

TARTUMAA
LUUNJA VALLAVOLIKOGU
MÄÄRUS

Luunja

28. veebruar 2019 nr 12

Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuse ala üldplaneeringu kehtestamata jätmise Lillevälja tee 20 alal

1. Senine menetlus

1.1 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 E. Läänele kuuluvate maatükkide Andrese ja Lillevälja tee 20 osas olulise menetlustoimingu rikkumise tõttu. Määrus jõustus 26.02.2009.a.

1.2 Maaüksuste osas, mille ulatuses Luunja valla üldplaneeringu kehtestamise määrus 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 (edaspidi „*maaomanik*“).

1.3 Luunja valla üldplaneeringu menetlemine Andrese ja Lillevälja tee 20 kinnistutel (edaspidi „*Üldplaneering*“) on olnud keeruline. Keerulisus on tingitud olnud eelkõige:

- 1) esiteks valla ja maaomaniku erinevatest nägemustest valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamisel. Ent valla haldusterritooriumil tehtavad ruumilised valikud ja -otsused peavad rajanema planeerimispoliitikal, mis tagab ennekõike jätkusuutliku ja kvaliteetse keskkonna kujunemise. Valla kohustus on eeltoodu eest seista. Paraku ei ole pika menetluse vältel valla ja maaomaniku erinevad nägemused jätkusuutliku ja kvaliteetse keskkonna kujundamisest üksteisele lähenenud;
- 2) märkimisväärselt on üldplaneeringu osas lõpliku seisukoha jõustumist pikendanud ka üldplaneeringu menetlusega seotud kohtuvaidlused valla ja maaomaniku vahel.

1.4 Üldplaneeringu senise menetluskäiguga seonduvalt omavad Vallavolikogu arvates tähtsust järgmised asjaolud:

- 1) Vallavolikogu võttis 24.09.2009.a määrusega nr 53 Üldplaneeringu uuesti vastu. Üldplaneeringu kohaselt määrati Andrese kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa ja Lillevälja tee 20 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks reserveeritud elamumaa 50 % ja üldmaa 50 %;
- 2) 02.11.2009 kuni 30.11.2009.a toimus Üldplaneeringu avalik väljapanek. 30.11.2009.a esitasid kohalikud elanikud Üldplaneeringule 120 allkirjaga kollektiivse vastuväite. Kohalike elanike tahe oli, et Lillevälja tee 20 maaüksus säilitaks senise ja 2001. a kehtestatud Andrese kinnistu detailplaneeringu kohase maakasutuse sihtotstarbe, s.o 100% üldmaa. 06.01.2010.a toimus Üldplaneeringu avalik arutelu;
- 3) 09.03.2012.a saadeti Üldplaneering vastuvõetud kujul järelevalve teostamiseks Maavanemale. Maavanem jättis Üldplaneeringu heaks kiitmata, esitades 19.04.2012. a kirjaga nr 7-5/963-6 oma seisukohad üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete ja ettepanekute kohta. 16.01.2013. a saadeti korrigeeritud Üldplaneering uuesti maavanema järelevalvesse, kes tegi 19.02.2013. a ettepaneku Üldplaneering kehtestada;
- 4) Vallavolikogu kehtestas 28.03.2013.a määrusega nr 30 Üldplaneeringu korrigeeritud kujul. Sellega täiendati kehtivat Luunja valla üldplaneeringut ja muudeti Andrese maaüksuse maakasutuse juhtotstarve elamumaaks ning kinnistu koosseisu kuuluv metsamaa arvati välja kaitstavate metsamaade nimekirjast. Lillevälja tee 20 katastriüksuse juhtotstarbeks määrati reserveeritud elamumaa 50%, üldmaa 50%.
- 5) 13.05.2013. a esitasid T. Laas, A. Kulbin ja A. Ustav Halduskohtule kaebuse 28.03.2013. a määruse nr 30 tühistamiseks (haldusasi nr 3-13-1018). Kaebuse motiivide kohaselt oli Vallavolikogu määrus nr 30 õigusvastane, kuna see ei olnud motiveeritud. Määrus nr 30 tunnistati veel enne kohtuotsuse tegemist Vallavolikogu 15.08.2013. a määrusega nr 46 kehtetuks selle ebapiisava motiveerituse tõttu. Volikogu määrusele nr 46 esitas vaide maaomanik;
- 6) 19.12.2013. a vaideotsusega nr 80 rahuldab Vallavolikogu maaomaniku vaide osas, milles nõuti Üldplaneeringu kohta haldusakti vastuvõtmist. Vaide jäeti rahuldamata 15.08.2013. a määruse kehtetuks tunnistamise nõudes. Maaomanik esitas Tartu Halduskohtule kaebuse Vallavolikogu 15.08.2013. a määruse ja 19.12.2013. a vaideotsuse tühistamiseks või Vallavolikogu kohustamiseks Üldplaneeringu kehtestamiseks. Samuti paluti kaebuses tuvastada Vallavolikogu toimingute õigusvastasus Üldplaneeringu menetlemisel;
- 7) 29.09.2014. a rahuldab Tartu Halduskohus kaebuse ning 24.11.2015. a otsusega rahuldab Ringkonnakohus valla apellatsioonkaebuse. Riigikohus tühistas 30.11.2016.a lahendiga mõlemad otsused. Riigikohus leidis, et „Üldplaneering kehtestati põhjendamiskohustust rikkudes ja kehtestatud Üldplaneeringu kehtetuks tunnistamine valla poolt oli kujunenud olukorras õigustatud. Üldplaneeringu

