TARTUMAA

LUUNJA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

**Eeli Lääne 01.04.2019. a vaide läbivaatamine 28.02.2019. a Luunja Vallavolikogu määrusele nr 12**

1. **Asjaolud ja menetluse käik** 
   1. Luunja valla üldplaneeringu koostamine algatati Vallavolikogu 18.03.2004. a otsusega nr 3-1 ja kehtestati Vallavolikogu 26.06.2008.a määrusega nr 8-1. 19.02.2009. a Vallavolikogu määrusega nr 9 tunnistati osaliselt kehtetuks Volikogu määrus nr 8-1 Eeli Läänele (edaspidi **“maaomanik”**) kuuluvate maatükkide Andrese ja Lillevälja tee 20 osas olulise menetlustoimingu rikkumise tõttu. Määrus jõustus 26.02.2009. a.
   2. Maaüksuste osas, mille ulatuses Luunja valla üldplaneeringu kehtestamise otsus kehtetuks tunnistati, üldplaneeringu menetlus jätkus. Maaüksused, endine Andrese (praegune Andrese (43201:001:1250), Lillevälja tee L1 (43201:001:1251), Lillevälja tee 14a (43201:003:0165), Nurmenuku tee 1 (43201:001:1246), Nurmenuku tee 2 (43201:001:1241), Nurmenuku tee 3 (43201:001:1245), Nurmenuku tee 4 (43201:001:1242), Nurmenuku tee 5 (43201:001:1244), Nurmenuku tee 6 (43201:001:1243), Käokinga tee 2 (43201:001:1247), Käokinga tee 4 (43201:001:1248), Käokinga tee 6 (43201:001:1249)) ja Lillevälja tee 20 (43201:003:0131) kuuluvad E.Läänele.
   3. 30.11.2016. a tegi Riigikohus otsuse nr 3-3-1-23-16, millega tühistas Tartu Halduskohtu 29. septembri 2014. a otsuse ja Tartu Ringkonnakohtu 24. novembri 2015. a otsuse haldusasjas nr 3-14-73 ning kohustas Luunja Vallavolikogu tegema uue otsuse Veibri küla Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringu kehtestamise kohta hiljemalt 1. märtsiks 2017. Teha kindlaks Luunja Vallavolikogu viivituse õigusvastasus 28. märtsi 2013. a määruse nr 30 andmisel ning 15. augustil 2013 jätkunud üldplaneeringu menetluses.
   4. 13.03.2018. a Riigikohtu halduskolleegiumi määruses haldusasjas nr 3-17-643 märkis kohus, et „*nõustub ringkonnakohtu seisukohaga, et Riigikohtu 30.11.2016.a otsus jäi vastustajal tähtajaks täitmata. Kolleegium kohustas valda 1.03.2017.a otsustama, kas varasemad etapid läbinud Lillevälja tee 20 ÜP (reserveeritud elamumaa 50%, üldmaa 50 %.) kehtestada või jätta kehtestamata.*
   5. 21.01.2019. a kirjaga nr 7-2/97 edastas Luunja vallavalitsus maaomanikule kehtestamata jätmise eelnõu, millele vastas maaomanik 04.02.2019. a järgmiste vastuväidetega:
      1. 16.02.2017. a Luunja Vallavolikogu määruse nr 8 punkti 2 kehtetuks tunnistamine on mõistlik ning maaomanik ei esita nimetatule vastuväiteid.
      2. Üldplaneering kehtestamata jätmine süvendab Luunja valla õigusvastast viivitust ja üldplaneeringu kehtestamine lükkub määramata ajaks edasi, mistõttu ainukene õiguspärane, proportsionaalne ja kõigi osapoolte õiguseid ja huve arvestav lahendus oleks planeeringu kehtestamine vastuvõetud kujul motiveeritult (p 4).
      3. Valla üldplaneeringu kehtestamata jätmine on vastuolus varasemate valla seisukohtadega (p 5).
      4. Ala üldplaneeringu kaasajastamine on põhjendatud ning kohalikud elanikud ei saa eeldada, et neid ümbritsev keskkond püsib muutumatuna (p 6).
      5. Varasem üldplaneeringu kehtestamine loob eelduse ka täna üldplaneeringu kehtestamiseks (p 7).
      6. Viited avalikule huvile ei ole asjakohased (p 8).
      7. Kehtestamata jätmisel jätkaks vald kohalduva PlanS mitmete õiguspõhimõtete rikkumist ning see oleks vastuolus Riigikohtu lahendiga (p 9).
   6. 28.02.2019. a toimus Luunja Vallavolikogu istung, kus arutati kehtestamata jätmise eelnõud ning Luunja Vallavolikogu hääletas Luunja Valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuse ala üldplaneeringu kehtestamata jätmise poolt. Nimetatud otsus formuleerus 28.02.2019. a määrusega nr 12.
   7. 01.04.2019. a esitas maaomanik vaide (edaspidi **“vaie”**), mis on esitatud tähtaegselt.
2. **Vaide esitaja taotlus ja põhjendused**

2.1 Maaomanik taotleb Luunja Vallavolikogu (edaspidi **“Volikogu”**) 28.02.2019. a määruse nr 12 kehtetuks tunnistamist ning kehtestada Luunja vallas Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuse ala üldplaneering Lillevälja tee 20 alal reserveeritud elamumaa 50%, üldmaa 50% lahendusega.

