



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.02.2019 nr 117

Oa tn 27 projekteerimistingimuste määramisest keeldumine

1. Asjaolud

1.1. 2. oktoobril 2018. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi AEO) taotlus Oa tn 27 kinnistule elamu püstitamiseks projekteerimistingimuste (edaspidi PTH) määramiseks. Kinnistu omanik soovib taotlusega muuta detailplaneeringus toodud lubatud korterite arvu krundil 2-3ni, vähendada ehitusalust ning hoonestusala pinda, võimalusel lubada üksikelamu püstitamist, muuta hoone konstruktsiooni (soovitakse ehitada kivimaja).

1.2. Alal kehtib "Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõe piiratud ala detailplaneering" (kehtestatud 16. detsembri 2004. a Tartu Linnavolikogu otsusega nr 376). Detailplaneeringuga on Oa tn 27 krundil (POS 8) ette nähtud 4-8 korteriga elamu püstitamine ehitusaluse pinnaga 180-225 m².

1.3. AEO 8. oktoobri 2018. a kirjaga nr 7-12.1/PTH-18-157 on projekteerimistingimuste taotlejale selgitatud lühidalt detailplaneeringu ja üldplaneeringu eesmärgi ning palutud esitada konkreetsemad põhjendused planeeringu muutmiseks ning võimalusel asendiplaani eskiislahendus ja vaated.

1.4. Projekteerimistingimuste taotleja edastas AEOLE 19. novembril 2018. a palutud eskiislahendused ja vaated. Ühtlasi selgitas taotleja, et PTH taotlemise eesmärgiks on püstitada kinnistule oma pere tarvis üksikelamu ning on seisukohal, et üksikelamu rajamine ei kahjusta naabrite ega ka avalikku huvi. Taotleja on asunud seletustes seisukohale, et detailplaneeringus toodud maa kasutamise sihtotstarve võimaldab ehitada üksikelamu. Samuti on toodud põhjendused hoone konstruktsiooni muutmise osas ning et ehitusaluse pinna vähendamisega 18m² võrra ei kaasne negatiivseid mõjusid naaberkinnistutele.

1.5. AEO teavitas taotlejaid 17. detsembri 2018. a kirjaga nr 7-12.1/PTH-18-157, et hoone katusealuse korruse (ehk kolmanda korruse) välja ehitamine on võimalik detailplaneeringus määratud ehitusõiguse alusel ning täiendavate projekteerimistingimuste väljaandmine selle ehitustegevuse jaoks ei ole vajalik. Samuti vastab kivikonstruktsioonis hoone rajamine täna kehtivale üldplaneeringu punktile 6.8.2.17, millele tuginedes on võimalik vastavat lahendust kaaluda ehitusloa väljaandmisel. Ehitusalust pindala projekteerimistingimustega muuta ei ole võimalik. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 võimaldab põhjendatud korral korrigeerida hoonestusala, kuid mitte ehitusalust pinda.

1.6. Eeltoodud kirjas on samuti märgitud, et vastavalt kehtivale detailplaneeringule on võimalik kinnistule rajada 4-10 korteriga hoone ja mitte vähem. Kehtiva detailplaneeringu eesmärgiks on tagada terviklik korterelamutest koosnev elukeskkond. Supilinn on üldplaneeringu kohaselt kasvav linnaosa, mistõttu on seatud eesmärgiks tagada ka käesoleval

planeeringualal pigem rohkemate kui vähesemate korteritega hoonete rajamine. Sellest tulenevalt ei ole põhjendatud ega üldplaneeringu eesmärgi kohane korterite arvu vähendamine.

1.7. Oa tn 27 kinnistu omanik esitas 2. jaanuaril 2019. a AEO 17. detsembri 2018. a kirja nr 7-12.1/PTH-18-157 peale vaide, mille AEO tagastas 11. jaanuari 2019. a kirjaga vaide eseme puudumise tõttu. AEO vaide tagastamise kirjas tehti vaide esitajale ühtlasi ettepanek kokku saamiseks või kui vaide esitaja kokku saamist ei soovi, siis lubati et Tartu Linnavalitsus lahendab PTH oma korraldusega, mis vastab HMS §-s 54 sätestatud tingimustele.