kehtestamise määrukses puudusid igasugused põhjendused, ka põhimotiivid, samuti viited dokumentidele, kust puuduolevaid põhjendusi leida“¹. Ühtlasi Riigikohus sedastas, et „Vastustaja on selles kohtuasjas möönnud, et ta kehtestas üldplaneeringu 28. märtsil 2013 läbimõtlema. Seega polnud asjas nr 3-13-1018 tegemist mitte ainult põhjendamisveaga, vaid ka sisulise ja olulise kaalumiseveaga. Välistada ei saa, et korrektse kaalumise ja põhjendamise korral oleks volikogu 2013. a kevadel teinud üldplaneeringu kohta teistsuguse otsuse. Niisuguses olukorras ei saa vastustajale ette heita oma vea tunnistamist ja püüdu seda parandada“²;

- 8) Viidatud otsuses Riigikohus märkis, 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“³. Riigikohus rõhutas, et „omavalitsusüksus peab planeerimismenetluses menetlusosalistega konsensust otsima ning püüdma pörkuvaid huve ühildada, kuid see ei saa toimuda igavesti. Kui menetlusosalised mõistliku aja jooksul kokkuleppele ei jõua, peab omavalitsusüksuse volikogu otsustama, kas vastuväited on põhjendatud. Vastavalt sellele tuleb planeering kas kehtestada muutmatult, kehtestada muudatustega või jätta kehtestamata“⁴;
- 9) Üldplaneering võeti vallas uuesti menetlusse. Andrese maaüksuse osas ei esitatud 02.11.2009 kuni 30.11.2009. a toimunud Üldplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid. Üldplaneering kehtestati endise Andrese maaüksuse osas 2009. a vastuvõetud kujul Vallavolikogu 16.02.2017. a määrusega nr 8. Planeerimismenetluse läbinud Üldplaneeringu kehtestamiseks Lillevälja tee 20 kinnistu osas (Edaspidi „Lillevälja tee 20 ÜP“) puudus jätkuvalt valla ja maaomaniku ühine arusaam ruumilise arengu põhimõtete kujundamise küsimuses;
- 10) 19.02.2014. a pakkus Vallavalitsus kirjaga nr 7-/352 maaomanikule maa võõrandamist Vallavalitsusele hinnaga, mis vastas maa DP järgsele kasutusotstarbele. Maaomanik keeldus põhjendusel, et maaomaniku sooviks oli võõrandada maa hinnaga, kui juhtotstarbeks oleks määratud elamumaa.
- 11) Lillevälja tee 20 ÜP osas koostati uus üldplaneeringu dokumentatsioon, mis lähtus 01.07.2015 jõustunud planeerimisseadusest. Selguse huvides hakati kasutama edaspidi üldplaneeringu nimetuse „Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneering“ juures täiendit „Lillevälja tee 20 alal“. 16.02.2017. a Vallavolikogu määrusega nr 8, millega kehtestati Üldplaneering

¹ 3-3-1-23-16, p 13

² 3-3-1-23-16, p 14

³ 3-3-1-23-16, p 17

⁴ 3-3-1-23-16, p 21

Andrese kinnistu osas, otsustati Lillevälja tee 20 ÜP osas minna menetluslikult tagasi üldplaneeringu avaliku väljapaneku etappi ja avalikustada kaks alternatiivset üldplaneeringu lahendust;