* 1. Maaomanik ei ole oluliselt muutnud oma seisukohti võrreldes 04.02.2019. a ärakuulamiseõigust tagavas kirjas viidatud argumentidele. Maaomanik põhjendab vaiet kokkuvõtvalt järgmiselt:
     1. Kehtestamata jätmine süvendab Luunja valla õigusvastast viivitust ja üldplaneeringu kehtestamine lükkub määramata ajaks edasi, mistõttu ainukene õiguspärane, proportsionaalne ja kõigi osapoolte õiguseid ja huve arvestav lahendus oleks planeeringu kehtestamine vastuvõetud kujul motiveeritult (p-d 5-9). Muuhulgas leiab maaomanik, et rikutud on HMS § 40 kohast õigust ärakuulamisele, sest istungil ei arutatud maaomaniku poolt suuliselt juba varasemalt kirjalikult esitatud vastuväiteid.
     2. Valla üldplaneeringu kehtestamata jätmine on vastuolus varasemate valla seisukohtadega (p-d 10 - 12).
     3. Ala üldplaneeringu kaasajastamine on põhjendatud ning kohalikud elanikud ei saa eeldada, et neid ümbritsev keskkond püsib muutumatuna (p-d 13-17).
     4. Varasem üldplaneeringu kehtestamine loob eelduse ka täna identse lahendusega üldplaneeringu kehtestamiseks (p-d 18-20).
     5. Viited avalikule huvile ei ole asjakohased (p-d 21 - 24).
     6. Kehtestamata jätmisel jätkaks vald kohalduva PlanS mitmete õiguspõhimõtete rikkumist ning see oleks vastuolus Riigikohtu lahendiga (p-d 25 - 30).
  2. Luunja Volikogu on seisukohal, et maaomaniku 01.04.2019. a vaie ei ole põhjendatud ning tuleb jätta rahuldamata. Vaides esitatud seisukohad ei anna alust selleks, et ümber vaadata 28.02.2019. a määrus nr 12.

1. **Luunja Vallavolikogu seisukoht** 
   1. HMS § 54 kohaselt on haldusakt õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele. HMS § 83 lg 1 kohaselt kontrollitakse vaiet läbi vaadates haldusakti õiguspärasust ja otstarbekust. HMS § 86 lg 1 kohaselt on nõutav vaideotsuse põhjendamine siis, kui vaie jäetakse rahuldamata. Põhjenduses peavad olema välja toodud nii õiguslikud kui faktilised asjaolud, millest lähtudes ei pidanud vaideorgan vaiet põhjendatuks. Haldusakti põhjendamine on üldine nõue, mis peab tagama põhiseaduse §-s 15 sätestatud kaebeõiguse reaalse teostamise võimaluse (vt Riigikohtu 22.05.2000 otsust asjas nr 3-3-1-14-00). Kui haldusakti adressaat ei tea, millised olid haldusakti andmise põhjused selle andmise hetkel, siis ei ole tal võimalik efektiivselt ja argumenteeritult vaidlustada haldusakti andmise asjaolusid. Isik mõistab haldusakti õigusliku ja faktilise aluse kaudu, miks selline haldusakt tema suhtes anti.. Ühtlasi ei ole kirjaliku põhjendamise eesmärk ainult tagantjärele otsuse kontrollimine, vaid ka haldusorgani enesekontrolli tagamine (vt Riigikohtu 14.10.2003 otsuse asjas nr 3-3-1-54-03, p-i 36). Haldusorgani enesekontrolli kaudu peab haldusorgan jõudma selgusele otsuse õigsuses (RK 3-3-1-49-08).
   2. Volikogu märgib, et maaomanik on esitanud omapoolsed sisuliselt identsed vastuväited 04.02.2019. a ärakuulamisõiguse teostamisel, minimaalsete erisuste ja täiendustega. Sellekohased vastuväited on leidnud analüüsimist ka 28.02.2019. a määruses nr 12. Vastavalt HMS § 83 lg-le 2 uuritakse vaiet läbi vaadates dokumentaalseid tõendeid, kuulatakse ära asjast huvitatud isikute seletused ja ekspertide arvamused ning tunnistajate ütlused, vaadeldakse asitõendeid ja teostatakse paikvaatlusi.
   3. Volikogu on seaduses sätestatud nõuetele vastavalt vaide läbi vaadanud ning leidnud, et vaie tuleb järgmistel põhjendustel jätta rahuldamata:
      1. **Esiteks,** Volikogu ei saa nõustuda maaomaniku seisukohaga (vt 04.02.2019. a kirja p 4 (4.1-4.3) ja p 9 (p-d 9.1–9.3) ja 01.04.2019. a vaide p-d 6 kuni 8), mille kohaselt oleks kehtestamata jätmine ainukene võimalus ainult põhjusel, et kehtestamata jätmine võimaldab mitte süvendada õigusvastast viivitust. Volikogu on vaide esitaja väidetele juba määruse punktis 2.22 (1) vastanud.

