



Tori Vallavalitsus

Teie: 04.09.2024 nr 6-2.1/3124  
Meie: (kuupäev digiallkirjas) nr 14-3/3943-2

### **Arvamus Kevade, Suve ja Tiigi tn kinnistute detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste kohta**

Tori Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile planeerimisseaduse (PlanS) § 138 lõike 1 alusel heakskiitmiseks Sindi linnas Kevade, Suve ja Tiigi tn kinnistute detailplaneeringu. Taotlusele on lisatud detailplaneering ja selle menetluse materjalid. Detailplaneeringuga koos edastati avalikul väljapanekul esitatud arvamused, millega planeeringu koostamisel ei arvestatud ning Tori Vallavalitsuse põhjendused arvestamata jätmise kohta.

Detailplaneering on koostatud kooskõlas Sindi linna üldplaneeringus (kehtestatud 2005) sätestatud põhimõtetega. Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Tori Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ planeerijad Heiki Kalberg ja Tiina Laineste vastavad PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Ligikaudu 4,2 ha suurune planeeringuala asub Sindi linnas Kevade, Tiigi, Soo ning Pikk tänavate vahelisel alal. Planeeringualale jääb 55 elamumaa sihtotstarbega katastriüksust. Planeeringualal olev endine suvilate rajoon on arenemas elamupiirkonnaks. Detailplaneeringuga määratakse igale elamukrundile hoonestusala ning ehitamis- ja maakasutustingimused. Tuuakse välja olemasolevate hoonete vahel tuleohutuse mõistes konfliktid kohad, määratakse juurdepääsude tagamiseks sundvalduse seadmise vajadusega alad ning kraavide hooldamiseks servituudi vajadusega alad. Lisaks märgitakse liiniservituudi vajadused. Suurim lubatud ehitiste arv elamukruntidel on üks põhihoone ja kaks abihoonet ning suurim lubatud põhihoone kõrgus on 8,5 m, abihoonete suurim kõrgus on 5 m. Hoonete ehitamiseks lubatud suurim ehitisealune pind võib olla 30% krundi pindalast.

#### **1. Detailplaneeringu menetluskäik**

Detailplaneering on algatatud Tori Vallavalitsuse 08.02.2023 korraldusega nr 84. Detailplaneeringu algatamisest on vallavalitsus teavitanud kohaliku omavalitsuse veebilehel, 2023. aasta Tori Valla Teatajas nr 2 (66), ajalehes Pärnu Postimees 17.02.2023 ja Ametlikes Teadaannetes 15.02.2023. Vallavalitsus teavitas detailplaneeringu algatamisest koostöötegitajaid ja kaasatavaid kirjaga 13.02.2023.

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 01.11-01.12.2023 ning planeeringumaterjale tutvustav arutelu 15.11.2023. Eelnõu avalikust väljapanekust on teavitatud kohaliku omavalitsuse veebilehel, 2023. aasta Tori Valla Teatajas nr 10 (74) ning maakonnalehes Pärnu Postimees 19.10.2023. Kirjad koostöötegijatele ja kaasatavatele saadeti 17.10.2023.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet (01.04.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1461-2). Planeeringu koostamisse olid kaasatud Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, võrguvaldajad, planeeringuala ja naaberkinnisasjade omanikud.

Detailplaneering võeti vastu Tori Vallavalitsuse 08.05.2024 korraldusega nr 271. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 17.06-14.07.2024, avalik arutelu 06.08.2024. Teade avaldati maakonnalehes Pärnu Postimees 15.05.2024 ja kohaliku omavalitsuse veebilehel. Kirjad koostöötegijatele ja kaasatud isikutele saadeti 23.05.2024. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda vallavalitsuse veebilehel ja paber kandjal vallavalitsuses.

Avalikul väljapanekul esitas kolm isikut planeeringulahenduse kohta arvamusi, mida vallavalitsus planeeringulahenduses ei arvestanud või vallavalitsus ei saanud arvamuse esitajalt tagasisidet planeeringulahenduse kohta pärast planeeringulahenduse selgitamist või vastuskirja saatmist. Vallavalitsus vastas kirjalikult M. Rubergile ning D. Abinskovi ja R. Abinskova esindajale vandeadvokaat Ljudmilla Tamarile. V. Palmisaarele ei vastatud kirjalikult, vaid tema soovi kohaselt korraldati 27.08.2024 vallavalitsuses kohtumine, kus tutvustati talle planeeringulahendust ning vastati arvamusele.