- 12) Vallavalitsuse taotlusel eesmärgiga saada erapooletu ekspertarvamus koostati Eesti Planeerijate Ühingu ekspertgrupi poolt Lillevälja tee 20 ÜP ruumilise mõju analüüs. Analüüsi eesmärk oli hinnata 2017 vastuvõetud Üldplaneeringu lahenduse sobivust ja mõju ning võrrelda seda 2009 vastu võetud lahendusega, milles vähendati üldmaa maakasutuse juhtotstarbe osakaalu kinnistul 50%-ni. 2017 vastuvõetud Üldplaneeringu lahendus nägi ette maakasutuse juhtotstarbena 100% üldmaa. Ekspert hinnang juhtis muuhulgas tähelepanu, et omavalitsuse poolt kehtestatud Andrese kinnistu detailplaneeringuga (2001.a) maaomanikule antud ehitusõigus on järjepideva arengu eelduseks ja indikatsiooniks nii kohalikule omavalitsusele, esialgsele ja hilisemale maaomanikule, kinnisvara arendajale, ehitajale kui kinnistute omanikele ning sama põhimõtet tuleb järgida ka kehtestatud planeeringu elluviimise järjepidevust silmas pidades. Ekspertid ei näinud objektiivseid põhjuseid, miks peaks varem kokkulepitud üldmaa pindala ja territooriumi osas tegema muudatusi, kui varasemalt on seda aktsepteerinud nii arendaja kui omavalitsus. Ekspertid leiavad, vähemalt 5%-ne üldmaa osakaal kogu planeeringualast on kvaliteetsema elukeskkonna tagamiseks vajalik, sarnastes suure ehitussurvega naaberomavalitsustes esineb üldplaneeringutes ka kaks korda suurema üldmaa osakaalu nõue kui konkreetsel juhtumil. Ekspertid märgivad, et üldkasutataval alal on ka sotsiaalne mõõde, mitte ainult keskkonnavaline eesmärk või väärtus. Kui võtta aluseks, et Andrese kinnistu esialgse detailplaneeringuga tagati üldkasutatav ala, mis on hea ruumiplaneerimise põhimõtete alus, siis hinnangus jõutakse järeldusele, et selle vähendamise soov 50% ulatuses ning arvestades, et kohalik kogukond on ala vähendamise vastu avaldanud oma seisukoha, on vastuolus nii hea ruumiplaneerimise kui planeerimisseaduse põhimõtetega;
- 13) 13 märtsi 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. Teisisõnu tuli planeerimismenetlus viia selleks tähtpäevaks lõpuni. Kohtulahendi täitmise menetluses ei ole kohane arutada, kas jõustunud kohtulahendiga säilitati haldusorganile piisav otsustusruum või oleks valikuvõimalusi tulnud jätta rohkem. Riigikohus on selgitanud, et jõustunud kohtulahend võib tuua kaasa haldusorgani kaalutusõiguse kitsenemise (otsus asjas nr 3-3-1-14-15)*⁵. Seega selliseks valikuks (Lillevälja tee 20 ÜP osas minna menetluslikult tagasi üldplaneeringu avaliku väljapaneku etappi ja avalikustada kaks alternatiivset üldplaneeringu lahendust)

⁵ 3-17-643/15, p 10

Riigikohtu otsus vastustajale vaidlusaluses planeerimismenetluses enam ruumi ei jätnud;

- 14) 02.10.2018.a kirjaga nr 7-2/1512 on Vallavalitsus teinud korduva ettepaneku Lillevälja tee 20 maaüksuse omandamiseks, mille lähtealuseks on OÜ Uus Maa poolt 09.01.2014.a teostatud maaüksuse turuväärtuse hindamine, mille kohaselt on Lillevälja 20 maaüksuse harilik väärtus (kohalik keskmine müügihind) 4 eurot maa ühe ruutmeeri eest eeldusel, et kehtiva detailplaneeringu kohaselt on kinnistu sihtotstarbeks 100% üldmaa. Seda peab silmas ka menetluses olev üldplaneeringu lahendus. Maaomanik Vallavalitsuse pakkumist läbirääkimiste pidamiseks maaüksuse müügi osas vastu ei võtnud.
- 15) 28.02.2019.a tunnistas Vallavolikogu määrusega nr [11] 16.02.2017.a määruse nr 8 „Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringu osaline kehtestamine“ kehtetuks paragrahvi 2 osas, kuna määrus ei vastanud HMS §-s 54 sätestatud haldusakti õiguspärasuse eeldustele. Määruse nr 8 p. 2 vastuolule Riigikohtu otsuse nr 3-3-1-23-16 resolutsiooniga viitas ka Riigikohtu määruse nr 3-17-643 p 10. Muus osas jäi Vallavolikogu 2017. a määrus nr 8 kehtima.