Vald märgib, et planeerimine on protsess, mille lõpus tuleb vallal teha kaalutletud otsus. Kõikide asjaolude mitte kaalumist ei saa Voligkoug põhjendada maaomaniku poolt välja pakutud põhjendusel, ajalisest survest, millest tingituna tuleks lähtuda varasemalt kehtestatud kuid õigusvastasest otsusest. Asjaolu, et üldplaneeringu vastu võtmine lükkub edasi, ei tähenda seda, et vald ei peaks tegema kaalutletud otsust. Asjaolu, et avalik huvi jäi mõnele Volikogu liikmele arusaamatuks, ei tähenda seda, et avalikku huvi ei oleks diskretsioonilise otsuse tegemisel arvestatud või ei ole avalikku huvi üleüldse olemas. Maaomanik väidab seda, et avalik huvi puudub üleüldse. Volikogu ei saa sellega mitte mingil juhul nõustuda. Andrese kinnistu detailplaneeringuga moodustati 67 väikeelamu krunti ja 9 ridaelamu krunti ning 1 ärimaa krunt. Valdav osa planeeringust on tänaseks ellu viidud, välja on ehitamata veel vaid 9 eramukrunti ja kokku on Andrese arenduse elamupiirkonda planeeritud 157 leibkonda (arvesse on võetud reaalselt rajatud ridaelamubokside arvu, detailplaneering bokside arvu ei määranud). Arvestades keskmiseks leibkonna suuruseks 2,4 liiget on perspektiivne elanike arv Andrese arenduse alal on kokku umbes 377. 57 % leibkondadest on ette nähtud ridaelamutesse, muus osas ühepereelamutesse. Olukorras, kus arendustegevus on realiseerunud ning elama asunud sedavõrd palju püsielanikke, ei saa mitte kuidagi väita, et tegemist oleks puuduva avaliku huvi olukorraga.

Maaomanik oma väites on jätnud tähelepanuta selle, et käesoleval juhul ei ole tegemist vaid üksikisiku või kitsama grupi tahteavaldusega. Planeerimise eesmärk on võimalikult paljude ühiskonna liikmete vajadusi ning huvisid arvestavate tingimuste loomine pikaajaliseks ruumiliseks arenguks. Üldkasutatav maa määratakse vaba aja veetmiseks, kooskäimiseks avalikes huvides. Avalik huvi on suunatud avaliku hüve loomisele või säilitamisele, avalik hüve on näiteks keskkonnaga seotud hüved (puhas õhk ja joogivesi, puhas elukeskkond). Õiguskirjanduses märgitakse, et piisavalt suur hulk avaliku iseloomuga huvi kandjaid annab aluse rääkida avalikust huvist[[1]](#footnote-1).

Planeeringumenetluse käigus on seisukoha avaldanud 120 piirkonna elanikku mida ei saa käsitleda piiritletud grupina kes tegutseks isiklikest huvidest ajendatuna. Avaldatud tahe kätkeb avalikku huvi mis on esitatud ühishüvede huvides. Asjaolu, et kolm elanikku 2016. a ei avaldanud Riigikohtu menetluses oma arvamust, ei tähenda seda, et neil ei oleks olnud huvi maaomaniku poolt nõutava planeeringulahenduse kehtestamata jätmise osas. Vastupidiselt, nimetatud maaomanikud pöördusid ka ise kohtusse. 13. mail 2013 esitasid Tarvo Laas, Andres Kulbin ja Andrus Ustav halduskohtule kaebuse 28. märtsi 2013. a määruse tühistamiseks (haldusasi nr 3-13-1018), mistõttu nendele maaomanikele huvi puudumist kindlasti ette ei saa heita.