PlanS § 135 lõike 11 kohaselt teatab vallavalitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Vaatamata asjaolule, et V. Palmisaarele ei vastatud kirjalikult, siis korraldati temaga eraldi kohtumine ning ta sai teada nii valla seisukohast kui ka avalikust arutelust, mistõttu on tegu väheolulise menetlusveaga, mis ei mõjuta asja otsustamist. Muus osas on planeeringu koostamine läbi viidud vastavuses PlanS sätestatud avaliku menetluse nõuetega

## **2. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja planeeringulahenduses arvestamata jäänud arvamused**

Vastavalt PlanS § 138 lõikele 4 on valdkonna eest vastutava ministeeriumi pädevuses muuhulgas detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine esitatud arvamuste kohta, kui vaidlevad osapooled ärakuulamisel kokkulepet ei saavuta.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium korraldas 08.10.2024 vaidlevate osapoolte – kirjalikke arvamuse esitanud isikute ja Tori Vallavalitsuse esindajate ärakuulamise. Sellel osalesid arvamuse esitajad D. Abinskov ja R. Abinskova ning nende esindaja vandeadvokaat Ljudmilla Tamar, M. Ruberg ning vallavalitsuse esindajad Leles Luhse, Signe Rõngas ja Jaanika Ainsar. V. Palmisaar ärakuulamisel ei osalenud. Arvamuste ärakuulamisel vaidlevad osapooled kokkulepet ei saavutanud.

2.1 V. Palmisaar ei ole nõus detailplaneeringus sätestatud tingimusega, mille kohaselt Suve tn 22 krundil (Pos 13) on kuur nähtud ette lammutada. Ta selgitab, et kuur on plekist ning pole tuleohtlik. Väikesele krundile mõlemasse otsa on paigaldatud elektripostid koos kinnitustrossidega, mistõttu pole tal kuuri kuhugile mujale panna. Kraavi täitis ta seepärast, et Suve tn 20 ajas kraavid kinni ning tema maatükk hakkas üle ujutama.

Tori Vallavalitsuse 04.09.2024 kirja nr 6-2.1/3124 kohaselt selgitati kohtumisel arvamuse esitajale, et kuur on ehitatud üle katastriüksuse piiri ja kinni aetud kraavi peale. Kuur on püstitatud naaberkatastriüksuse hoonele lähemale kui 8 m ning seepärast ei ole tagatud ka tuleohutus, lisaks asub kuur elektriliini kaitsevööndis. Sellega seonduvalt on vajalik kuur kas likvideerida või teisaldada. Kraav on täidetud ja seepärast ei saa sademeveett naaberkatastriüksuselt ära juhtida, kraavi peaks uuesti avama.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et PlanS § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.6.4 „Sademevee ärajuhtimine“ on selgitatud, et üldine põhimõte on, et olemasolev kraavide ja truupide süsteem säilitatakse ja kraavi(de) truupi(desse) panemist ei tehta. Kruntide siseselt on määratud servituudialad mõlemale poole kraavi võimalikuks kraavide rekonstrueerimiseks ja hooldamiseks. Kraavi rekonstrueerimisel ja puhastamisel on vaja liikuda kraavi servas 3 m laiusel alal ehitustehnikaga. Servituudialasse ei või ehitada ehitisi ega istutada puid, mis takistavad kraavide rekonstrueerimist ning puhastamist.