1.5 Juhindudes Riigikohtu lahenditest 3-3-1-23-16 ja 3-17-643/15 tuleb seega Vallavolikogul otsustada, kas varasemad etapid läbinud Lillevälja tee 20 ÜP (50% elamu- ja 50% sotsiaalmaa lahendusega) kehtestada või jätta kehtestamata.

1.6 21.01.2019.a kirjaga nr 7-2/97 edastas Luunja vallavalitsus maaomanikule kehtestamata jätmise eelnõu, millele vastas maaomanik 04.02.2019.a. Maaomanik väljendab vastuskirjas järgmist:

- 1) 16.02.2017.a Luunja vallavolikogu 16.02.2017.a määruse nr 8 punkti 2 kehtetuks tunnistamine on mõistlik ning Maaomanik ei esita nimetatule vastuväiteid.
- 2) Kehtestamata jätmise 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 (2009) kujul motiveeritult (p 4).
- 3) Valla üldplaneeringu kehtestamata jätmise 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).

2. Lillevälja tee 20 kinnistu osas üldplaneeringu kehtestamata jätmise põhjendused

01.07.2015.a jõustunud EhSRS § 1 lg 1 kohaselt menetletakse enne EhSRS-i jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. Üldplaneeringu menetlus algatati Vallavolikogu 18.03.2004.a otsusega nr 3-1. Seetõttu ning lähtudes EhSRS § 1 lg-st 1 tuleb üldplaneeringu kehtestamata jätmise üle otsustamisel lähtuda kuni 30.06.2015.a kehtinud PlanS sätetest (*siin ja edaspidi on viidatud varasema PlanS sätetele*). PlanS § 24 lg 3 sätestab, et maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud üldplaneeringu kehtestab kohalik omavalitsus.

PlanS § 4 lg 2 p-i 2 kohaselt tagab kohalik omavalitsus planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. PlanS § 8 lg 3 p 1 sätestas, et üldplaneeringu ülesanne on muuhulgas valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine. Valla ruumilise arengu põhimõtted tulenevad muuhulgas omavalitsuse erinevatest arengudokumentidest ja kõrgema taseme planeeringutest. Järelikult tuleb kaalutluse teostamisel lähtuda nii Luunja valla üldplaneeringus kui ka Luunja valla arengukavas sätestatud eesmärkidest ning ruumilise elukeskkonna parendamise põhimõtetest. Vallavolikogu on seisukohal, et redutseeritud kaalutlusõigusega olukorras tuleb jätta varasemad etapid läbinud üldplaneering (reserveeritud elamumaa 50%, üldmaa 50% lahendusega) kehtestamata. Vallavolikogu tugineb järgmistele kaalutlustele:

2.1 Lillevälja tee 20 ÜP sisulise lahenduse otstarbekuse üle otsustamiseks on kaalutlusõiguse alusel ainupädevus kohalikul omavalitsusel. Kohaliku omavalitsuse 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 kavandavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

2.2 Maaomanik on saanud igakülgsest kasutada oma protsessiõigusi üldplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud üldplaneeringu koostamisse kaasatud. Asjaolu, et maaomanik ei nõustu valla nägemusega valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamisest, ei tähenda, et valla pikaajaline nägemus oleks ebaõige.

2.3 Käesoleval juhul esinevad järgmised olulised asjaolud, mis räägivad selle kasuks, et Lillevälja tee 20 ÜP tuleb menetluse läbinud ja kehtestamiseks esitatud kujul jätta kehtestamata:

- 1) Lillevälja tee 20 ÜP-le, kus kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratakse reserveeritud elamumaa 50%, üldmaa 50%, on märkimisväärne kohalike elanike vastuseis;
- 2) Kohaliku omavalitsuse tasandil võib märkimisväärne osa kohalikke elanikke olla avaliku huvi kandjad. Sellest lähtuvalt võib järeldada, et kehtestamiseks esitatud Lillevälja tee 20 ÜP on selgelt vastuolus avaliku huviga. Avaliku huvi eesmärk ühtib

antud juhul Vallavolikogu nägemusega valla ruumilise arengu põhimõtetest, mis tulenevad muuhulgas ka Luunja valla üldplaneeringust ja Luunja valla arengukavast;