Volikogu on seisukohal, et 30.11.2009. a üldplaneeringule esitatud vastuväide, mille olid üksmeelselt allkirjastanud 120 elanikku, on käsitletav avaliku huvi väljendusena. Vastuväite põhiseisukohad on kokkuvõtvalt, et Lillevälja tee 20 kinnistul kehtiva üldmaa maakasutuse sihtotstarbe vähendamine elamumaa kruntide moodustamiseks kahjustab elukeskkonda. Antud ala on pikaajaliselt ja teadlikult (lähtudes kehtivast olukorrast) kasutatud külarahva kooskäimiseks ning ühiste ürituste alana. Üldplaneeringu sellisel viisil kehtestamine võtab ära ringi kujulise Lillevälja tee 20 haljasala kasutamise võimaluse lastelt spordi – ja mänguväljakuna. Kohalikud elanikud on rajanud oma kodud teadmisega, et keskkond on laste kasvamiseks sobiv ja kvartal on kujundatud selliselt, et on tagatud terviklik puhke ja virgestusala Lillevälja tee 20 maaüksuse näol. Samuti tähendaks võimalik elamuarendus ringile seda, et tuleb tekitada väljapääsud elamukruntidelt, mis omakorda tähendab seda, et liikluskoormus ringteel suureneb ja uus liiklusskeem vähendab niigi kitsa ja ilma kõnniteeta ringtee turvalisust. Kohalikud elanikud peavad Lillevälja 20 haljasala kogukondlikke väärtusi kandvaks ruumilise struktuuriks ja säilitamist vajavaks. Volikogu nõustub piirkonna elanike seisukohtadega. Lisaks tuleb märkida, et maaomanik ise on lubanud kohalikele elanikele arendada nimetatud maaüksusele avalikult kasutatava maa. Avaldatud tahe kätkeb avalikku huvi, mis on esitatud ühishüvede huvides. Seega ei saa nõustuda vaides väidetuga nagu puuduks avalik huvi.

Maaomanik on ka ebaõigesti viidanud sellele, et Luunja vald on seisukohal, et ainuüksi maaomaniku poolt soovitav lahendus (vt vaide p 8, viitega 04.01.2019. a määruskaebusele haldusasjas 3-18-2284) oleks ainuvõimalik. Määruskaebuses on viidatud sellele, et kohaliku omavalitsuse kohustuseks on kehtestada üldplaneering, mis oma sisult ei tähenda seda, et see peaks olema identne maaomaniku sooviga.

Maaomanik väidab (vaide p 9), et rikutud on maaomaniku õigust ärakuulamisele, kuna maaomaniku 04.02.2019. a esitatud vastuväiteid ei ole volikogu arutanud. Maaomanik ei ole vaides välja toonud, milline vastuväide on jäänud määruses arvestamata ning selliselt, mis oleks endaga kaasa toonud ebaõige lahenduse. Ainuüksi paljasõnalised etteheiteid ei saa viia vaide rahuldamiseni. Volikogu istungi protokollist nähtub, et arutatud on avaliku huviga seonduvaid aspekte, mistõttu puudub alus väita, et 04.02.2019. a kirja ei arutatud. Seega ei ole maaomaniku väide ärakuulamisõiguse tagamata jätmise kohta põhjendatud.

* + 1. **Teiseks,** Volikogu ei nõustu maaomanikuga selles osas, et planeeringu vastuvõtmine 24.09.2009. a võiks tähendada seda, et konkreetse planeeringulahenduse kehtestamata jätmine ei oleks võimalik. Riigikohus on märkinud, et sõltumata 24.09.2009. a üldplaneeringu vastu võtmisest ei saa maaomanik nõuda konkreetse sisuga planeerimislahenduse kehtestamist (RK 3-3-1-23-16, p 17). Volikogu nõustub Riigikohtuga, mistõttu maaomaniku 04.02.2019. a vastuskirja punktis 5 (5.1-5.3) ja 01.04.2019. a vaied p-des 10- 12 toodud vastuväited ei ole aluseks Lillevälja tee 20 ÜP kehtestamiseks Maaomaniku poolt väljendatud viisil. Volikogu on vaide esitaja väidetele juba määruse p-s 2.22 (2) ka vastanud.

Maaomanik märgib, et Volikogu peaks lähtuma 24.09.2009. a otsusest nr 53 (vt vaide p 10-12), millega võeti vastu Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste osa üldplaneering. Lillevälja tee 20 ÜP sisulise lahenduse otstarbekuse üle otsustamiseks on kaalutlusõiguse alusel ainupädevus kohalikul omavalitsusel. Kohaliku omavalituse pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Juhul, kui üldplaneeringu lahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Täna on Volikogu seisukohal, et Lillevälja tee 20 ÜP lahendus ei ole kooskõlas valla ruumilise arengu pikaajaliste eesmärkidega ning asjaolu, et 24.09.2009. a võeti planeeringulahendus vastu, ei tähenda, et ruumilise arengu aluseks olevate eesmärkide sisustamine peaks toimuma maaomaniku soovile, tuginedes ligi 10 aasta vanusele planeeringu vastu võtmisel, eirates nii arengukava kui ka avalikkuse soove.

Volikogu rõhutab, et Riigikohus on kohtulahendis 3-3-1-23-16 märkinud, et *Kaebajal ei ole õigust nõuda konkreetse sisuga planeerimislahenduse kehtestamist. Tema kinnistute sihtotstarve on praegu maatulundusmaa ja üldmaa. 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.*

* + 1. **Kolmandaks**, maaomaniku väide, mille kohaselt puudub kohalikel elanikel õigustatud ootus elukeskkonna muutumatusele, ei ole põhjendatud. Maaomanik on 04.02.2019. a vastuskirja punktis 6 (6.1-6.3) ja vaide p-d 13-15, millele Volikogu on määruse p-s 2.22 (3) ka juba vastanud, leidnud, et varasemal üldmaa lahendusel oli konkreetne põhjus (lokaalsete võrkude ehitamine), millise vajaduse ära langemise tõttu ei ole ka kohalikel elanikel õigustatud ootust eeldada, et elukeskkond ei muutu. Volikogu ei nõustu maaomaniku toodud argumentatsiooniga. Vald peab lähtuma Lillevälja tee 20 ÜP kehtestamata jätmise otsustamisel valla ruumilise arengu eesmärkidest, planeerimise jätkusuutlikkusest ning avalikust huvist. Volikogu rõhutab, et see, et lahendus ei ole maaomanikule meelepärane, ei tähenda seda, et maaomanik võiks ja saaks nõuda temale sobiva lahenduse kehtestamist.