Seletuskirja peatükis 2.2 „Krundi hoonestusala ja ehitusõigus“ on toodud, et ilma ehitusloa kohustuseta abihoone võib olla väljaspool hoonestusala. Abihoone ehitamisel on vajalik naaberkrundi omaniku nõusolek juhul, kui see on krundi piirile lähemal kui 4 meetrit või kui see on vastava naaberkrundil oleva õiguslikul alusel püstitatud või püstitamisel oleva hoone tuleohutuskujas.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium tõdeb, et planeeringu põhijoonise kohaselt on kuur ehitatud kraavi peale ning ulatub ka üle naaberkrundi piiri. Kuur on näidatud lammutatava ehitisena, kraavile on näidatud teenindamise servituut (3+3 m). Kui endist suvilapiirkonda soovitakse edasi arendada elamupiirkonnaks, mis on ka detailplaneeringu üks eesmärkidest, siis kraavide võrgustik ning kraavide toimimine sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise vahendina on planeeringualal ülioluline. Olemasolev kuur on ehitatud kraavi peale ning üle naaberkrundi piiri, see takistab kraavi avamist ning kraavi toimimist. Seega on detailplaneeringus põhjendatult seatud tingimus, et nimetatud kuur tuleb lammutada või teisaldada. Krunt on piisavalt suur, et kuuri saaks teisaldada sobivamasse asukohta. Märgime, et ühel kinnisasjal omandiõiguse teostamisel ei tohi kahjustada piiramatult naabrite ja teiste puudutatud isikute huve. Kuivendus- ja sademeveesüsteemi toimimine on oluline kogu piirkonna jaoks hea elukeskkonna tagamisel.

2.2. M. Ruberg ei ole nõus, et Suve tn 14 maaüksusele (Pos 19) nähakse detailplaneeringuga ette sundvalduse seadmise vajadus juurdepääsu jaoks ning servituudi vajadusega ala kraavi hooldamiseks. Ta leiab, et see on tema krundist suure osa sundvõõrandamine, kuna ta ei saa suurt osa maaüksusest enam vabalt kasutada. Olukorras, kus sademeveesüsteem ei toimi, sest truubid ei ole õigetest kõrgustel, ei näe ta vajadust luua kraavi teenindamise servituute. Ta teeb ettepaneku, et Suve tänava kraavid ja truubid jääks valla hoolde, kuid elamukruntide vahelised kraavid võiksid omanikud ise korda teha. Naaberkatastriüksuste Suve tn 16 ja 18 omanike juurdepääsuks on tema maale juba servituut seatud.

Tori Vallavalitsus on vastuskirjas selgitanud, et kitsendused ei vähenda katastriüksuste pindala. Detailplaneeringu eesmärk on leida kogu planeeringualal lahendus olemasolevatele katastriüksustele juurdepääsuks ning sademevee ärajuhtimiseks. Detailplaneeringus on kirjas, et tänavate äärsed kraavid korrastatakse, samuti on vajadus eramaadel paiknevate kraavide renoveerimiseks. Servituudid nähaksegi ette selleks, et saaks kraavid korrastada ja neid hooldada, et kraavide süsteem töötaks. Tegemist on tasase ja niiske alaga, kus tuleb ette näha kraavidega vee ärajuhtimist ja seetõttu on vajalik ka vastavate servituutide seadmine. Et ehitusoid teha (millega saab toru otste kõrgused õigeks) on vaja ka naabrite vahelist ühist panust ja servituutide seadmist.

Arvamuste ärakuulamisel selgitas vallavalitsuse esindaja, et servituudi ala võib maaüksuse omanik kasutada, sinna ei tohi ehitada kraavide puhastamist takistavaid hooneid ja rajatise ega istutada puid. Kuna kraavid paiknevad valdavalt kruntide piiridel, siis tuleohutusnõuetest lähtuvalt on sinna ehitamine niigi kitsendatud. Kui kokkulepped naabritega toimivad kraavi puhastamiseks, siis on kõik hästi ja midagi tegema ei pea. Servituudi vajadusega alad on seatud planeeringuga selleks, et need saavad olla aluseks servituudi seadmisel, et edaspidi saaks vajadusel nõuda servituudi seadmist ja kraavi puhastamise kohustust. Omanikud lepivad kokku ja saavad planeeringu alusel notari juures kokkuleppe kinnitada ja selliselt on kõigi omand võrdselt kaitstud. Naabrite vahelised kraavid ongi maaomanike endi korrastada, teede äärsete kraavide korrashoiu eest vastutab vallavalitsus.