1.8. 11. jaanuaril 2019. a teavitas PTH taotleja, et jääb esitatud taotluse juurde ja kokku saamist ei soovi. Ühtlasi on taotleja palunud projekteerimistingimuste taotluse lahendamisel arvestada tema poolt vaites esitatud seisukohti.

2. Oa 27, Tartu kinnistu omaniku taotlused ja seisukohad

Oa 27, Tartu kinnistu omanik, Vahur-Peeter Liin, on projekteerimistingimuste menetluse jooksul esitanud alljärgnevad seisukohad:

2.1. Korterite arvu vähendamine ei ole vastuolus detailplaneeringuga

2.1.1. 19. novembril 2018. a esitatud täiendavates põhjendustes on omanik taotlenud ühe korteriga elamu ehitamist või alternatiivselt korterite arvu vähendamist. Oma vastuskirjas ei ole kohalik omavalitsus vastavat taotlust käsitlenud ega esitanud omapoolseid põhjendusi, miks ühe korteriga elamu või alternatiivselt väiksema korterite arvuga elamu püstitamine ei ole võimalik. Kuna korterite arv on käsitatav ehitusliku või arhitektuurse tingimusena EhS § 27 lg 4 p 4 mõttes, saab kohalik omavalitsus seda vastavalt taotlusele projekteerimistingimustega täpsustada.

2.1.2. European planeeringuala näeb küll ette korterite miinimumarvu, kuid see on detailplaneeringus sätestatud üksnes võimaluse, mitte kohustusliku tingimusena. Detailplaneeringus toodud korterite arv saab kohustuslik olla siis, kui sõnastusest ilmneb tingimuse kohustuslikkus. Detailplaneeringu seletuskirja põhjendustest ei nähtu korterite arvu siduvus. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt (lk 9) antakse detailplaneeringuga võimalus 4–10 korteriga elamu ehitamiseks. Leian, et sõnastus „võimalus ehitada teatud arv kortereid“, ei viita korterite miinimumarvu kohustuslikkusele, vaid üksnes võimalusele ning annab kohalikele omavalitsusele kaalutusõiguse korterite arvu vähendamiseks. Samal seisukohal ollakse ka Riigikohtu praktikas. Riigikohus on leidnud, et kui detailplaneeringus on kasutatud sõna „võib“, on tegemist soovitusliku, mitte kohustusliku regulatsiooniga (vt Riigikohtu 31. jaanuari 2017. a otsus haldusajjas nr 3-3-1-69-16, p 33). Seega ei ole korterite arv European planeeringualal kohustuslik tingimus.

2.1.3. Eelnevat tõlgendust toetab ka asjaolu, et detailplaneeringus ei ole ühtegi põhjendust selle kohta, miks korterite miinimumarv on kohustuslik, või selle kohta, miks väiksemat korterite arvu ei lubata. Kui detailplaneeringuga oleks soovitud kehtestada korterite miinimumarvu, siis nähtuksid põhjendused detailplaneeringu seletuskirjast.

2.1.4. Ainuüksi asjaolust, et üldplaneeringu kohaselt on Supilinn kasvav linnaosa, ei saa järeldada, et detailplaneeringus ette nähtud korterite arvu vähendamine on üldplaneeringuga vastuolus. Võrdlusena võib välja tuua, et Ujula-Kvissentali linnaosa on üldplaneeringu järgi samuti kasvav linnaosa, kuid sinna saab üksikelumuid ehitada. Asjaolu, et Supilinna prognoositakse elanike arvu kasvu, on statistiline trend, mitte kohane põhjendus, miks keelduda praegu tühjalt seisvale krundile üksikelamu ehitamise võimaldamisest. Oa tn 27 elanike arv ei sõltu sellest, kas siseplaneering on kujundatud üksikelumuna või 2–4 korterina.

