



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

12.03.2019 nr 254

**Vaideotsus Tartu Linnavalitsuse 05.02.2019. a
korraldusele nr 117 "Oa tn 27
projekteerimistingimuste väljastamisest
keeldumine" esitatud vaide kohta**

I Asjaolud ja menetluse käik

1. Vahur-Peeter Liin (taotleja ja vaide esitaja) esitas 27.09.2018. a Tartu Linnavalitsusele projekteerimistingimuste andmise taotluse kinnistule Oa tn 27 (korter)elamu ehitamiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 16.12.2004. a otsusega nr 376 kehtestatud Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõe piiratud ala detailplaneering. Taotluses sooviti vähendada kinnistul korterite arvu 2-3ni, võimalusel muuta elamu üksikelamuks, vähendada minimaalset ehitusalust pinda, täpsustada hoone konstruktsiooni, ehitada kivimaja ja välja ehitada katusekorrus.
2. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri- ja ehitusosakond (osakond) palus oma 08.10.2018. a kirjas nr 7-12.1/PTH-18-157 taotlejal konkreetsemalt põhjendada planeeringu muutmist ning võimalusel esitada asendiplaani eskiislahendus ja vaated.
3. Taotleja märkis oma 19.11.2018. a vastuses, et eesmärgiks on rajada enda perele elamu (üksikelamu), mis vastaks nende vajadustele ja sobiks piirkonda. Esiteks soovis taotleja muuta detailplaneeringus Oa tn 27 kinnisasja suhtes krundile sätestatud 4-10 korteriga elamu püstitamise nõuet nii, et lubatud oleks 1-10 korteriga elamu püstitamine või alternatiivselt, kui see ei ole võimalik, vähendada korterite miinimumarvu vastavalt kahe või kolmeni. Teiseks taotleti detailplaneeringus ette nähtud nõude, et ehituskonstruktsioonid tuleb rajada üksnes puidust, muutmist nii, et oleks võimalik muuta maja kandvate konstruktsioonide materjali. Kolmandaks soovis taotleja muuta detailplaneeringus sätestatud ehitusaluse pinna vähendamist 10%, s.o kui praegu on detailplaneeringu kohaselt ehitusaluseks pinnaks 180-225 m², siis taotletavaks ehitusaluseks pinnaks oleks 162-225 m².
4. Osakond teatas 17.12.2018. a kirjas nr 7-12.1/PTH-18-157, et projekteerimistingimuste andmine ei ole vajalik hoone katusealuse korruse ega ka ehituskonstruktsioonide muutmiseks. Need küsimused lahendatakse ehitusloa menetluse andmise käigus. Taotlejale selgitati, et detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda ei ole vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 2 projekteerimistingimustega võimalik muuta, küll on aga võimalik täpsustada hoonestusala. Samuti selgitati taotlejale, et kinnistule on võimalik vastavalt kehtivale detailplaneeringule rajada üksnes 4-10 korteriga hoone, kuna detailplaneeringu eesmärgiks on tagada terviklik korterelamutest koosnev elukeskkond ja Supilinn on üldplaneeringu kohaselt kasvav linnaosa, mistõttu on seatud eesmärgiks tagada eelpoolnimetatud planeeringualal pigem rohkemate kui vähemate korteritega hoonete rajamine ning seetõttu ei ole põhjendatud ega üldplaneeringu eesmärgi kohane korterite arvu vähendamine.

5. Taotleja esitas 31.12.2018. a vaide eelpoolnimetatud kirjale, mille osakond 11.01.2019. a tagastas vaideeseme puudumise tõttu, kuna osakonna kirja puhul oli tegemist projekteerimistingimuste andmise menetluse käigus antavate selgitustega, mitte projekteerimistingimuste andmisest keeldumisega. 11.01.2019. a teavitas taotleja, et jääb oma senise taotluse ja vaites esitatud seisukohtade juurde.

6. Tartu Linnavalitsus keeldus 05.02.2019. a korraldusega nr 117 Oa tn 27 projekteerimistingimuste andmisest, kuna vaidlusaluse detailplaneeringu maa-alale on üldplaneeringu kohaselt määratud korterelamu maa-ala juhtotstarve, planeeringualal korterite arvu vähendamine on vastuolus detailplaneeringu eesmärgiga, projekteerimistingimuste taotluse rahuldamine kahjustaks avalikke huve ja projekteerimistingimustega ei ole võimalik detailplaneeringus määratud ehitusalust pinda vähendada.