- 3) Eeltoodut kaaludes ei saa tähelepanuta jätta ka Lillevälja tee 20 maaüksuse kujunemislugu. Lillevälja tee 20 maaüksus on 11 973 m² suurune ja selle maakasutuse sihtotstarbeks on määratud 100% üldmaa. Katastriüksus on moodustatud Vallavolikogu 28.06.2001 poolt kehtestatud Andrese kinnistu detailplaneeringu alusel, kus on määratud Lillevälja tee 20 katastriüksuse aluseks oleva krundi piir ja krundi sihtotstarve 100% üldmaa. Andrese kinnistu detailplaneeringu eesmärk oli jagada ligi 26,6 ha suurune maa-ala ühepereelamu ja ridaelamu kruntideks. Viidatud maa-ala näol oli eelnevalt tegemist maatulundusmaaga, mis oli kasutuses peamises osas põllumajanduslikul otstarbel ja kus puudus mistahes ehitusõigus. Detailplaneeringuga moodustati 67 väikeelamu krunti ja 9 ridaelamu krunti ning 1 ärimaa krunt. Sellises ulatuses ehitusõigusega kinnistute moodustamine on maa väärtust mitmekordistanud. Valdav osa detailplaneeringust on tänaseks ellu viidud ja kokku on Andrese arenduse elamupiirkonda planeeritud 157 leibkonda (arvesse on võetud reaalselt rajatud ridaelamuboksides arvu, detailplaneeringu boksides arvu ei määratud). Arvestades keskmiseks leibkonna suuruseks 2,4 liiget on perspektiivne elanike arv Andrese arenduse alal on kokku ligikaudu 377 inimest. Planeeringuala keskmisse kavandati ringikujuline üldmaa krunt. Vallavalitsuse 05.03.2004. a korraldusega nr 38 on vastavalt maaomaniku taotlusele ja kehtivale detailplaneeringule krundi aadressiks määratud Lillevälja tee 20 ja 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.

2.4 Volikogu märgib, et detailplaneeringuid koostatakse lähiaastate ehitustegevuse aluseks ja mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda enam kahaneb õigustatud ootus detailplaneeringu lahenduse kehtima jäämise suhtes. Ent praegusel juhul peab Volikogu kehtiva detailplaneeringu alusel antud üldmaa maakasutuse juhtotstarbe säilimist väga oluliseks, kuna selle säilimise vajadus tuleneb ja on jätkuvalt kooskõlas avaliku huvi ja sealt tuleneva valla ruumilise arengu põhimõtetega.

2.5 Käesoleval juhul on Volikogu arvates põhjendatud üldplaneeringu kehtestamata jätmine.

Avaliku huvi vastuseis kehtestamiseks esitatud Lillevälja tee 20 kinnistu üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele

2.6 Volikogul tuleb kaaluda, kas olukorras, kus Lillevälja tee 20 ÜP kehtestamine selliselt, et kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratakse reserveeritud elamumaa 50%, üldmaa 50 %, vastu on suur hulk inimesi, on see käsitletav kui üldplaneeringu lahenduse avaliku huviga vastuolus olemine. 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 huvist⁶.

2.7 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 elumumaa 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 teadmise, 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.

2.8 Veel enamgi, Vallavolikogu on seisukohal, et vastuväite põhiseisukohad kaitsevad ja on kooskõlas valla nägemustega jätkusuutliku ja kvaliteetse keskkonna kujundamisest ning toetavad seeläbi valla ruumilise arengu pikaajalisi põhimõtteid. 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.

Pikaajalise ruumilise arengu põhimõtted tulenevad Luunja valla arengukavast

2.9 Ruumilise planeerimise kaudu luuakse eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava kvaliteetse keskkonna kujundamiseks. Valla ruumilise arengu eesmärgid tulenevad muuhulgas omavalitsuse erinevatest arengudokumentidest ja kõrgema taseme planeeringutest, kuid kõigis nendes dokumentides sätestatud ruumilise arengu eesmärkide olulised kujundajad on valla elanikud. Valla jätkusuutlik areng on välistatud, kui see ei arvesta valla elanike arvamusega elukeskkonna olulistest küsimustes. 20.12.2018.a on Vallavolikogu vastu võtnud Luunja valla arengukava 2019-2027.