2.1.5. Vastupidiselt saadetud kirjas väljendatule nähtub üldplaneeringust hoopis soov piirata korterite arvu Supilinna rajatavates hoonetes, arvestades, et üldplaneering näeb Supilinnas ette ühe korteri suhtes nõutava minimaalse krundi pindala.

2.1.6. Kirja kohaselt on kehtiva detailplaneeringu eesmärk tagada terviklik korterelamutest koosnev elukeskkond. Käesoleva taotluse rahuldamine ei kahjusta seatud eesmärki. Korterite arvu vähendamine ei sea ohtu ala olemuslikku lahendust, sest korterite arv ei mõjuta hoone välimust. Sõltumata korterite arvust kerkib krundile sama suur ja sama välisilmega hoone. Detailplaneering on juba 14 aastat vana, kuid seni on detailplaneering suuresti realiseerimata. Planeeringuala on valdavalt hoonestamata, sh Oa 27 vahetus ümbruses. Detailplaneeringu eesmärgiga on enam kooskõlas, kui ala on hoonestatud detailplaneeringus ettenähtud väliskujule vastava hoonega, võrreldes olukorraga, kui krunt seisab võsastunult tühjana.

2.2. Projekteerimistingimuste taotluse rahuldamine ei kahjusta avalikke huve

2.2.1. Üksikelamu (ühe korteriga elamu, mis vastab ülejäänud detailplaneeringus toodud tingimustele) püstitamine ei kahjusta kuidagi naabrite ega ka avalikku huvi.

Supilinnale on omane, et seal on kõrvuti väikeste korterelamutega üksikelamud, nt on ehtisregistrist nähtuvalt sisuliselt Oa tn 27 krundist üle tee asuvatel Oa tn 38 ja 38a ning nende kõrval asuval Oa tn 36 krundidel üksikelamud. Sarnaselt leiab üksikelamuid sisuliselt terves Supilinnas, sh üldplaneeringu kohaselt miljööväärtuslikke hooned. Seega sobib üksikelamu oma olemuselt piirkonda. See, kas hoone oma välimuselt sobib piirkonda ei sõltu samuti sellest, kas tegemist on korterelamu või üksikelamuga, sest mõlemal juhul valmib sama suur ja sama välisilmega hoone.

2.2.2. Üksikelamu rajamine võrreldes korterelamuga on enam kohalike huvides, sest nii on piirkonna infrastruktuuril väiksem koormus ning võrreldes korterelamuga on üksikelamul väiksem mõju naaberkinnisasjadele ja nende omanikele. Üldplaneeringu lisast 10 (Supilinna muinsuskaitse eritingimused) võib järeldada, et ka kohalikud eelistaksid korterelamu asemel üksikelamut, sest küsitluses oli enamik supilidlasi seisukohal, et ehitusmaht võiks senisega võrreldes olla väiksem.

2.3. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve võimaldab kinnisasjale ehitada üksikelamu

2.3.1. Detailplaneeringu kohaselt on Oa tn 27 asuva maa sihtotstarve väikeelamumaa 0010 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused) (vt detailplaneeringu seletuskiri lk 8 ja 9).

2.3.2. Viidatud Vabariigi Valitsuse määruse (detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud redaktsioonis) p 6 toob väikeelamumaa määratluse. 0010. Väikeelamumaa (EE) - tervikkrundil paiknevate kuni 2 korteriga elamute ja garaažikruntide maa, suvila- ja aianduskruntide maa ning ridaelamute ja kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa, sh ühepereelamumaa. Seega võimaldab kehtivas detailplaneeringus sätestatud maa kasutamise sihtotstarve ehitada kinnisasjale üksikelamu.