M. Ruberg väitis, et jääb oma arvamuse juurde ja ei nõustu servituutide vajaduse kajastamisega detailplaneeringus.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.6.4 „Sademevee ärajuhtimine“ on selgitatud, et üldine põhimõte on, et olemasolev kraavide ja truupide süsteem säilitatakse ja kraavi(de) truupi(desse) panemist ei tehta. Vältimatu truubi rajamise vajaduse korral tuleb tegevus kooskõlastada vallavalitsusega, kooskõlastamise käigus selgub, kas on vajalik koostada ehitusprojekt. Kruntide siseselt on määratud servituudialad mõlemale poole kraavi võimalikuks kraavide rekonstrueerimiseks ja hilisemaks hoolduseks. Kraavi rekonstrueerimisel ja puhastamisel on vaja saada liikuda kraavi servas 3 m laiusel alal ehitustehnikaga. Servituudialasse ei või ehitada ehitise ega istutada puid, mis takistavad rekonstrueerimist ning puhastamist. Kuna krundisisesed kraavid teenindavad ümbritsevaid maaomanikke ühtemoodi (kraav kuivendab ka juhul, kui ei asu selle läheduses oleval krundil), siis tuleb kraavide rekonstrueerimine teha maaomanike vahel ühiselt. Kruntide siseste kraavide rekonstrueerimisel on otstarbekas korrigeerida tänavakraaviga ühendava truubi kõrgus selliselt, et tänaval olevast kraavist ei hakkaks vesi voolama krundil olevasse kraavi. Samuti lepivad rekonstrueeritava kraavi täpse asukoha kokku maaomanikud omavahel vastavalt planeeringus esitatud sademevee lahendusele.

Ministeerium tõdeb, et tegemist on madala ja liigniiske alaga, kus kraavisüsteem ja selle toimimine on väga oluline, et alal saaks elamukrunte kasutada ning endisest suvilapiirkonnast saaks ühepereelamu piirkonda kavandada. Seepärast on ka väga oluline detailplaneeringuga määrata kraavi teenindamise servituudialad. Seda toetab ka PlanS § 131 lõige 3, mille kohaselt peab planeeringu koostamise korraldaja tagama, et avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada.

PlanS § 126 lõike 1 punkt 17 kohaselt on detailplaneeringu üks ülesannetest servituutide seadmise vajaduse märkimine. Kuna kohalik omavalitsus on planeeringut koostades leidnud, et kruntide vahelised kraavid jäävad naaberkruntide omanike valdusesse ja neid hooldavad krundiomanikud ise, siis on servituutide seadmise vajaduste märkimised planeeringus igati asjakohased ja õigustatud. Servituudi seadmise vajadusega ala võib krundiomanik kasutada, keelatud on sellele alale ehitada ja istutada puid, mis seaks takistusi kraavide hooldamisele. Kuna krundi piiril on tuleohutusnõuetest tulenevalt ehitamine niigi kitsendatud, siis seal täiendavalt servituudivajadusega ala kasutamise piiramine ei ole krundi omanikule ülemäärane, kuid on väga oluline piirkonna sademevee ja pinnavee ärajuhtimise jaoks. Sobivuse korral erinevate piirangute kokku koondamine ühele alale on kooskõlas otstarbeka, mõistliku ja säästva maakasutuse põhimõttega.

2.3 Vandeadvokaat Ljudmilla Tamar D. Abinskovi ja R. Abinskova esindajana leiab, et planeeringulahendus kahjustab Tiigi tn 8a krundi (Pos 45) omanike huve juhul, kui Suve tn 29 krundile (Pos 44) kavandatakse sundvalduse seadmisega juurdepääs Tiigi tänava poolt. Ta teeb ettepaneku määrata juurdepääs Suve tänava poolt, sest seal juurdepääsutee kasutamine koormab kruntide omanikke vähem. Tema hinnangul saab sundvalduse seada vaid olemasolevale teele,

kuid olemasolevat teed Tiigi tänava tupikus ei ole. Seda kinnitab ka asjaolu, et tänava katastriüksuse alal, kavandatava juurdepääsutee piirkonnas asub pumpla. Suve tn 29 krundi suvila on samuti pigem Suve tänava pool. Tiigi tn 8a pool on Suve tn 29 krundil peenrad ja autoga sinna ei pääse. Sissesõit Suve tänava poolt ongi kasutusel juurdepääsuks autoga ja ei vaja eraldi tee rajamist. Seda teed pidi sõidavad Suve tn 21 ja 27 omanikud, lisandub vaid Suve tn 29.

