



Paide Linnavalitsus

Teie: 07.08.2024 nr 7-1/24/42-1

Meie: 22.10.2024 nr 14-3/2557-3

Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu heakskiitmine

Paide Linnavalitsus esitas 07.08.2024 kirjaga nr 7-1/24/42-1 Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu (detailplaneering) Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel. Taotluses on märgitud, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul ei laekunud detailplaneeringu kohta Paide linnavalitsusele kirjalikke arvamusi ega vastuväiteid.

Planeeringuala suurusega ca 8,14 ha asub Paide linna lääneosas hõlmates Ringtee 3 ja Ringtee 3a katastriüksused ning osaliselt Präama tee 24 ja Ringtee 1 katastriüksused. Ringtee 3 ja Ringtee 3a katastriüksuste sihtotstarve on elamumaa, Präama tee 24 ja Ringtee 1 katastriüksuste sihtotstarve sihtotstarbeta maa.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ruumilise terviklahenduse andmine kinnistutele Ringtee 3 (katastritunnus 56601:001:0047) ja Ringtee 3a (katastritunnus 56701:001:0047) Kaitseliidu Järva maleva tagalakeskuse hoonete ja rajatiste ehitamiseks.

Detailplaneeringuga on moodustatud 3 uut krunti. Ringtee 3 ja Ringtee 3a on liidetud üheks Ringtee 1 krundiks suurusega 45159 m². Präama tee 24 katastriüksusest on moodustatud Präama tee 24a krunt suurusega 20093 m² ja Ringtee 1 katastriüksusest on moodustatud Ringtee 1a krunt suurusega 14670 m². Präama tee 24a ja Ringtee 1a katastriüksuselele on kavandatud kaitsehaljastus ja tagavara tee. Planeeringuga on määratud hoonestusala, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Planeeringualale on kavandatud Kaitseliidu staabi- ja tagalakeskus. Juurdepääsutee on kavandatud Paide-Nahkmetsa teelt kasutades eelnevalt planeeritud Präama tee 20a katastriüksuse juurdepääsuteed, mis paikneb Präama tee 20c katastriüksusel. Planeeringuga on tehtud ettepanek seada sellele teelõigule avalik kasutus.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringu muutmiseks, kuna detailplaneeringuga soovitakse muuta planeeringualal Paide linna üldplaneeringus määratud juhtotstarve elamumaast riigikaitsemaaks.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Paide Linnavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud Klotoid OÜ ruumilise keskkonna planeerija Pille Hein. Planeeringu koostaja vastab PlanS § 6 punktis 10 esitatud nõuetele.

Menetluse käik

Detailplaneering algatati Paide Linnavolikogu 20.06.2019 otsusega nr 99, sama otsusega anti detailplaneeringu lähteseisukohad ja otsustati jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktist 1 koostati KSH algatamise vajalikkuse kaalumiseks eelhindang. KeHJS § 33 lõikest 6 tulenevalt küsiti detailplaneeringu KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Kaitseministeeriumilt, Keskkonnaametilt, Maanteeametilt, Päästeametilt ja Rahandusministeeriumilt.

Planeeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati linnavalitsuse veebilehel (02.07.2019) ja Ametlikes Teadaannetes (02.07.2019).

Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek toimus ajavahemikul 25.06.–24.07.2020. Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku teade avaldati linnavalitsuse veebilehel, asjaomaseid isikuid ja asutusi teavitati kirja teel. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda Paide Linnavalitsuse veebilehel ja Paide Linnavalitsuses. Avaliku väljapaneku ajal detailplaneeringu eelnõule arvamusi ei esitatud. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 28.07.2020.

Planeeringulahenduse on kooskõlastanud Kaitseministeerium, Transpordiamet, Päästeamet, Maa-amet, Terviseamet, Põllumajandus- ja Toiduamet.

Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneering võeti vastu Paide Linnavolikogu 17.03.2022 otsusega nr 8. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 18.04.–19.05.2022 Paide Linnavalitsuses ja Paide linna veebilehel. Avalikust väljapanekust teavitati ajalehes Järva Teataja ja valla veebilehel. Kirjalikud arvamused detailplaneeringu kohta esitasid Maa-amet, Transpordiamet, E.I., A.P., K.T., A.M., M.H. ja A.L. 28.06.2022 toimus detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu, mille tulemusena otsustati detailplaneeringut täiendada ning kooskõlastada detailplaneering uuesti Maa-ameti ja Transpordiametiga. Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu 26.07.2022 ja Transpordiamet 25.01.2023. Paide Linnavalitsus küsis 15.11.2022 e-kirjaga arvamuste esitajatelt (E.I., A.P., K.T., A.M., M.H. ja A.L.), kas nad on tehtud täiendustega nõus ja loobuvad oma arvamustest, kuid arvamuse esitajad kirjale ei vastanud.