2.3.3. Käesoleva projekteerimistingimuste taotlusega ei ole taotletud maa sihtotstarbe muutmist. Maa sihtotstarbe määrab kehtiv detailplaneering. Üldplaneeringuga detailplaneeringut ei muudetud. Seega ei ole asjakohane Arhitektuuri ja ehituse osakonna 8. oktoobri 2018. a kirjas toodud seisukoht, et üldplaneeringu kohaselt asub Oa tn 27 kinnistu korterelamute maal. Üksikelamu ehitamine ei ole üldplaneeringuga vastuolus.

2.3.4. Teiseks tuleb märkida, et planeerimiseseaduse (PlanS) § 75 lg 4 kohaselt on üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega ei välista üldplaneeringus sätestatud maakasutuse juhtotstarbe teatud kõrvalekaldeid (vt Riigikohtu 18. oktoobri 2016. a otsus haldusasjas nr 3-3-1-31-16, p 16). Leian, et Oa tn 27 kinnisasjal üksikelamu ehitamine, ei takista kuidagi linna üldplaneeringuga soovitud lahenduse terviklikku toimimist. Seda eriti olukorras, kus taotleja ei vaidlusta hoone üldisele väljanägemisele esitatud tingimusi. Kui vaadata üldplaneeringus, eelkõige selle lisas 10 sätestatud, tuleks eelistada väiksemamahulist ja väiksemate korterite arvuga hoonestust.

2.3.5. Tuginedes eelnevale, palun kohalikul omavalitsusel esitada põhjendused ja kaalutlused ühe korteriga elamu püstitamiseks ning anda hinnang alternatiivsele taotlusele üksnes juhul, kui esialgse taotluse rahuldamine ei ole võimalik.

2.3.6. Juhul, kui taotlus üksikelamu ehitamise võimaldamiseks jääb rahuldamata, on alternatiivselt taotletud korterite miinimumarvu vähendamist 2 või 3ni. Siinjuures märgin, et igal juhul on korterite miinimumarvu kolmeni vähendamine kooskõlas üldplaneeringuga, kuivõrd üldplaneeringu kohaselt on korterelamumaa alates kolme korteriga elamu ehitamiseks mõeldud maaala ning ei esine ei seadusest ega üldplaneeringust tulenevalt mingit alust korterite arvu vähendamisest keeldumiseks. Samuti puudub korterite arvu vähendamisel igasugune negatiivne mõju avalikele huvidele või naaberkinnisasjade omanikele.

2.4. Hoone konstruktsioonid on võimalik ehitada kivist

2.4.1. Hoone konstruktsioonid on käsitatavad ehitusliku või arhitektuurse tingimusena EhS § 27 lg 4 p 4 mõttes, seega saab kohalik omavalitsus neid projekteerimistingimustega täpsustada. Arhitektuuri- ja ehituse osakond märkis 17. detsembri 2018. a kirjas, et kivist konstruktsiooniga hoone rajamine vastab üldplaneeringu p-le 6.8.2.17, kuid keeldus selles osas projekteerimistingimusi andmast, leides, et kivistkonstruktsioone saab kaaluda ehitusloa faasis.

2.4.2. Projekteerimistingimuste andmisest keeldumine on vastuolus kirjas toodud põhjendustega. Olukorras, kus kohalik omavalitsus nõustub taotlusega, on korrektne formuleerida seisukoht taotluse rahuldamisena. Kui taotlusega sisuliselt nõustutakse, on arusaamatu, miks peaks vastavas osas projekteerimistingimuste andmisest keelduma. Projekteerimistingimuste taotlus tuleb selles osas rahuldada

2.4.3. Taotlusega ei soovita muuta detailplaneeringus sätestatud tingimust, mille kohaselt tuleb välisviimistlusel kasutada puitlaudist või muid maja välimust puudutavaid nõudeid. Muuta soovitakse sisuliselt maja kandvate konstruktsioonide materjali, mis maja välimust ei mõjuta. Seega ei ole taotluse rahuldamisel negatiivset mõju Supilinna miljööle.