Arvamuses leitakse, et planeeringualale on rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustik ning planeering ei näe ette selle ümberehitamist ning määratakse vajalikud servituudi alad trassidele. Joonisel on näidatud sundvaldus teele kuni Suve tn 21 kinnistuni (st trasside asukohas) ning vee- ja kanalisatsioonitrassidele kuni Tiigi tn 8a kinnistuni (k.a), st 5-6 m pikemalt. Jääb arusaamatuks, miks ei saa teeservituut Suve tänava poolt olla sama pikk kui trassiservituut, mis läbib nelja kinnistut ja ulatub Tiigi 8a kinnistule. Tiigi 8a kinnistule võib ette näha vaid kraavi teenindamise servituudi.

11.08.2024 esitatud arvamuste täpsustuskirjas toovad arvamuse esitajad veelkord välja, et Suve tn 29 kinnistule on võimalik ja mõistlik määrata juurdepääs Suve tänavalt, mida juurdepääsuks juba kasutavad mitmed kinnistud, ja kus tee kasutamine koormab kinnistu omanikke vähem, kui Tiigi tänava suunalt. Leitakse, et juurdepääsutee otstarbekust, naabrite õiguste riivet ja muid olulisi asjaolusid on planeeringus puudulikult hinnatud.

Tori Vallavalitsus on vastuskirjas arvamuse esitajale selgitanud, et Suve tn 29 juurdepääsu lahendus on märgitud põhijoonisele nii noolega kui sundvalduse alana. Vallavalitsus ei nõustu väitega, nagu saaks sundvaldust seada üksnes olemasolevale tee. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 4 lõike 1 punktist 7 tulenevalt on lubatud sundvaldust seada ka kohaliku tee ehitamiseks. Kohaliku tee mõiste määratlus on välja toodud ehitusseadustiku § 92 lõikes 7. Lisaks märgib vallavalitsus, et kogu planeeringualal on välja ehitatud ühiskanalisatsiooni ja -veetorustik ning puudub vajadus amortiseerunud kaevude hoidmiseks, seega on vallavalitsuse otsus pumpla Tiigi tänaval sulgeda ning likvideerida.

Vallavalitsus toob kirjas välja, et planeeringulahendusega on oluliselt vähendatud katastriüksuste Suve tn 21, 23, 25, 27 koormust läbipääsu tagamise osas. Jääb ära ühe katastriüksuse tarbeks Suve tn 21 ja 27 katastriüksustelt läbi liikumine. Kuna katastriüksustest läbipääs on olemasolevast olukorrast tingituna kavandatud minimaalse laiusega, siis autoga ligipääs Suve tn 29 katastriüksusele on Suve tn poolt, läbi viie katastriüksuse raskendatud ning seetõttu ei ole tegemist otstarbeka lahendusega.

Lisaks ei ole vaja ette näha täiendavat läbipääsu ala, mis on ligikaudu 23,3 m pikk. Ettepaneku kohaselt oleks sissesõidu ala kogupikkus Suve tn poolt ligikaudu 51 m ja sellel puuduks manööverdamise ja pööramise jaoks vajalik ruum. Tee on ebamugavalt pikk ja kitsas tagurdavatele autodele. Arvestades veel, et lisaks Suve tn 29 autodele liiguksid sama teekoridori mööda ka Suve tn 21 ja 27 autod, siis on tagurdamine äärmiselt raskendatud ehk ebareaalne.

Planeeringulahenduses ettenähtud juurdepääsu korral Suve tn 29 krundile, Tiigi tn 8a omanikule niivõrd ulatuslikke riiveid ei kaasneks. Tegemist on kinnistu nurgas paikneva maalõiguga, Tiigi tn 8a kaudu juurdepääs jääb välja võimalikust hoonestusalast. Juurdepääsu alale on ette nähtud ka kraaviservituut ja seega ei too juurdepääs kaasa olulisi piiranguid, kuna nangunii tuleneb piirang juba kraavi tõttu. Vallavalitsus leiab, et planeeringulahendus on kõige optimaalsem ning otstarbekam.