Paide Linnavalitsus esitas detailplaneeringu 30.01.2023 kirjaga nr 7-1/23/9-1 Rahandusministeeriumile PlanS § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks.

PlanS § 90 lõike 3 kohaselt on valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku ülesandeks üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine ning detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja ärakuulamine.

14.03.2023 toimus Rahandusministeeriumi Paide kontoris ärakuulamine, kus lisaks Rahandusministeeriumi ametnikele osalesid Paide Linnavalitsuse esindaja, huvitatud isiku esindajad ning arvamusi esitanud isikud.

Rahandusministeeriumi 13.04.2023 kirjaga nr 15-3/726-3 tagastati Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneering Paide Linnavalitsusele 14.03.2023 toimunud ärakuulamisel kokku lepitud punktide ja nimetatud kirjas esitatud märkuste alusel detailplaneeringu täiendamiseks ja menetluse korrigeerimiseks.

Detailplaneeringut täiendati vastavalt Rahandusministeeriumi 13.04.2023 kirjas nr 15-3/726-3

toodule. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, Transpordiamet, Päästeamet, Maa-amet, Terviseamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Politsei- ja Piirivalveamet. Tehnovõrkude valdajad (Telia Eesti AS, Enefit Green AS, Elektrilevi OÜ, AS Paide Vesi) on olnud detailplaneeringu koostamisse kaasatud.

Detailplaneering edastati arvamuse saamiseks planeeringuala piirinaabritele, detailplaneeringust puudutatud isikutele ja 2022. aasta planeeringulahendusele vaidlustuse esitanud isikutele (E.I., A.P., K.T., A.M., M.H. ja A.L.). Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtub, et arvamuse on esitanud Põllumajandus- ja Toiduamet jäädes oma 04.02.2022 kirjaga nr 6.2-2/7131 antud arvamuse juurde ning Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on esitanud arvamuse 22.04.2024 kirjaga nr 14-3/763-1.

Paide Linnavolikogu 16.05.2024 otsusega nr 23 võeti Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneering uuesti vastu. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 10.06.–10.07.2024. Avaliku väljapaneku teated edastati puudutatud isikutele (planeeringuala piirinaabritele, riigikaitse ehitise 300 meetri piiranguvööndisse jäävate kinnistute omanikele ja 2022. aasta planeeringulahendusele vaidlustuse esitanud isikutele) ja asutustele. Avalikust väljapanekust teavitati ajalehes Järva Teataja (25.05.2024) ja Paide linna veebilehel (22.05.2024). Avaliku väljapaneku jooksul ei laekunud detailplaneeringu kohta Paide linnavalitsusele kirjalikke arvamusi ega vastuväiteid.

Paide Linnavalitsus esitas 07.08.2024 kirjaga nr 7-1/24/42-1 täiendatud detailplaneeringu koos menetlusedokumentidega Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja arvestamata jäänud arvamuse käsitus Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumis

E.I., A.P., K.T., A.M., M.H. ja A.L. esitasid 22.05.2022 Paide Linnavalitsusele detailplaneeringu vaidlustuse, mida detailplaneeringu menetluses käsitleti avalikul väljapanekul esitatud arvamuseks.

14.03.2023 toimus Rahandusministeeriumi Paide kontoris ära kuulamine, kus lisaks Rahandusministeeriumi ametnikele osalesid Paide Linnavalitsuse esindaja, huvitatud isiku esindajad ning arvamusi esitanud isikud. Detailplaneeringut täiendati ja menetlust korregeeriti vastavalt ära kuulamisel kokku lepitud punktidele, Rahandusministeeriumi 13.04.2023 kirjas nr 15-3/726-3 toodule.

Kuigi 10.06.–10.07.2024 toimunud detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi ei esitatud, ei ole 22.05.2022 detailplaneeringule vaidlustuse esitanud isikud ka kinnitanud, et varasemalt esitatud aramus (vaidlustus) on nende jaoks lahenduse leidnud. Samuti ei ole isikud kirjalikult kinnitanud oma varasemast arvamusest loobumist.

Lähtuvalt detailplaneeringu materjalidest, 22.05.2022 esitatud arvamusest ning 14.03.2023 toimunud ära kuulamisel antud selgitustest, esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium tulenevalt PlanS § 90 lõikest 4 17.10.2024 kirjaga nr 14-3/2557-2 oma kirjaliku seisukoha avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäetud arvamusele.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab detailplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on alati kohustuslik. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 lõikes 2 sätestatud kohustuslikud ülesanded, samuti muud asjakohased ülesanded lähtudes omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja

planeeringu eesmärgist.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on kohaliku omavalitsuse kaalutlused üldplaneeringu muutmise osas põhjendatud ning need on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3. „Üldplaneeringu muutmise ettepanek”.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada PlanS-s sätestatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega. Heakskiidu menetluse käigus tuvastas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium järgmist.