2.4.4. Oa 27 ei asu miljööväärtslikul alal, vaid üksnes piirneb sellega, kus ka üldplaneeringuga ei ole ette nähtud nõudeid puitkonstruktsioonide kasutamiseks. Teiste samale detailplaneeringu alale rajatud hoonete puhul on ehtisregistrist nähtuvalt võimaldatud ehitada kivi- ja betoonkonstruktsioonid. Seega on varasemalt leitud, et selline detailplaneeringus sätestatud tingimuse muutmine on võimalik ja põhjendatud.

3. Tartu Linnavalitsuse seisukohad

3.1. Asjakohased õigusnormid

3.1.1. EhS § 27 lg 1 p 1 alusel võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Vastavalt EhS § 27 lg 2 p 2 arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel muuhulgas, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga. Ehs § 27 lg 1 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks (EhS § 27 lg 3).

3.1.2. EhS seletuskirjas on sisustatud § 27 lõiget 3. EhS § 27 lg 3 kehtestab, et kõnesolevas paragrahvis märgitud juhtudel ei ole lubatud projekteerimistingimusi anda detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, lisaks üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule ega avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele täiendavate tingimuste andmiseks või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks. Sätte kehtestamise eesmärk on piiritleda, millal ei ole lubatud anda detailplaneeringule lisaks projekteerimistingimusi. Esimesel juhul ei tohi projekteerimistingimusi anda detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks. Detailplaneeringu olemuslik muutmine tähendab, et sekkutakse varasemalt kokku lepitud lahendusse ning varasema lahenduse põhimõtteline elluviimine ei ole enam võimalik. See tähendab, et projekteerimistingimusi ei tohiks anda olukorras, kus tegelikkuses tuleb koostada uus detailplaneering.

3.1.3. EhS § 32 punktide 2 ja 3 kohaselt keeldub kohalik omavalitsus projekteerimistingimuste andmisest, kui projekteerimistingimuste taotlus ei vasta üldplaneeringule ja/või projekteerimistingimuste taotlus ei vasta käesoleva seadustiku §-s 27 esitatud tingimustele. Tartu Linnavalitsuse hinnangul esinevad seadusest tulenevad alused projekteerimistingimuste andmisest keeldumiseks. Tartu Linnavalitsus põhjendab oma seisukohti alljärgnevalt.

3.2. Oa tn 27 kinnistu sihtotstarbest

3.2.1. Alal kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Oa 27 kinnistu puhul tegemist väikeelamumaaga 0010 (vastavalt 2004. a kehtinud Vabariigi Valitsuse määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused" redaktsioonile). Planeeringu koostamise ja kehtestamise ajal kehtinud määrus nr 36 sätestas, et väikeelamumaa (EE) on tervikkrundil paiknevate kuni 2 korteriga elamute ja garaažikruntide maa, suvila- ja aianduskruntide maa ning ridaelamute ja kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa. Sama koodi alla on märgitud ka ühepereelamud.

3.2.2. Tartu Linnavalitsuse hinnangul on PTH taotleja asunud eeltoodud määratlusest lähtudes ekslikule seisukohale, et kuivõrd määruks oli väikeelamumaa koodi all loetelu, mis sisaldas ka ühepereelamut, siis on võimalik detailplaneeringut tõlgendada viisil, et kinnistule on lubatud ehitada ka ühepereelamu.

3.2.3. Tartu Linnavalitsus selgitab, et arvestada tuleb kõiki detailplaneeringus märgitud asjaolusid. Detailplaneeringus on määratletud, et Oa 27 kinnistule on antud ehitusõigus 4-8 korteriga elamu ehitamiseks ning lubatud korruselisus on 2. Korterite minimaalne arv on määratud. Arvestades nii detailplaneeringu koostamise lähteülesannet (Tartu Linnavalitsuse 28. veebruari 2002. a korralduse nr 886 lisa) kui detailplaneeringus toodud arvandmete imperatiivsust, ei saa kuidagi teha järeldust, et detailplaneeringu eesmärgiks oli võimaldada ehitada planeeringualale eramuid.