2.10 Arengukava kohaselt on planeerimis- ja ehitustegevuse eesmärgiks kvaliteetse elukeskkonna säilitamine ja parendamisele suunatud, erinevate osapoolte huvide arvestamine. Arengukavast tuleneb üheselt, et üheks oluliselt strateegiliseks eesmärgiks on kvaliteetse ja turvalise, peresid ja lapsi väärtustava elukeskkonna kujundamine. Arengukavast tulenevalt tuleb planeerimisvaldkonnas lahendada süvenev probleem, kus elukeskkonna kvaliteedi hoidmine ja arendamine oleksid sellised, et oleksid tasakaalustatud nii elanike kui arendajate soovid ja eesmärgid. See puudutab eelkõige ehitusalade tihedust, privaatsuse olemasolu,

⁶ K.Ikkonen. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste. Juridica III/2005, lk 190, 194.

avalike alade olemasolu ja suurust, juurdepääsuvõimalusi. Planeerimise ja ehitustegevuse põhieesmärkidest arengukavast lähtuvalt on muuhulgas kohaliku elanikkonna avalike huvide esiplaanile seadmine, planeerimisel võetakse arvesse puhkealade vajadusi, planeerimistegevus on läbimõeldud ja terviklik ning suunatud kvaliteetse elukeskkonna tekkele.

Luunja valla üldplaneering kannab edasi ruumilise arengu põhimõtteid

2.11 Üldeesmärkidena on kehtivas üldplaneeringus välja toodud asulate atraktiivsuse tõstmine ja tänapäevaste elamupiirkondade loomine (Luunja valla üldplaneeringu seletuskiri pt 1). Üldplaneeringus on valla ruumilise arengu kujundamise põhimõtetena sätestatud lähtumine varem kehtestatud (üldplaneeringu eelselt kehtestatud) planeeringutest (pt 2). Üldplaneeringus on eeldava arenguna nähtud Luunja valla linnalähedase ala tiheasustamist, kvaliteetse elukeskkonna loomist, kus ei puudu pargid, vaba aja veetmise paigad, mänguväljakud, looduslikult kaunid paigad ning hea infrastruktuur, kõik see toob eeldatavalt kaasa elanikkonna kasvu (Luunja valla üldplaneeringu seletuskiri pt 24). Seega ei ole kehtiva üldplaneeringu kohaselt valla eesmärk pelgalt elamumaa arendamine, vaid ka kvaliteetse elukeskkonna loomine.

2.12 Luunja valla üldplaneeringu üldine põhimõte näeb⁷ 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 (ülejäanud ala elamukruntideks ei jagatud) oli üldmaa osakaal Andrese kinnistu detailplaneeringuga kavandatud elamualast ca 6,8%. Vallavolikogu on seisukohal, et üldmaa osakaal Andrese kinnistu detailplaneeringu alal tervikuna ei olnud juba 2001.a ebaoproportsionaalselt suur või maaomaniku jaoks ebamõistlikult koormav.

2.13 Omavalitsuse poolt planeeringuga antud ehitusõigus on järjepideva arengu eelduseks ja indikatsiooniks nii kohalikule omavalitsusele, esialgsele ja hilisemale maa omanikule, kruntide hoonestajatele kui kinnistute omanikele. Sama põhimõtet tuleb järgida ka kehtestatud planeeringu elluviimise järjepidevust silmas pidades. Riigikohus on oma otsuses asjas 3-3-1-23-16 juhtinud tähelepanu, et kinnistu omandamist kaaludes on võimalik arvestada juba kehtestatud detailplaneeringuid.

2.14 Andrese kinnistu detailplaneeringuga oli tagatud üldkasutatav ala, mis vastas hea ruumiplaneerimise põhimõtetele ja Vallavolikogu on seisukohal, et selle muutmiseks Lillevälja tee 20 ÜP-ga puudub mistahes objektiivne või põhjendatud vajadus. Vallavolikogu arvestab siinkohal ka Eesti Planeerijate Ühingu ekspertgrupi poolt Lillevälja tee 20 ÜP ruumilise mõju analüüsi tulemustega ja nõustub ekspertide soovustega.

⁷ Üldplaneeringu lk 11.

2.15 Seega saab järeldada, et Andrese kinnistu detailplaneeringuga tagatud üldkasutatava ala muutmine Lillevälja tee 20 ÜP-ga oleks vastuolus Luunja vallas jätkuvalt kehtivate ruumiplaneerimise üldiste põhimõtetega, mis puudutavad planeeringute järjepidevust ja kvaliteetse elukeskkonna planeerimist.

2.16 Eeltoodu põhjal järeldub, et üldplaneeringuga detailplaneeringu, mis on suurem osas juba ellu viidud, muutmine peab olema väga tõsiselt põhjendatud, sest kehtivast Luunja valla üldplaneeringust tulenevate juhiste kohaselt tuleb lähtuda valla ruumilise arengu kujundamise põhimõtetena varem kehtestatud planeeringutest. Antud juhul puudub põhjendatud vajadus muudatuste tegemiseks varem kokku lepitud üldmaa pindala, territooriumi ja asukoha osas. Varasemalt on neid kokkuleppeid kõigi huvitatud isikute poolt üksmeelselt aktsepteeritud. Varasema kokkuleppe järgimist eeldab ka kohalik elanikkond, kes on oma vastuseisu selle kokkuleppe rikkumise osas ka aktiivselt väljendanud.