Tiigi tn 8a katastriüksust kasutades on Suve tn 29 ligipääs oluliselt parem, ligipääsu tee on suures osas juba olemas. Läbi ühe katastriüksuse, Tiigi tn 8a, on vaja ette näha ligikaudu 9,6 m pikkune juurdepääsu ala. Tagatud on auto manööverdamiseks ja pööramiseks vajalik ruum Tiigi tänaval, Suve tn 29 katastriüksusele saab auto sõita otse, pööret ei ole vaja sooritada. Ka kulude optimeerimise seisukohast on otstarbekam ja vähem kulukam seada sundvaldus ja rajada tee

Tiigi tn 8a kinnistu kaudu, kuivõrd sundvalduse ala eest makstav võimalik hüvitis ning rajatav tee oleks Suve tn lahendusega võrreldes oluliselt väiksem.

Planeeringus ette nähtud hoonestusala arvestab planeeringus ette nähtud ligipääsuga krundile.

Arvamuste ärakuulamisel selgitas vandeadvokaat täiendavalt, et Suve tänava poolt on juurdepääsu kavandamine mõistlikum, kuna siis peab ehitama ühe tee ning mitte kaks. Vaid ühe krundi kasuks sundvalduse seadmine ning tee ehitamine ei ole avalikes huvides. Esindaja selgitas, et häirimine on subjektiivne ja Tiigi tn 8a krundi omanikke häirib, kui Tiigi tänava poolt ja läbi nende maa on juurdepääs Suve tn 29 krundile. Planeeringujoonise kohaselt on näha, kuidas kõik teised juurdepääsuteed on kavandatud nii, et üks tee teenindab mitut krunti. Vaid Suve tn 29 krundile juurdepääs on erandlik ja planeeringulahendusest ei saa aru, miks vaid sellele krundile on kavandatud individuaalne juurdepääs koos ümberkeeramiskohaga. Teistele tupiktänavatele ei ole ümberkeeramiskohta ette nähtud.

Vallavalitsuse esindajad selgitasid, et erinevaid juurdepääsuteede alternatiive on kaalutud ja leitud kõige optimaalsemad, kõige vähem naabreid koormavad lahendused. Ka antud asukohas on kaalutud erinevaid variante, nii Suve kui ka Tiigi tn poolt. Olemasolevatele katastriüksustele on määratud hoonestusalad, kuhu saab elamut ehitada, seega ei ole õige rääkida vaid tänasest suvila asukohast olukorras, kus juurdepääsutee puudub. Juurdepääsude lahendamine on piirkonnas väga oluline ning üks detailplaneeringu koostamise eesmärk ongi olnud kruntidele juurdepääsude tagamine kõige otstarbekamal viisil. Tänapäevaks on areneda saanud just need katastriüksused, mis asuvad tänavate ääres ning juurdepääsuta katastriüksustele siiani elamuid palju ehitatud ei ole. Juurdepääsuteede kavandamisel tuleb mõelda ka rasketehnika peale, kuidas ehitusmaterjal kohale tuuakse, kuidas edaspidi prügikasti tühjendatakse jms. Märkusena tuuakse välja, et Suve tn 21 katastriüksuse omanikule on väljastatud elamu ehitusluba ning magamistuba koos aknaga on kavandatud just võimaliku juurdepääsutee äärde. Kindlasti on vahetult magamistoa akna kõrval kulgev juurdepääsutee lahendus elaniku jaoks häirivam kui suure krundi servas ja elamust kaugel paiknev ühendus.