3.2.4. Arvestades lubatud korruselisust ning korterite arvu, ei olnud võimalik detailplaneeringus määratleda Oa 27 kinnistule määruse nr 36 kohaselt korruselamumaa (KE) 0011 sihtotstarvet. Määrus nr 36 sätestas nimelt, et korruselamumaaks tuli lugeda kolme- või enamakorruseliste korterelamute maa. Kuivõrd detailplaneering näeb Oa 27 kinnistule ette vaid kuni 2 korrust, siis ei olnud detailplaneeringu menetluse jooksul võimalik määrata Oa 27 kinnistule teistsugust sihtotstarvet kui väikeelamumaa koodiga 0010.

3.2.5. Tartu Linnavalitsus märgib siinkohal, et Oa 27 kinnistu sihtotstarbe jätkuvat aktuaalsust nn korterelamumana, toetab ka Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering, millega on vaidlusaluse detailplaneeringu maa-alale määratud korterelamumaa juhtotstarve. Üldplaneeringu seletuskirjas punktis 3.4.2 on selgitusena märgitud, et korterelamu maa-ala (EK) tähendab kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Tartu Linnavalitsus märgib siinkohal, et ehkki üldplaneeringu korterelamu maa-ala üldine definitsioon määratleb hoonesse minimaalselt 3 korterit, siis lõppastmes tuleb lähtuda konkreetsest detailplaneeringust.

3.3. Planeeringualal korterite arvu vähendamine on vastuolus detailplaneeringu eesmärgiga

3.3.1. Detailplaneering on oma olemuselt osa kohalikku omavalitsuse territooriumi puudutav planeering, mida koostatakse eelkõige ehitusõiguse andmiseks. Seega seisneb detailplaneeringu olemus ehitusõiguses. Kui muuta ehitusõigust ja sellega seonduvaid tingimusi, siis tuleb seda pidada detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks.

3.3.2. Kõne all oleva detailplaneeringu eesmärk on olnud rajada planeeritavale alale korterelamud ning seeläbi kasvatada Supilinna kui kesklinna läheduses paikneva asumi elanikkonda. Planeering on algatatud Tartu linna enda initsiatiivil lähtudes eeltoodud eesmärgist. Detailplaneeringu seletuskirja 5ndal leheküljel on märgitud, et rahvaarv Supilinnas planeeringu koostamise ajal on 2000 ning tulevikus kavandatakse elanike arvu tõusu 750 inimese võrra, mida soodustab kesklinna lähedus ning tehnorajatiste rekonstrueerimine.

3.3.3. Supilinna rahvaarvu kasvu prognoos on toodud korrigeeritult ka Tartu linna üldplaneeringus. Hetkel kehtiva üldplaneeringu seletuskirjas (lehekülg 11) on toodud, et aastal 2011 oli rahvaarv Supilinnas 1930 ning rahvaarvu kasvuprognoos aastaks 2035 on 2490 inimeseni. Eluruume 2017 aastal oli Supilinnas 1100, elamuprognoos aastaks 2035 on 1400 ning prognoos eluruumide muutuseks aastatel 2018-2035 on 300.

3.3.4. Eeltoodut arvestades on selge, et rahvaaru ja eluruumide kasv saab tulla eelkõige veel hoonestamata kinnistute arvelt, milledele on ettenähtud korterelamud.

3.3.5. Planeeringut on järkjärgult ellu viidud, valmis on ehitatud 5 korterelamut: Meloni 30/1 ja Meloni 30/2 (POS 17) kokku 12 korterit; Oa 33 (POS 18) 6 korterit; Oa 31 (Pos 19) 8 korterit; Meloni 28 (POS 20) 8 korterit. Meloni 31 (POS 6) osas on hetkel käimas ehitusloa menetlus, kuid projekti kohaselt on tulemas hoonesse 10 korterit. Seega, nii valmishitatud korterelamud kui ehitusloa taotluse objektiks olev korterelamu, vastavad detailplaneeringus toodud eesmärkidele ja tingimustele, ehk tegemist on korterelamutega.