Maaomaniku arendushuvi ei kaalu üles kohaliku elanikkonna avalikke huve

2.17 Antud juhul ei ole maaomaniku arendushuvid jagada pool kinnistut elamukruntideks kooskõlas ruumilise planeerimise üldiste põhimõtetega ja üldplaneeringu eesmärkidega. Maaomanikul puudub õigustatud ootus nii kindla lahendusega üldplaneeringu kehtestamisele kui ka asjaolule, et tema arendushuvid peavad igal juhul olema seatud esikohale võrrelduna piirkonna elanike avalike huvidega. Vallavolikogu arvestab muuhulgas ka maaomaniku Luunja vallas paiknenud maaüksustele erinevatel perioodidel kehtestatud planeeringuid ja selle tulemusena antud ehitusõigust. Ainuüksi 28.06.2001.a. kehtestatud detailplaneeringuga moodustati 67 väikeelamu krunti ja 9 ridaelamu krunti ning 1 ärimaa krunt ja need moodustatud kinnistud on maaomaniku poolt realiseeritud.

2.18 Vastavalt Riigikohtu otsusele asjas nr 3-3-1-23-16 p. 17 ei tulene ühestki õigusaktist, et kohalik omavalitsus peab maa kasutustingimusi omaniku soovil tingimata muutma. Samas riigikohtu otsuses tuuakse välja, et maatüki senise kasutusotstarbe säilitamine ei ole samaväärne olukorraga, kus kohalik omavalitsus piirab uue planeeringuga varem kinnistul ettenähtud kasutusviisi omaniku tahte vastaselt. Vallavolikogu hinnangul on piirkonnas kavandatud piisavalt elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alasid, millel on lubatud elamuarendus. Sealhulgas maaomanikule kuuluv 8,94 ha suurune Andrese maaüksus, mis on kehtestatud üldplaneeringus ette nähtud väikeelamute alaks (vt p 1.4. alapunkt nr 9). Seega on maaomanikul võimalik lisaks varasemale ulatuslikule kinnisvara arendusele teostada detailplaneering ka 8,94 ha suurusel maaüksusel.

2.19 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 Vallavolikogu, 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.

Ärakuulamisõiguse teostamine

2.20 Vallavolikogu leiab, et Maaomaniku ja tema esindaja väiteid ei ole aluseks maa-ala üldplaneeringu kehtestamiseks, kuid käsitleb kõiki asjas tähtsust omavaid maaomaniku ja tema esindaja esitatud asjaolusid ning väiteid. Vallavolikogu rõhutab, et maaomaniku põhjendused on peaaugjalikult rajatud asjakohatul tel väidetul. Vallavolikogu ei sa kehtestada planeeringut kahjunõude ähvardusel või põhjusel, et planeeringu kehtestamiseks ette nähtud aeg on ületatud.

2.21 PlanS § 8 lg 3 p 1 sätestas, et üldplaneeringu ülesanne on muuhulgas valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine. Valla ruumilise arengu põhimõtted tulenevad muuhulgas omavalitsuse erinevatest arengudokumentidest ja kõrgema taseme planeeringutest. Järelikult tuleb kaalutluse teostamisel lähtuda nii Luunja valla üldplaneeringus kui ka Luunja valla arengukavas sätestatud eesmärkidest ning ruumilise elukeskkonna parendamise põhimõtetest. Juba etteruttavalt märgib Vallavolikogu, et ruumiline planeerimine on ajas pidevalt muutuv, mistõttu 24.09.2009.a vastu võetud planeering ei pruugi ning vastagi täna ruumilise arengu eesmärkidele. Seega ei ole Vallavolikogu kogu Maaomaniku poolt püstitatud argumentatsiooni, mis lähtub just planeeringu vastu võtmise asjaolust, täies mahus põhjendatud ning täna ka enam asjakohane.

2.22 Vaatlusaluse üldplaneeringu kehtestamata jätmiseks ja laiaulatusliku diskretsioonotsuse tegemise põhjendamiseks märgib Vallavolikogu järgmist:

- 1) Vallavolikogu 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)), mille kohaselt oleks kehtestamata jätmine ainukene võimalus põhjusel, et ainult kehtestamata jätmine võimaldab mitte süvendada õigusvastast viivitust. Vald märgib, et planeerimine on protsess, mille lõpus tuleb vallal teha kaalutletud otsus. Kõikide asjaolude mitte kaalumist ei saa Vallavolikogu 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.
- 2) Maaomanik märgib, et Vallavolikogu peaks lähtuma 24.09.2009.a otsusest nr 53, 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 kavandataavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Täna on Vallavolikogu 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.

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.*

Ka Riigikohus on märkinud, et sõltumata 24.09.2009.a üldplaneeringu vastu võtmisest ei saa maaomanik nõuda konkreetse sisuga planeerimislahenduse kehtestamist. Vallavolikogu nõustub Riigikohtuga, mistõttu maaomaniku 04.02.2019.a vastuskirja punktis 5 (5.1-5.3) toodud vastuväited ei ole aluseks Lillevälja tee 20 ÜP kehtestamiseks Maaomaniku poolt väljendatud viisil.

- 3) Maaomanik on 04.02.2019.a vastuskirja punktis 6 (6.1-6.3) 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. Vallavolikogu ei nõustu Maaomaniku toodud argumentatsiooniga. Vald peab lähtuma Lillevälja tee 20 ÜP kehtestamata jätmise otsustamisel valla ruumilise arengu eesmärkidest, planeerimise jätkusuutlikkusest ning avalikust huvist. Vallavolikogu rõhutab, et see, et lahendus ei ole Maaomanikule meelepärane, ei tähenda seda, et Maaomanik võiks ja saaks nõuda temale sobiva lahenduse kehtestamist.

Vallavolikogu nõustub sellega, et isikutel tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda. Samas märgib Vallavolikogu, et Luunja valla üldplaneeringu üldine põhimõte näeb⁸ 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 (ülejäanud ala elamukruntideks ei jagatud) oli üldmaa osakaal Andrese kinnistu detailplaneeringuga kavandatud elamualast ca 6,8%. Vallavolikogu 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 keskkonnavaline eesmärk või väärtus. 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.

⁸ Üldplaneeringu lk 11.

Lisaks peab Volikogu 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.

- 4) Maaomaniku väide, mille kohaselt on Vallavolikogu 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)). 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 kohaliku omavalitsuse poolt kõiki poolt – ja vastuargumente läbi kaaluda. Seega ei ole tegemist formaalse kohustusega. Kui tegu on kaalutusõiguse alusel (HMS § 4) antava haldusaktiga, siis tuleb põhjenduses märkida konkreetset 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 Vallavolikogu on endale võtnud kohustuse teha uus motiveeritud otsus, mis justkui tähendaks, et Lillevälja tee 20 ÜP tuleks Maaomanikule sobival viisil kehtestada. Tegelikult on tegemist kaalutusotsusega, mida tuleb Vallavolikogul kaaluda ja kaalutusõiguse teostamisel motiveerimispuudus ei ole formaalne puudus. Kui haldusorgan on kaalutusõigust teostanud puudulikult, võib haldusorgan jõuda ka sisuliselt valele järeldusele. Käesoleval juhul puudulikult teostatud kaalutusõigus haldusorgani valele järeldusele ka viis. Kaalutusõiguse eesmärk ongi selliseid vigu vältida. Ebaõigesti teostatud kaalutusõiguse alusel välja antud haldusaktist ei saa isikutele tekkida õiguspärast ootust. 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.

- 5) 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). Vallavolikogu 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. Punktis 2.7 on Vallavolikogu 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*. Vallavolikogul tuleb lähtuda nii 30.11.2009.a seisukohtadest, mis on püsivad 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 riikuks Vallavolikogu oluliselt uurimispõhimõtet – Vallavolikogu ei saa täna otsuse tegemisel eirata kõiki 10 aasta jooksul vastu võetud dokumente ja muutunud olukorda. Seega tuleb Vallavolikogul võtta jätkuvalt arvesse suurt avalikku huvi, millise põhjendatust on ka kinnitanud eksperdid.

- 6) Maaomanik on seisukohal, et käesoleval juhul tuleb vallal arvestada võimaliku kahjunõudega (vt 04.02.2019.a vastuskirja p 9 (9.1- 9.6). 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 Vallavolikogu, 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.

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg-st 1, § 22 lg 1 p-st 31, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg-st 1, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg-st 3, Luunja Vallavolikogu määrab:

§ 1. Jätta kehtestamata Luunja vallas Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuse ala üldplaneering Lillevälja tee 20 alal reserveeritud elamumaa 50%, üldmaa 50% lahendusega.

§ 2. Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Radž Sauk
volikogu esimees