Volikogu nõustub sellega, et isikutel tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda, samuti tuleb maaomanikul arvestada sellega, et tema ettevõtluskeskkond ei pruugi muutuda ümbritseva suure avaliku huvi tõttu. Luunja valla üldplaneeringu üldine põhimõte näeb[[2]](#footnote-2) ette, et 10 krundi kohta võib vald nõuda 5000 m² üldkasutatava maa planeerimist. Andrese kinnistu detailplaneeringu kehtestamisega on omavalitsus andnud ehitusõiguse 67 väikeelamule ja 9 ridaelamule, eeldusega, et 1,26 ha (krundi Pos 126 planeeritud suurus) planeeringualast jääb üldkasutatavaks maaks. Üldmaa osakaal (Lillevälja tee 20 maa-ala) 2001.a kehtestatud Andrese kinnistu detailplaneeringu alast (26,6 ha) oli seega vaid 4,51%. Võttes arvesse asjaolu, et detailplaneeritud elamuarenduse alla jäi kinnistust reaalsel ligi 17,7 ha (ülejäänud ala elamukruntideks ei jagatud) oli üldmaa osakaal Andrese kinnistu detailplaneeringuga kavandatud elamualast ca 6,8%. Volikogu on seisukohal, et üldmaa osakaal Andrese kinnistu detailplaneeringu alal tervikuna ei olnud juba 2001. a ebaproportsionaalselt suur või maaomaniku jaoks ebamõistlikult koormav. Üldkasutataval maal on ka sotsiaalne mõõde, mitte ainult keskkonnaalane eesmärk või väärtus. Asjaolu, et esialgselt oli üldmaale planeeritud puurkaev, ei tähenda seda, et nimetatud maad ei oleks saanud sotsiaalsetel eesmärkidel kasutada. Kui võtta aluseks, et esialgu tagati üldkasutatav ala, mis on hea ruumiplaneerimise põhimõtete alus, siis praegune selle vähendamise soov 50% ulatuses ning arvestades kohaliku kogukonna vastuseisu oleks vastuolus nii hea ruumiplaneerimise kui ka PlanS põhimõtetega. Nimetatud seisukohta on väljendanud ka eksperdid. Volikogu peab olulisena märkida seda, et maaomanik on arenduses oma kodu ostjatele lubanud üldkasutatava maa olemasolu just vaidlusalusel kohal, millest on eelduslikult tekkinud ka arenduses ostnud koduomanikele õigustatud ootus sõna pidamises.

Täiendavalt on maaomanik välja toonud viited (vaide p-d 16 ja 17) AÕS §-le 68 lg 1, mis sätestab omandi mõiste ning märgib, et avaliku hüvi ja naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht teisele. Volikogu nõustub maaomanikuga, et ühegi osapoole huvid ei saa olla eelisseisus, vaid tasakaalustada tuleb kõikide huvid. Samuti nagu ei saa igakordselt olla kinnistu omanikul ootust, et naabrusesse ei hakata uusi hooneid püstitama, ei saa kinnistu omanikul (kellele kuulub maa sihtotstarbega “üldmaa”) olla õigustatud ootust, et tiheasutuses määratakse temale kuuluvale kinnistule sihtotstarbeks “elamumaa” olukorras, kus asustuse tihenemise tõttu on vajadus üldmaa kui virgestusmaa järele, mida maaomanik on maa-alale oma kodu loonutele ka varasemalt lubanud. Volikogu on kaalunud erinevaid seisukohti ning arvestanud nii kinnisasja omaniku huve kui ka avalikke huve ning naaberkinnisasjade omanike huve. Maaomaniku vaides esitatud väited ei anna alust vaide rahuldamiseks.

Planeerimistegevuse eesmärk tuleneb PlanS § 1 lg 1 ja selleks eesmärgiks on luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

Ülaltoodust tulenevalt ei saa olla primaarne elamumaa ja elamuehituse arendamine. Seaduse kohaselt tuleb tagada kõigi ühiskonnalikmete vajadused ja huvid, tagada kvaliteetne elukeskkond. Lillevälja 20 alal üldmaa osa vähendamist ei ole võimalik kompenseerida üldmaaga mõnes teises asukohas. Tuginedes ekspertide arvamusele ei ole üldmaa osakaalu vähendamine piirkonnas põhjendatud. Andrese maaüksuse pindala oli tervikuna 26.6 ha, millest Lillevälja 20 ala moodustab 1,2 ha e 4,5 % üldisest pindalast. Selle ala vähendamine ei oleks kooskõlas planeerimse eesmärkidega, samuti kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega. Ülaltoodust johtuvalt on piirkonna elanikel alus eeldada, et üldmaa jääb eksisteerima olemasoleval kujul.

Vaides tuuakse välja, et Valla poolt 28.06.2001. a kehtestatud detailplaneeringuga ei kavandatud antud alale elamuhoonestust kuna algselt oli maa-alale kavandatud puurkaev. Tegelikkuses aga selgus, et võimalik oli liitumine Tartu linna võrkudega, mistõttu saavutati madalam keskkonnakoormus ning kadus vajadus nn ringtee sisene ala (praegune Lillevälja tee 20 maaüksus) säilitada puurkaevu jaoks üldmaana. Lillevälja tee 20 üldmaa kinnistu moodustamise aluseks on kehtiv Andrese kinnistu detailplaneering. Krunt Pos 126 (praegune Lillevälja tee 20 maaüksus) on planeeringuga määratud üldmaaks. Vastavalt maaomaniku Eeli Lääne taotlusele ja kehtivale detailplaneeringule määrati Luunja Vallavalitsuse 05.03.2004. a korraldusega nr 38 Lillevälja tee 20 katastriüksuse sihtotstarbeks 100 % üldmaa. 2004. a kehtinud VV 24.01.1995 määrus nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“ käsitleb üldmaad kui maad, millelt ei taotleta kasumit ning järgnev loetelu hõlmab selliseid rajatisi nagu rahvapeo- ja kokkutulekuväljakud, pargid, muruväljakud, haljasalad jm. Maaüksus on moodustamisest kuni tänini olnud kasutuses haljasalana, mis on üldmaa üks võimalik kasutusviis. Andrese kinnistu detailplaneering näeb elamupiirkonda ette ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni Tartu linna võrkudest. Krunti Pos 126 (praegune Lillevälja tee 20 maaüksus) on planeeringuga määratud üldmaaks. Kehtivas planeeringus puuduvad igasugused viited sellele, et kinnistule kavandatakse puurkaev. Seda kinnistab ka asjaolu, et Lillevälja tee 20 katastriüksuse sihtotstarbeks on määratud 100% üldmaa. Puurkaevu planeerimisel oleks pidanud olema selle maa otstarbeks tootmismaa, mitte üldmaa. Kui planeeringu koostamise käigus kaalutigi puurkaevu rajamist, ei oma see enam tähtsust, sest planeering kehtestati teisel kujul.

* + 1. **Neljandaks,** maaomaniku väide, mille kohaselt on Volikogu poolt juba kehtestatud lahendus indikatsiooniks sellele, et tegemist oligi kõigi huve arvestava lahendusega, on ebaõige (04.02.2019. a vastuskirja p 7 (7.1 – 7.2) ja identselt 01.04.2019. a vaide p-d 18-20), millele Volikogu on määruse p-des 2.22 (4) ka juba vastanud. Maaomaniku esindaja väide, mille kohaselt puuduliku motiveeringuga haldusakti näol on tegemist ainult formaalse puudusega haldusaktiga, ei vasta samuti tõele. Motiveerimiskohustuse rikkumine tähendab seda, et menetluses ei ole pruugitud ametniku poolt kõiki poolt– ja vastuargumente läbi kaaluda. Seega ei ole tegemist formaalse kohustusega. Kui tegu on kaalutlusõiguse alusel (HMS § 4) antava haldusaktiga, siis tuleb põhjenduses märkida konkreetsed kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud (§ 56 lg 3). Tegemist on kohaliku omavalitsuse ühe peamise kohustusega planeerimisotsuste tegemisel.

Maaomanik soovib väita, et sisuliselt on tegemist formaalse puudusega ning Volikogu on endale võtnud kohustuse teha uus motiveeritud otsus, mis justkui tähendakski, et Lillevälja tee 20 ÜP tuleks maaomanikule sobival viisil kehtestada. Tegelikkuses on tegemist kaalutlusotsusega, mida tuleb Volikogul kaaluda ja kaalutlusõiguse teostamisel motiveerimispuudus ei ole formaalne puudus. Seega ei saanud maaomanikul tekkida ka mitte mingisugust õigustatud ootust konkreetse lahenduse kehtestamata jätmisele või kehtestamisele – ei planeeringu vastu võtmisel kui ka puudulikult motiveeritud aktiga kehtestades.

* + 1. **Viiendaks,** maaomanik on seisukohal, et viited avalikule huvile ei ole asjakohased ega korrektsed. Maaomanik väidab, et vald ei saa võtta arvesse mis tahes võimalikke seisukohti, mis on esitatud pärast avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu aega (vt 04.02.2018.a vastuskirja p 8.1-8.2 ja identses sõnastuses vaide p-d 22-23 ja täiendavalt p 24), millele Volikogu on määruse p-des 2.22 (5) ka juba vastanud.. Volikogu leiab, et planeerimismenetlus on laiaulatusliku diskretsiooniga menetlus, kus tuleb võtta arvesse kõiki vajalikke asjaolusid. Sealjuures tuleb arvesse võtta ka tekkinud avalikku huvi, mis on osaliselt põhjustatud maaomaniku enda lubadustest. Samas ei ole maaomaniku väide antud juhul korrektne. Volikogu on välja toonud, et *asjaolu, et avalik huvi Lillevälja tee 20 ÜP maakasutuse juhtotstarvete määramise küsimuses ei ole ajas muutunud, kinnitab 27.06.2017. a protokoll, kus piirkonna elanikud kinnitavad, et jäävad oma 30.11.2009. a esitatud seisukohtade juurde*. Volikogul tuleb lähtuda nii 30.11.2009. a seisukohtadest, mis on püsinud muutumatuna. Puuduvad vastupidised tõendid, mistõttu näitab jätkuv vastasseis suurt avaliku huvi säilimist. Samuti tuleb kehtestamisel lähtuda arengukavast ning muudest asjakohastest dokumentidest. Maaomaniku poolt esitatud viisil toimides rikuks Volikogu oluliselt uurimispõhimõtet – Volikogu ei saa täna otsuse tegemisel eirata kõiki 10 aasta jooksul vastu võetud dokumente ja muutunud olukorda. Seega tuleb Volikogul võtta jätkuvalt arvesse suurt avalikku huvi, millise põhjendatust on ka kinnitanud eksperdid.

Lisaks ei ole maaomaniku väide kooskõlas Riigikohtu praktikaga. Riigikohus on juba 08.08.2016. a kinnitanud lahendis nr 3-3-1-88-15 (p 23) 20.03.2014. a otsuses nr 3-3-1-87-13 võetud seisukohta, mille kohaselt koostamisel olevat üldplaneeringut ei tule detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti. Samas ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohastes mittesiduvates dokumentides väljendatud huve, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärke. Kaalutlusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (vt RKHK otsus asjas nr 3-3-1-87-13, p 12). Seega on Volikogu, mitte ainult lubatud vaid lausa kohustatud arvestama kõikide oluliste asjaoludega sj pärast avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu aega esitatud seisukohti.

Vaides mainitud Veibri külas Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneeringualale on kavandatud 23 üksikelamu krunti. Planeeritud on kavandatavat elamupiirkonda teenindav puhkeotstarbeline üldmaa krunt suurusega 3369 m². Luunja valla üldplaneeringu üldine põhimõte näeb  ette, et Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda 10 ja enama krundi planeerimisel vähemalt 5000 m²  suuruse üldkasutatava või muu sotsiaalotstarbelise maa-ala planeerimist. Eesti Planeerijate Ühingu koostatud töös „Luunja valla Veibri külas asuvate  Andrese ja Lillevälja tee 20  maaüksuse ala üldplaneeringu Lillevälja tee 20 alal ruumilise mõju analüüs“ peetakse oluliseks välja tuua 1975. aastal Soome siseministeeriumi välja andnud elamualadel vabaaja alade kavandamise juhised (kehtivad senini), mis sätestavad, et: /../ *puhkeala peab asuma vähemalt 500 meetri raadiuses ning 10 ha elamuala kohta kavandatakse 0,6-1,2 ha puhkeala* /../ Juhis sätestab, et puhkeala peab sisaldama mänguväljakut, spordirajatisi ning liikumisvõimalusi. Veibri külas Tilia maaüksuse lõunaosa DP ala suurus on ligikaudu 6 ha, planeeritud elamuala suurus on 5,5 ha (0,5 ha võrra on planeeringuala laiendatud kohaliku Veibri tee maa-ala ümberplaneerimisele). Võttes aluseks eelkirjeldatud miinimumnormi, peaks 5,5 ha suuruse elamuala kohta planeerima vähemalt 3300 m² puhkeala. Rahandusministeeriumi poolt 2018. a välja antud Rohevõrgustiku planeerimisjuhend, mis annab suunised rohelise võrgustiku käsitlemiseks kohaliku omavalitsuse üldplaneeringutes ning kajastab olulisemaid planeerimise põhimõtteid ka teiste planeeringuliikide jaoks, sätestab pidepunktid puhkeotstarbelise rohevõrgusiku planeerimiseks linnalistes asulates: /../ *lähipuhkeala suurus peab olema vähemalt 5000 m²; soovituslik elukoha kaugus lähipuhkealast on kuni 300 meetrit (ligikaudu 5 minuti tee jalgsi); lähipuhkeala soovituslik pindala on minimaalselt 40 m² inimese kohta.* Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneeringualale on kavandatud 23 üksikelamu krunti, arvestades leibkonna keskmiseks suuruseks 2,4 inimest tuleks DP elamuala kohta planeerida vähemalt 2208 m² puhkeotstarbelist maad. Vald on seisukohal, et detailplaneeringualale on arvestades eeltoodut kavandatud piisavalt suur üldkasutatava otstarbega maa-ala.

Vaidlustatud määruse kehtestamise koha pealt on 2001.a kehtestatud Andrese kinnistu detailplaneeringuga kavandatud elamuala üldmaa osakaal ja 2017. a kehtestatud Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneeringuga kavandatud elamuala üldmaa osakaal võrreldavad (vastavalt 6,8 % ja 6 %) ja annavad märku järjepidevusest kvaliteetse elukeskkonna planeerimisel.

* + 1. **Kuuendaks,** maaomanik on seisukohal, et käesoleval juhul tuleb vallal arvestada võimaliku kahjunõudega (vt 04.02.2019. a vastuskirja p 9 (9.1- 9.6) ja vaide p-d 25-26), millele Volikogu on määruse p-des 2.22 (6) ka juba vastanud. Ruumilise planeerimise ülesanne ei ole kellegi ehitamise soovi tingimusteta seadustamine planeeringu kehtestamise kaudu. Ainuüksi planeeringu algatamine ei anna huvitatud isikule õigustatud ootust ega kaitstavat usaldust, et planeering algatatud kujul ka lõpuni menetletakse ja kehtestatakse. Kokkuvõtvalt leiab Volikogu, et Lillevälja tee 20 ÜP on vastuolus valla ruumilise arengu põhimõtete ja avaliku huviga, mistõttu tuleb Lillevälja tee 20 ÜP kehtestamiseks esitatud kujul jätta kehtestamata. Üldplaneeringu kehtestamata jätmisel planeeringumenetlus lõpeb. Kuivõrd puudub õiguspärane ootus ega kaitstav usaldatus, ei ole maaomaniku viited võimalikule kahjuhüvitisele põhjendatud.

Vaides avaldatu kohaselt on piirkonna elanike vastuseis üldmaa osalisele määramisele nende eesmärkidega. Tuuakse välja asjaolu, et maa on vaide esitaja omandis ja sellega ei saa tagada maa kasutamist kolmandate isikute poolt. Esitatud väitele vaatamata tagab see sellegi poolest üldmaa olemasolu ning vähendab sellega ehitustihedust. Isegi kui avalikkus ei saa Lillevälja 20 maa-ala kasutada on 100% üldmaa ruumilise arengu seisukohast lähtudes tagatiseks, et säilib roheala. Arvestades piirkonna ehitustihedust on vajadus roheala järele vältimatu. Peale selle ei välista see võimalust maa omandamiseks valla poolt, kokkuleppeid maa avalikuks kasutamiseks. Kui ala on täis ehitatud ei oleks see võimalik. Asjaolu, et käesoleval ajal selliseid kokkuleppeid pole ei tähenda, et neid ei sõlmita tulevikus. Üldmaa puudumisel pole selliste kokkulepete sõlmimine võimalik ja sel juhul ei saa tagada avalikkuse huvi.

Määruse nr. 12 kehtestamine ei venita menetlust. Riigikohus on lahendi nr 3-3-1-23-16 p-s 16 selgitanud, et vald on kohustatud planeerimismenetluse lõpule viima. Otsuse p. 17 öeldakse, et kaebajal pole õigust nõuda konkreetse sisuga planeerimislahendust. Otsuse p. 21 öeldakse, et planeering tuleb kas kehtestada, jätta kehtestamata või kehtestada muudatustega. Ülal viidatud määrusega kitsendas Riigikohus volikogu valikuid, kuid ei näinud ette konkreetset lahendust. Määruse seaduslikkus selgub peale vaidemenetluse ja võimalike kohtumenetluste läbimist ja sel motiivil ei saa ette heita planeerimismenetluse venimist.

* 1. Kokkuvõtteks ei anna ükski maaomaniku poolt vaides esitatud väide alust Luunja Volikogu 28.02.2019. a määruse nr. 12 kehtetuks tunnistamiseks ning seetõttu tuleb vaie jätta rahuldamata. Kohalik omavalitsus on lähtunud kõikidest asjakohastest kaalutlustest ning haldusaktidest vaide läbivaatamisel. Asjaolu, et maaomanik soovib teistsugust lahendust kui Volikogu näeb olevat põhjendatud, ei tähenda seda, et vaie peaks kuuluma rahuldamisele.

**Juhindudes HMS § 85 p-st 1 Luunja Vallavolikogu otsustab:**

1. **Jätta Eeli Lääne 01.04.2019. a vaie Luunja Vallavolikogu 28.02.2019. a määrusele nr 12 rahuldamata;**
2. **Vaide esitajal on õigus pöörduda kaebusega halduskohtusse 30 päeva jooksul käesolevast otsusest teadasaamisest.**

Radž Sauk

Volikogu esimees

/digitaalselt allkirjastatud/

1. K.Ikkonen. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste. Juridica III/2005, lk 190, 194. [↑](#footnote-ref-1)
2. Üldplaneeringu lk 11. [↑](#footnote-ref-2)