3.3.6. Planeeringu seletuskirjas on märgitud, et planeeringuga on kavas anda võimalus kruntidele püstitada uued 4-10 korteriga elamud (DP seletuskiri lk 9). Linnavalitsus on seisukohal, et Oa 27 kinnistu omanik on tõlgendanud planeeringu seletuskirjas toodud fraasi "anda võimalus" meelevaldselt ning asunud seisukohale, et seletuskirjas toodud fraas ei viita korterite miinimumarvu kohustuslikkusele.

3.3.7. Tartu Linnavalitsus jääb seisukohale, et korterite miinimumarv on detailplaneeringus imperatiivselt sätestatud. Alternatiive planeeringus ette nähtud ei ole, samuti ei ole lubatud ka sellised erandid, kus kavandavate korterelamute vahele soovitakse tegelikult ehitada üksikelamut. Vastupidisel juhul oleks korterite miinimumarv jäetud lahtiseks.

Detailplaneeringu seletuskiri ei pea eraldi sisaldama kaalutlusi, miks konkreetsele kinnistule on määratud just selline ehitusõigus. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud kinnistute suurus. Tänapäeval ei ole ühtlasi võimalik vaidlustada detailplaneeringut, sh asjaolu, kas planeeringu seletuskiri peaks või ei peaks sisaldama minimaalse korterite arvu määramise põhjendust.

3.3.8. Kokkuvõtvalt on Tartu Linnavalitsus seisukohal, et korterite arvu vähendamine Oa tn 27 krundil ei ole põhjendatud ja on vastuolus kehtiva detailplaneeringu ja Tartu linna üldplaneeringuga. Detailplaneeringuga lubatud 4-8 korteri asemel üksikelamu kavandamine tingiks olulisi muutusi krundi kasutamise koormuses ning tegemist oleks detailplaneeringu põhimõttelise ja olemusliku muutmisega, mis läheb vastuollu EhS § 27 mõttega.

3.4. Projekteerimistingimuste taotluse rahuldamine kahjustaks avalikke huve

3.4.1. Oa 27 kinnistu omanik on asunud seisukohale, et korterite arvu vähendamine ei kahjustaks naabreid ning ükselamu ehitamine antud kinnistule omaks positiivset mõju ümberkaudsetele elanikele. Ühtlasi on kinnistu omanik märkinud, et Supilinnale on omane, et korterelamud vahelduvad üksikelamutega.

3.4.2. Kinnisturaamatu andmetel on Vahur-Peeter Liin ja Susanna Liin omandanud Oa 27 kinnistu 4. mail 2018. a. Detailplaneering on kehtestatud aastal 2004. a ning Tartu linna üldplaneering on kehtestatud aastal 2017. Seega oli praegustel kinnistu omanikel võimalus enne kinnistu soetamist tutvuda alal kehtivate planeeringutega ning neile pidi olema teada, mida on antud kinnistule võimalik ehitada ja mida mitte. Alal kehtivate planeeringutega mitte tutvumise riisikot kannavad kinnistu omanikud.

3.4.3. Tartu Linnavalitsus märgib, et detailplaneering on ühiskondlik kokkulepe - õigusakt, mis kujuneb avalike arutelude tulemusena. Seega, kõik Oa 27 kinnistu omaniku poolt viidatud mõjud (võimalik liikluse suurenemine, rahvaarvu kasv jms) on vaidlusaluses detailplaneeringus ettenähtud ning taotluslikud. Oa 27 kinnistu praegustel omanikel ei ole saanud kunagi tekkida õigustatud ootust, et antud kinnistule on võimalik ehitada üksikelamu.