- PlanS § 77 lõikest 5 tulenevalt teavitatakse detailplaneeringu algatamisest 30 päeva jooksul algatamisest arvates valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks. Ministeeriumile esitatud detailplaneeringumaterjalidest nähtub, et vastavat teavitust ei ole tehtud. Palume kohalikul omavalitsusel edaspidi täita PlanS-s sätestatud nõudeid.
- PlanS § 81 lõikest 6 tulenevalt avalikustatakse detailplaneeringu lähteseisukohad koos PlanS § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikute ja asutuste esitatud ettepanekutega planeeringu koostamise korraldaja veebilehel. Ministeeriumile esitatud detailplaneeringumaterjalidest nähtub, et vastavat avalikustamist ei ole tehtud. Palume kohalikul omavalitsusel edaspidi täita PlanS-s sätestatud nõudeid.
- KSH algatamata jätmise otsuse sisu ei vasta KeHJS § 35 lõike 5 nõuetele. Otsuses ei ole toodud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nime ja kontaktandmeid. Palume kohalikul omavalitsusel edaspidi järgida, et otsuste/korralduste sisu oleks nõuetekohane.
- PlanS § 82 lõikest 5 tulenevalt teatatakse detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks, hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Ministeeriumile esitatud detailplaneeringumaterjalidest nähtub, et vastavat teavitamist ei ole tehtud. Palume kohalikul omavalitsusel edaspidi täita PlanS-s sätestatud nõudeid.

Selgitame, et menetlusnõuete eesmärk on eelkõige tagada materiaalõiguse õige kohaldamine ehk sisuliselt õige haldusakti andmine. Seega võib menetlusnõuete järgimata jätmine viia õigusvastase haldusakti kehtestamiseni.

HMS §-s 58 näeb ette, et haldusakti kehtetuks tunnistamist ei saa nõuda üksnes põhjusel, et haldusakti andmisel rikuti menetlusnõudeid või et haldusakt ei vasta vorminõuetele, kui eelnimetatud rikkumised ei võinud mõjutada asja otsustamist ja muid asjaolusid. Eeltoodule tuginedes ja arvestades tuvastatud menetlusvigu, saab siiski asuda seisukohale, et tegemist on vigadega, mis ei oma tähtsust planeeringulahenduse kujundamisel ehk asja otsustamisel. Asjaomased asutused ja puudutatud isikud on planeeringu menetlusse kaasatud ning nad on saanud detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust avaldada. Samas palume kohalikul omavalitsusel edaspidi PlanS-s sätestatud menetlusnõudeid täpsemalt järgida.

Eeltoodust tulenevalt leiame, et heakskiidumenetluse peatamine selleks, et kohustada kohalikku omavalitsust minema menetluses tagasi detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade avalikustamise ja detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku etappi, ei ole põhjendatud. Sellegipoolest ei välista Regionaal- ja Põllumajandusministeerium võimalust, et tulevikus võiksid antud puudused heakskiidu mitteandmisel määravaks saada, ning palume kohalikul omavalitsusel seadusest tulenevaid menetlusnõudeid edaspidi hoolikamalt järgida.

Kokkuvõte

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Ministeerium on tuvastanud menetlusvigu planeeringu koostamisel ja menetlemisel. Kaasamist puudutavad vead on heakskiidu menetluse käigus parandatud. Rõhutame, et PlanS-s sätestatud menetlusnõuete järgimine on planeeringu koostamisel kohustuslik. Tulenevalt eelnevast saab asuda seisukohale, et eespool nimetatud puudused planeerimismenetluses ei ole käesoleval juhul niivõrd olulised, et võiksid kaasa tuua detailplaneeringu õigusvastasuse.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse volikogu pädevusse (PlanS § 91 lõige 1). Seega antud juhul otsustab Paide Linnavolikogu, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka esimesel avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikute huvide) arvestamise. HMS § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades seejuures olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.¹ Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus².

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel, anname heakskiidu Paide linna Ringtee 3 ja Ringtee 3a kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringule.

Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 8 palume kanda muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4¹ tuleb planeeringu koostamise korraldajal kanda kehtestatud detailplaneeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

¹ [RKHKo 3-3-1-39-07](#)

² [RKHKo 3-3-1-37-04](#)

Juhime tähelepanu, et käesolevat heakskiitu planeeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist HMS § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga.³

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on planeeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud üldplaneeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 94.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Keldo

Majandus- ja tööstusminister

Kadri Kaska

5625 8775 kadri.kaska@agri.ee

Sama: E.I., A.P., K.T., A.M., M.H. ja A.L.

³ [RKHKo 3-3-1-12-07](#)