Vallavalitsus selgitas, et kahe omaniku vahel on käimas eraõiguslik vaidlus, mis puudutab juurdepääsu tagamist olemasolevale suvilale ning ei oma puutumust planeeringulahendusega. Planeeringuga on igale elamukrundile määratud hoonestusala ja seatud ehitusõigus ning vald soovib tagada kruntidele juurdepääsu, et ehitusõigust oleks võimalik rakendada ning endine suvilate piirkond elamupiirkonnana välja arendada. Suve tn 29 krundile juurdepääsu kavandatud Tiigi tänava ümberkeeramiskoha on vallavalitsus nõus planeeringulahendusest kõrvaldama.

Pärast arvamuste ärakuulamist edastas 11.10.2024 vandeadvokaat Ljudmilla Tamar arvamuste täiendused. Selles tuuakse välja, et arvamuse esitajad ei nõustu vallavalitsuse argumentidega, et juurdepääs Suve tn 29 krundile Tiigi tänava poolt on otstarbekam kui Suve tänava poolt. Vallavalitsusel on vaid fiskaalhuvi (raha kokkuhoid tee ehituse pealt). Nad leiavad jätkuvalt, et parim lahendus Suve tn 29 krundile juurdepääs kavandada on Suve tänava poolt.

Detailplaneeringu põhijooniselt on hästi näha piirkonnas juurdepääsuteede asukohad, nagu seda taotleavad ka Tiigi tn 8a omanikud. Teistele juurdepääsuteedele ei ole ette nähtud sõidukite ümberpööramise kohti, sest seda saab teha oma krundil. Tiigi tn 8a krundil on aga ette nähtud mitte ainult juurdepääs Suve tn 29 krundile, aga ka ümberpööramise koht.

Arvamuse esitajad leiavad, et vallavalitsuse argument, et Suve tn 21 majast mööda sõites (maja sein on ca 5 m pikk) häirib see ebamõistlikult omanikku, ei ole arvestatav, sest: 1) Suve tn 21 omaniku seisukoht puudub; 2) kuigi projekti järgi on seal ette nähtud aknad, on maja juba peaaegu valmis ehitatud ja sellel seinas aknad puuduvad.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et heakskiitmiseks esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.4 „Liikluskorralduse põhimõtted“ on toodud, et mh krundile Pos 44 juurdepääsemiseks on vajalik tagada vähemalt 3,5 m laiune juurdepääsutee üle teise kruntide – selleks on määratud põhijoonisel esitatud asukohas juurdepääsuservituudi seadmise vajadus. Igal krundil tuleb tagada parkimine krundi siseselt. Seletuskirjas ei ole selgitatud, mis põhimõtte alusel on juurdepääsuteed määratud ning miks vaid Tiigi tänavalt Suve tn 29 krundi juurdepääsuteele on kavandatud autode ümberkeeramiskoht. Vastavaid põhimõtteid on kirjeldatud vaid vastuskirjades arvamuse esitajale ning selgitatud arvamuste ärakuulamisel.

Rõhutame, et naabrite vaheliste suhete kindlaksmääramisel tuleb kaaluda poolte õigustatud huvisid. Ühel kinnisasjal omandiõiguse teostamisel ei tohi kahjustada piiramatult naabrite ja teiste puudutatud isikute huve ja avalikke huve. Kuid ka naabri õigused ei ole piiratud. On paratamatu, et ühe kinnisasja arendamine võib mõjutada naaberkinnisasja kasutamist. Vallavalitsus on arvamuse esitaja ettepanekut kaalunud, kaalutud on juurdepääsule erinevaid asukohaalternatiive ning püütud leida parim ja sobivaim lahendus.

Tori Vallavalitsus on 18.05.2024 korraldusega nr 271 detailplaneeringu vastu võtnud ja sellega pidanud planeeringulahendust sobivaks ja otstarbekaks. Vastuvõtmisega on vallavalitsus kinnitanud, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele (PlanS § 134). Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle, sh juurdepääsuteede paiknemise üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kohaselt kohaliku elu küsimuste, sealhulgas ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. PlanS § 131 lõike 3 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel detailplaneeringuga tagada planeeringualale sh planeeringuga kavandatud kruntidele juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Detailplaneeringuga on avalike teede asukohad kavandatud Suve, Kevade ja Tiigi tänavatele. Lisaks on ette nähtud sundvalduse seadmise vajadusega alad elamukrunte läbivatele juurdepääsutele, mille kaudu toimub elamukruntidelt ühendus avalikule teele.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi esindajad käisid 14.10.2024 kohapeal ka paikvaatlust tegemas. Ametnikud tõdesid, et Tiigi tänava poolt juurdepääs oleks Suve tn 29 krundi omanikule oluliselt lihtsam ja mugavam. Suve tn 29 krundile suhteliselt ligidal kulgeb kohaliku omavalitsuse omandis olev Tiigi tänav. Juurdepääsutee kulgeks Tiigi tn 8a krundi tagumises osas, elamust ja õuealast eemal. Juurdepääs Suve tänava poolt on aga väga kitsas ning kulgeb Suve tn 21 krundile ehitatavale elamule väga ligidal. Elamu on ehitamisjärgus, vallavalitsuse kinnitusele on ehitusprojekti järgi ette nähtud tee äärde magamistuba aknaga. Seega planeeringulahendus on kooskõlas PlanS §-is 12 sätestatud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõttega, mille kohaselt peab planeerimisel võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Vallavalitsus on planeeringulahenduse koostamisel arvestanud olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid, seepärast erinebki Suve tn 29 krundile määratud juurdepääsu lahendus planeeringuala valdavast lahendusest. Samuti märgime, et Tiigi tänava tupiktee on ka täna kvartali mõistes erandlik lahendus, kus võrdlemisi laialt teekoridorilt (ca 10 m) on juurdepääs vaid Tiigi tn 8a katastriüksusele. Vallavalitsus on kaalunud erinevaid huve ning leidnud kõiki asjaolusid arvestades parima lahenduse.

### **3. Kokkuvõte**

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on PlanS § 138 lõike 4 kohaselt kontrollinud detailplaneeringu vastavust õigusaktidele ning kuulunud ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse. Käesolevas kirjas on antud hinnang detailplaneeringu koostamise vastavuse kohta õigusaktidele, sh vastavuse kohta detailplaneeringu koostamise menetlusnõuetele ning

seisukohad detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäänud arvamuste kohta (PlanS § 138 lg 5).

PlanS § 3 lõike 1 kohaselt on planeering planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. PlanS § 3 lõike 3 kohaselt esitatakse planeeringu seletuskirjas planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ § 3 lõike 1 punktide 5 ja 6 kohaselt peab seletuskirjas olema märgitud planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks ning planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.

**Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjeldatud planeeringulahendust, kuid ei ole põhjendatud juurdepääsuteede määramise põhimõtteid, mh ei ole välja toodud vaidlusaluse juurdepääsutee määramise vajadust ning lahenduse otstarbekust, sh naabrite riivet just antud asukohas. Põhjendused ja kaalutlused on toodud vastuskirjades ning selgitatud arvamuste ärakuulamisel. Et detailplaneeringu seletuskiri vastaks PlanS-ile ning eelnevalt nimetatud määrusele, tuleb seletuskirja vastavat peatükki täiendada.**

**Lisaks kinnitas arvamuste ärakuulamisel vallavalitsuse esindaja, et nad on nõus planeeringulahendusest kõrvaldama Suve tn 29 krundi juurdepääsuteele kavandatud autode ümberkeeramiskoha juhul, kui Tiigi tn 8a krundi omanikud on selle vastu. Lähtuvalt ülaltoodust, sh arvamuste ärakuulamise tulemustest on vaja Tori Vallavalitsusel detailplaneeringu seletuskirja ja joonist täpsustada, mistõttu tagastame detailplaneeringu kohalikule omavalitsusele täpsustuste tegemiseks.**

Pärast seletuskirja täpsustamist ja joonise korrigeerimist palume esitada detailplaneering uuesti Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiametile), et saaksime otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise võimalikkuse üle eraldi kirjaga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Erkki Keldo  
majandus- ja tööstusminister

Teadmiseks: Ljudmilla Tamar, V. Palmisaar, M. Ruberg

Raine Viitas  
58851458 [raine.viitas@agri.ee](mailto:raine.viitas@agri.ee)

Merilin Rosenberg  
58041423 [merilin.rosenberg@agri.ee](mailto:merilin.rosenberg@agri.ee)