3.4.4. Asjakohane ei ole viide Supilinna üldisele miljöole, kus korterelamud vahelduvad üksikelamutega. Vastav väide tuleks kaalumisele juhul, kui taotletakse projekteerimistingimusi krundile, millel puudub kehtiv detailplaneering. Sellisel juhul võimaldab PlanS kohalikul omavalitsusel kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist ja anda olemasoleva hoonestuse vahele püstitamiseks projekteerimistingimusi, vastavalt piirkonna hoonestuslaadi analüüsile ja üldplaneeringu tingimustele.

3.4.5. Arvestades taotleja soovi korterite arvu ja ehitusaluse pinna vähendamiseks, on Tartu Linnavalitsusel tekkinud põhjendatud kahtlus, et taotlusega soovitakse saavutada üksikelamule omane hoonemaht. Tegemist oleks seega näiliku olukorra tekitamisega, mida Tartu Linnavalitsus ei toeta. Näiliku olukorra tekitamine, kus korterelamu maale püstitatakse tegelikult eramu, oleks vastuolus detailplaneeringu eesmärgiga ja seega ka avaliku huviga.

3.4.6. Ühtlasi riivaks erandi lubamine nende isikute õigustatud ootusi, kes on juba soetanud endale korteriomandi/kinnistu antud detailplaneeringu alale teadmises, et antud piirkond on korterelamute ala ja ka nende isikute õigusi, kes on loobunud kinnistu soetamisest lähtudes detailplaneeringus sätestatust. Tartu Linnavalitsus on ja jääb seisukohale, et detailplaneeringus kokku lepitust kõrvale kaldumine saab olla vaid erand ning arvestades detailplaneeringute koostamise eesmärki, peab inimestel säilima usaldus, et kord kokkulepitut ei muudeta ilma väga mõjuvate põhjusteta.

3.5. Projekteerimistingimustega ei ole võimalik detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda vähendada

3.5.1. EhS § 27 mõtte kohaselt ei või hoonestusala suurendada, vähendada, keerata või nihutada rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Kuna EhS räägib ainult hoonestusala, siis ehitusalust pinda koos hoonestusala tingimuste täpsustamisega muuta ei tohi - ei suurendamise ega vähendamise eesmärgil. Sellise piirangu eesmärk oli, et avalikkusega kokku lepitud ehitusmaht (ehitusaalne pindala) ei suurene ega vähene, kuid praktilisest vajadusest tingituna võib täpsustada asukohta, kus konkreetne hoone paikneb või võiks paikneda. EhS ei võimalda projekteerimistingimustega vähendada või suurendada ehitise alust pinda, milles on detailplaneeringu kehtestamisel ühiskondlikult kokku lepitud.

3.6. Hoone kivikonstruktsioon on lubatud

3.6.1. Kinnistu omanik soovib taotlusega muuta detailplaneeringus toodud arhitektuurset nõuet, millega on krundil lubatud ainult puitkonstruktsioonis hoone ehitamine. Tartu Linnavalitsus on taotlejale selgitanud, et kivikonstruktsioonis hoone rajamine ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringu punktiga 6.8.2.17, millele tuginedes on võimalik vastavat lahendust kaaluda ehitusloa väljaandmisel.

3.6.2. Eraldi projekteerimistingimuste väljastamine hoone konstruktsiooni muutmiseks ei ole Tartu Linnavalitsuse hinnangul vajalik.

3.7. Kokkuvõtvalt

Lähtudes eeltoodust ja arvestades 27. septembril 2018. a esitatud taotluse vastuolu õigusaktide ja avaliku huviga, keeldub Tartu Linnavalitsus projekteerimistingimuste määramisest Oa tn 27 krundil.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 27 lg 2 p 2 ja § 32 p 2 ja p 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Keelduda projekteerimistingimuste andmisest.
2. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Raimond Tamm
abilinnapea linnaapea ülesannetes

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär