu detailplaneering.

### **3. Planeeritava ala üldkasutatava maa analüüs ja võrdlus analoogsete omavalitsustega Tartu linna ümbruses**

Üldmaa osakaal kogu esialgsest planeeringualast on  $1,2/26,6=4,51\%$ . Kui üldplaneeringus on esitatud üldine põhimõte, et 10 krundi kohta võib vald nõuda 5000 m<sup>2</sup> üldkasutatava maa planeerimist, siis võttes krundi suuruseks 1500 m<sup>2</sup> (lubatud on ka 1000 m<sup>2</sup>-sed krundid), tuleb kruntide pindalaks 15000 m<sup>2</sup> ja osakaalu suhteks 15000/5000 korral 1/3-le ehk 30%, mis on suhteliselt kõrge üldmaa osakaal.

Andrese kinnistu planeeringuga nähti ette üle 40% leibkondadest ridaelamutesse, muu osa ühepereelamutesse – seda enam on oluline piirkonda teenindava üldmaa vajadus.

Võttes aluseks vallavalitsuse 24.10.2017. a selgitustaotluse vastuse nr 7-2/1678-1, siis selles on välja toodud Veibri küla detailplaneeringutega planeeritud alade ja planeeritud üldmaa osakaal, mis on esitatud allolevas tabelis.

Nr	Planeeringuala (m <sup>2</sup> )	Üldmaa (m <sup>2</sup> )	Üldmaa osakaal (%)
1	15000	4772	31,8
2	267000	28460	10,7
3	20000	0	0
4	14000	0	0

<sup>1</sup> <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=3-3-1-23-16>

5	20000	520	2,6
6	5000	0	0
7	13000	0	0
8	55000	3369	6,1
	<b>409000</b>	<b>37121</b>	<b>9,1%</b>

Võrreldes tabelis välja toodud pindasid ja sellest tulenevat kogu piirkonna keskmist üldmaa osakaalu esialgse planeeringuala suhtega, siis esialgse planeeringuala 4,5% on kaks korda väiksem kogu piirkonna (Veibri küla) keskmisest. Juhime tähelepanu, et tegu pole kogu valda hõlmava analüüsiga, vaid valla poolt esitatud andmete alusel tehtud tuletisega.

Näiteks:

1. Ülenurme valla (praegune Kambja vald) üldplaneeringus ptk 2.5.1.2 on elamumaal 7,5% üldmaa nõue, tsiteerime: *Elamumaa kasutusotstarbega maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 7,5% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldkasutatavaks maaks (üldkasutatava maa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel.*

2. Haalsava valla (praegune Kastre vald) üldplaneeringus ptk 3.3.3.2 on sama näitaja 10%. Tsiteerime: *elamumaa kasutusotstarbega maa-alal tuleb detailplaneeringu koostamise käigus vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel.*

3. Tartu valla (ühinemise eelse valla osa kohta) üldplaneeringust sarnast põhimõtet ei leia.

4. Tähtvere valla (praegune Tartu linn) üldplaneeringus on ptk 5.3. alampeatükkides toodud elamualade kohapõhised tingimused, kus on esitatud valdavalt põhimõtte, et piirkonda teenindavat üldmaad planeerida vähemalt 10% ulatuses ala kogupinnast.

Juhime tähelepanu ka asjaolule, et piirkonda teenindava üldmaa planeerimine sõltub ka maa-ala kujust, suurusest, linnaehituslikust struktuurist, elanikkonnast ja selle koosseisusust ning vajadustest jms. Alati ei pruugi olla otstarbekas või võimalik määrata planeeringus üldmaad, kuid piirkonda teenindav üldkasutatav ala peaks olema igal elamumaal, sellega piirneval alal või lähipiirkonnas (vt punkti 4).

**Kokkuvõtvalt võime nii oma professionaalsele arvamusele kui ka Tartu lähiümbruse piirkonna üld- ja detailplaneeringute analüüsile öelda, et vähemalt 5%-ne üldmaa osakaal kogu planeeringualast on kvaliteetsema elukeskkonna tagamiseks vajalik, sarnastes suure ehitussurvega naaberomavalitsustes esineb üldplaneeringute ka kaks korda suurema üldmaa osakaalu nõue kui konkreetsel juhtumil.**

#### **4. Planeerimisseadus ja trendid**

Kehtiv planeerimisseadus (edaspidi PlanS) peab vajalikuks rõhutada elukeskkonna parendamise põhimõtet, mis on sätestatud PlanS § 8 - *planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise*

*elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.*

Rahvusvahelise mastaabis on kehtestatud, seoses haljastuse osakaaluga, erinevaid soovitusi ja norme. Soome siseministeerium on välja andnud 1975. aastal elamualadel vabaaja alade kavandamise juhised (kehtivad senini), mis sätestab, et puhkeala peab asuma vähemalt 500 meetri raadiuses ning 10 ha elamuala kohta kavandatakse 0,6-1,2 ha puhkeala (kui me võtame analoogia, isegi puhkeala miinimumsuurusest, siis 20 ha suuruse elamuala kohta tuleks planeerida vähemalt 1,2 ha puhkeala). Juhis sätestab, et puhkeala peab sisaldama mänguväljakut, spordirajatisi ning liikumisvõimalusi.

Eestis ei ole seda reguleeritud riigi tasandil, sest vajalikke tingimusi on võimalik seada läbi planeeringute. Viimane on meie hinnangul parem lahendus, kuna seetõttu on võimalik teha kohapõhised ja keskkonda paremini sobituvaid otsuseid (seda on ka Luunja üldplaneeringuga tehtud). Kahtlemata toob see avatud ja avalikus planeeringuprotsessis kaasa rohkem arvamusi/vaidlusi, kuid laiem eesmärk elamupiirkondade puhke- ja haljasalade määramisel on eelkõige puhkevõimaluste loomine, ühistegevuse sh suhtlemise soodustamine, kogukonna identiteedi tekkimise eelduste loomine läbi avaliku ruumikasutuse. Näitena võib tuua Viini linna (mis oma suuruses tundub kohatu, kuid planeerimis põhimõttena on näide vägagi kohane), kus alal esmaselt määratakse ära avalikus kasutuses olevad alad ja seejärel hoonestusalad.

**Eelnevast lähtuvalt on üldkasutataval alal ka sotsiaalne mõõde, mitte ainult keskkonnavaline eesmärk või väärtus. Kui võtta aluseks, et Andrese kinnistu esialgse planeeringuga tagati üldkasutatav ala, mis on hea ruumiplaneerimise põhimõtete alus, siis praegune selle vähendamise soov 50% ulatuses ning arvestades, et kohalik kogukond on ala vähendamise vastu avaldanud oma seisukoha, on vastuolus nii hea ruumiplaneerimise kui PlanS põhimõtetega.**

## **5. Koostatav üldplaneering ja planeeringuala**

Protsessis tuleb positiivseks pidada asjaolu, et koostatavas planeeringus käsitletakse erinevaid arenguvariante. Millise neist omavalitsus kehtestab, on omavalitsuse kaalutusotsus, millega kaasneb igal juhul põhjendamiskohustus.

Negatiivseks tuleb pidada nii väiksele alale üldplaneeringu koostamist. Üldplaneeringu koostamine eeldab laiemat ala kasutuse kontseptsiooni. Kui üldplaneeringuga kavandatakse väikseid alasid, tuleb vaadelda laiemaid seoseid, struktuure ja võrgustikke – kuigi üldplaneeringu planeeringuala on väga väike tuleb kontaktvõõndina vaadata laiemat ala kui ka algne Andrese kinnistu planeeringuala. Koostatav üldplaneering peab tagama üldmaa funktsiooni samas proportsioonis kogu esialgsele Andrese kinnistule, juhul kui seda ei suudeta tagada, tuleb (eriti kui piirkonna elanikud avaldavad soovi selleks, et nende piirkonnas säiliks olemasolev varasemalt planeeritud üldmaa osakaal) tagada üldmaa samas piirkonnas. Kehtestades detailplaneeringuga kavandatud üldmaa alale muu funktsiooni, on kavandatav üldplaneering erinev kehtivast detailplaneeringust. Omavalitsusel tuleks arvestada, et põhimõtteline otsus tehakse üldplaneeringu protsessi käigus ning otsustamist ei peaks lükkama detailplaneeringu (või projekteerimistingimuste andmise) staadiumisse. Detailplaneeringu (või projekteerimistingimuste andmise) staadiumis tuleb teha üldplaneeringuga kooskõlas olev detailplaneering ja sellisel juhul tuleb lähtuda üldmaa osakaalust, mis on määratud üldplaneeringuga.

Koostatav planeering vajab täiendamist alljärgneva osas:

1. Käsitleda Luunja valla üldplaneeringu üldeesmärke ja seoseid just planeeritava ala ning selle iseloomuga.

Lisaks nõudele, et omavalitsusel on õigus nõuda 10 ja enama krundi planeerimisel vähemalt 5000 m<sup>2</sup> suuruse üldkasutatava või muu sotsiaaletstarbelise maa-ala planeerimist (lk 10), sätestab üldplaneering järgnevad põhimõtted:

- Üldeesmärkidena on toodud asulate atraktiivsuse tõstmise ja tänapäevaste elamupiirkondade loomise (üldplaneeringu seletuskiri lk 5);
- Üldplaneeringus on eeldava arenguna nähtud Luunja valla linnalähedase ala tiheasustamist, kvaliteetse keskkonna loomist, kus ei puudu pargid, vaba aja veetmise paigad, mänguväljakud, looduslikult kaunid paigad ning hea infrastruktuur, kõik see toob kaasa elanikkonna kasvu (lk 24).

Seega üldplaneeringu kohaselt ei ole valla eesmärk pelgalt elamumaa arendamine vaid ka kvaliteetse elukeskkonna loomine.

2. Planeeringu ala valik (piir) on ebaselge ja piisavalt põhjendamata – joonisel peaks eristama Andrese ja Lillevälja kogu üldplaneeringu piiri ja praegu veel menetlusse jäänud osa piiri, situatsiooniskeemil on see iseenesest olemas (ja spetsialistile arusaadav), kuid ehitustingimuste ja maakasutse joonisel on vastuoluline informatsioon ja sellest on keeruline üheselt aru saada.

3. Lähiala analüüs peaks sisaldama ka muutusi, mis kehtestatud planeeringutega on kaasnenud. Võrreldes 2001. aastal kehtestatud detailplaneeringuga on kasvanud olulisel määral elamumaa funktsiooniga alade osakaal.

4. Kuigi erinevate variantide väljatoomine planeeringu on väga positiivne, jääb hetkel selgusetuks, miks kaalutakse varianti (lahendust), kus alale kavandatakse täiendavalt 50% ulatuses elamumaa st et üldmaa osakaal väheneb poole võrra ehk 0,6 ha-ni. Selgitamist vajab, mis tingib elamuala suurendamise just konkreetses kohas kui elamumaa reserv on vallas olemas. Kuidas lahendus parandab elukeskkonda, kas vastab üldplaneeringu eesmärkidele jne – kui selleks põhjendused puuduvad, siis pole alust sellist lahendust kehtestada. Silmas tuleb pidada, et 2008. a kehtestatud üldplaneeringuga seatud tingimused kehtivad kogu valla territooriumil sh ka uute planeeringute koostamisel.

5. Tulevikus kajastada üldplaneeringuga maa-ala juhtfunktsiooni, mitte maakatastri sihtotstarvet. Mõistame, et koostatavat üldplaneeringut soovitakse teha on samas võtmes kehtiva üldplaneeringuga ja seda ei saa teisiti teha, kuid edaspidi peaks üldplaneeringuga sätestama eelkõige maakasutuse juhtfunktsioonid.

Koostasid Eesti Planerijate Ühingu juhatuse liikmetena:

/allkirjastatud digitaalselt/

Maila Kuusik

Heiki Kalberg

11. juuni 2018