7. Taotleja (edaspidi vaide esitaja) esitas 07.02.2019. a vaide Tartu Linnavalitsuse 05.02.2019. a korraldusele nr 117, milles taotleb eelpoolnimetatud korralduse osalist kehtetuks tunnistamist ja palub rahuldada taotlus projekteerimistingimuste andmiseks, lubades rajada ehituskonstruksioonid kivist, ehitada Oa tn 27 kinnisasjale üksikelamu (vähendades korterite arvu üheni) või kui see pole võimalik, siis vähendada korterite arvu kahe või alternatiivselt kolmeni või teha asjas uus otsus.

II Vaide esitaja seisukohad

8. Vaide esitaja leiab, et projekteerimistingimuste andmisest keeldumine on materiaalselt õigusvastane ning projekteerimistingimuste andmine on põhjendatud, kuivõrd projekteerimistingimuste taotlus mõjutab minimaalselt või ei mõjuta üldse detailplaneeringuga reguleeritud hoone välisilmet ja kasutust, seega ei ole tegemist ka EhS § 27 lg 3 mõttes detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemusliku muutmisega, arvestades asjaolu, et nelja korteriga väikese kortermaja ja üksikelamu erinevus on minimaalne.

9. Vaide esitaja on seisukohal, et kuna detailplaneeringu eesmärgiks on jagada planeeringuala kinnistuteks, määrata tekkivatele kinnistustele ehitusõigus ja lahendada tehnovõrkude varustatus ning kortermajade rajamine detailplaneeringu eesmärgina ei ole välja toodud, siis ei ole korterite arvu vähendamine vastuolus detailplaneeringu eesmärgiga.

10. Samuti on vaide esitaja seisukohal, et krundi kasutamise otstarve võimaldab kinnisasjale ehitada üksikelamu. PlanS § 6 p 7 kohaselt määrab krundi kasutamise sihtotstarve, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud väikeelamumaa määratluse järgi on Oa 27 asuva maa sihtotstarve väikeelamumaa (EE), mille hulka kuulub ka ühepereelamumaa.

11. Projekteerimistingimuste rahuldamine üksikelamu ehitamiseks ei kahjusta vaide esitaja hinnangul kuidagi naabrite ega ka avalikku huvi ning vastupidine seisukoht on jäetud põhjendamata, st korraldusest ei nähtu, milles avaliku huvi kahjustamine või teiste isikute õiguste rikkumine seisneb.

12. Vaide esitaja leiab, et 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. Samuti ei kaasne soovitud lahendusega naaberkinnisasjade omanikele ja üldse Supilinna elanikele negatiivseid mõjusid, vaid pigem positiivseid, seega on koormuse vähenemine nii naabrite ja teiste Supilinna elanike huvides. Soovitud lahendusega ehitatakse täpselt samasugune maja, millel erineb vaid sisemine planeering.

13. Vaide esitaja märgib, et PlanS § 126 lg 4 kohaselt kuulub krundi ehitusõiguse sisusse suurima lubatud hoonete arvu, suurima lubatud ehitusaluse pinna, maksimaalse kõrguse ja suurima lubatud sügavuse kehtestamine. Seega on detailplaneeringu eesmärk määrata piirid, et ühe isiku subjektiivsete õiguste teostamine ei ulatuks nii kaugele, et see kahjustaks teise isiku huve. Detailplaneeringu mõte ei ole selles, et piirata olukordi, mil isik soovib enda õigusi teostada väiksemal määral, kui talle oleks maksimaalselt lubatud ning enda subjektiivsete õiguste teostamine väiksemal määral jätab teistele õigussubjektidele suurema ruumi. On ilmselge, et naabritel ja teistel linnaelanikel saab olla subjektiivne õigus sellele, et detailplaneeringus lubatud mahte ei ületataks, kuid mitte sellele, et omanik ehitaks oma kinnisasjale mingi arvu kortereid või ei ehitaks üldse midagi.

14. Vaide esitaja on seisukohal, et European planeeringuala näeb küll ette korterite miinimumarvu, kuid see on detailplaneeringus sätestatud üksnes võimaluse, mitte kohustusliku tingimusena, kuna detailplaneeringu seletuskirja kohaselt antakse detailplaneeringuga võimalus 4-10 korteriga elamute ehitamiseks ning seletuskirja põhjendustest ei nähtu korterite arvu sidusus ning sõnastus „võimalus“ ehitada teatud arv kortereid ei viita korterite miinimumarvu kohustuslikkusele, vaid üksnes võimalusele ning annab kohalikul omavalitsusele kaalutulusõiguse korterite arvu vähendamiseks. Samuti viitab vaide esitaja Riigikohtu lahendi nr 3-3-1-69-16 punktile 33, kus Riigikohus on leidnud, et kui detailplaneeringus on kasutatud sõna „võib“, on tegemist soovitusliku, mitte kohustusliku regulatsiooniga. Seega ei ole korterite arv European planeeringualal kohustuslik tingimus. Samuti ei ole detailplaneeringus ühtegi põhjendust selle kohta, miks miinimumarv on kohustuslik, ega ka selle kohta, miks väiksemat korterite arvu ei lubata. Kuna detailplaneeringus ei ole korterite miinimumarvu põhjendatud, kuid sellega kaasneb omandiõiguse riive, peab haldusorgan miinimumarvu kohustuslikkust põhjendama ning välja tooma, miks avalikes huvides on just neli, mitte kolm või kaks korterit, nii nagu taotluses soovitud.

15. Vaide esitaja leiab, et vaidlusaluses korralduses on jäetud alternatiivsed taotlused korterite arvu vähendamiseks kahe või kolme korterini sisuliselt analüüsimata, rikkudes kaalutlus- ja põhjendamiskohustust. Linnavalitsus on välja toonud, et tal on põhjendatud kahtlus, et maaomanik soovib rajada kinnistule üksikelamu enda perele ning on seda tauninud. Vaide esitaja juhib linnavalitsuse tähelepanu esitatud projekteerimistingimuste taotluse järjekorrale, kus maaomaniku esimene eelistus on küll üksikelamu püstitamine ja tegemist ei ole millegi näiliku, vaid seaduses sätestatud võimaluse kasutamisega detailplaneeringu täpsustamiseks, kuid kui üksikelamu ehitamiseks projekteerimistingimuste andmine ei ole võimalik, ei anna see siiski alust jätta sisuliselt lahendamata alternatiivsed taotlused korterite arvu kahe või kolmeni vähendamiseks. Linnavalitsus ei ole taotlusi sisuliselt kaalunud ega keeldumist põhjendanud, kuigi korterite arv on käsitatav ehitusliku või arhitektuurse tingimusena EhS § 27 lg 4 p 4 mõttes ning seega saab kohalik omavalitsus seda vastavalt taotlusele projekteerimistingimustega täpsustada.

16. Ekslik on linnavalitsuse üldsõnaline väide, et korterite arvu vähendamine Oa 27 krundil ei ole põhjendatud ja on vastuolus kehtiva detailplaneeringuga ja Tartu linna üldplaneeringuga ning on detailplaneeringu olemuslik muutmine. Vaadates PlanS § 126 lg 4 kohast detailplaneeringu eesmärki, ei saa korterite miinimumarv kindlasti olla detailplaneeringu oluline muutmine.

17. Ekslik on ka väide vastuolust üldplaneeringuga. Üldplaneeringus toodud maa kasutamise juhtotstarve näeb ette korterite miinimumarvuna kolm korterit. Kuigi alternatiivselt sooviti taotluses korterite arvu vähendamist kolmeni, ei ole linnavalitsus seda lahendanud. Korterite arv ei sea ohtu ala olemuslikku lahendust, sest korterite arv ei mõjuta hoone välimust. Sõltumata korterite arvust kerkib krundile sama suur ja sama välisilme hoone.

18. Samuti jääb vaide esitajale arusaamatuks, miks on linnavalitsus keeldunud projekteerimistingimuste andmisest hoone konstruktsiooni muutmise osas, kuigi märgib korralduses, et hoone kivikonstruktsioon on lubatud. Põhjendusi, miks selles osas taotlus jäeti rahuldamata, korralduses ei sisaldu. Piisav ei saa olla üksnes lause, et linnavalitsus ei pea projekteerimistingimuste andmist vajalikuks. Seega tuleks olukorras, kus kivikonstruktsioonis maja ehitamine on lubatav, projekteerimistingimuste taotlus rahuldada.

III Linnavalitsuse põhjendused ja seisukohad

19. Linnavalitsus jääb kõigi oma 05.02.2019. a korralduses nr 117 „Oa tn 27 projekteerimistingimuste määramisest keeldumine“ toodud seisukohtade juurde, täiendades neid käesolevas vaideotsuses.

Detailplaneering ei ole vananenud

20. Linnavalitsus nõustub vaide esitajaga, et projekteerimistingimuste andmine on võimalik, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, kuid ka siin tuleb hinnata kõiki asjakohaseid eeldusi, kas detailplaneeringu elluviimine kehtestatud kujul on jätkuvalt aktuaalne või arvestades kehtestamisest möödunud aega, on see ka sisuliselt vananenud ning selle elluviimine ei vasta enam muutunud oludele.

21. Planeerimisseadus (PlanS) sätestab, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning tinglikult loetakse lähiaastateks viie aasta möödumist detailplaneeringu kehtestamisest. Vanade detailplaneeringute puhul ei saa tõepoolest rääkida lähiaastatest ja seda ka vaidlusaluse planeeringu puhul, mis on kehtestatud pea 15 aastat tagasi, küll aga saab rääkida aktuaalsusest. Vaidlusaluse detailplaneeringu alale on püstitatud kolm korterelamut ca 7-8 aastat tagasi (s.o ~7 aastat pärast detailplaneeringu kehtestamist) ja detailplaneeringu elluviimine kehtestatud kujul, millega on kruntidele ehitusõigus 4-10 korteriga elamute püstitamiseks, on aktuaalne just käesoleval ajahetkel, mil linnavalitsuse menetluses on ehitusloa väljastamise taotlused kuue korterelamu püstitamiseks planeeringualale. Seega ei ole detailplaneering vananenud ega ka ebatäpne, ilmnenu ei ole uusi olulisi asjaolusid ning ka planeeringuala või selle mõjuala ei ole oluliselt muutunud. Projekteerimistingimustega on linnavalitsus varasemalt planeeringualal täpsustanud hoonestusala tingimusi või kaasajastanud liikluskorralduse põhimõtteid vastavalt muutunud oludele ja nõuetele.

Üksikelamu püstitamine ja korterite arvu vähendamine on vastuolus avaliku huviga

22. Linnavalitsus ei nõustu vaide esitajaga, kes on seisukohal, et projekteerimistingimuste andmisega saab vähendada detailplaneeringus määratud minimaalset korterite arvu korterelamus kuni üheni, kuna kinnistu elamumaa sihtotstarve võimaldab krundile püstitada ka eramu või alternatiivselt kahe või kolmeni, kuna see ei ole vastuolus avaliku huviga ning seejuures pole tegemist ka detailplaneeringu olemusliku muutmisega.

23. Linnavalitsus märgib, et vaidlusaluse kinnistu puhul on nii üld- kui detailplaneeringu kohaselt tegemist korterelamumaaga ning korterelamumaale on ette nähtud püstitada korterelamud. Kortereelamuks (-majaks) loetakse mitme korteriga ja ühise trepikojaga (v ühiste trepikodadega) elamut ning korteriks ühest või mitmest toast ja kõrvalruumidest koosnevat eluruumide kogumit. Seega ei saa korterelamuks lugeda ühe korteriga elamut. Üldtunnustatud arusaama kohaselt mõistetakse ühe korteriga elamut üksikelamuna (eramuna), mis on ühe pere elamiseks projekteeritud hoone. Vaides esitatud seisukohta, mis puudutab vaidlusaluse kinnistu sihtotstarvet nii detailplaneeringu kui üldplaneeringu juhtotstarbe kontekstis, linnavalitsus täiendavalt oma vaideotsuses ei käsitle, kuna seda on piisavalt selgitatud vaidlusaluse korralduse punktis 3.2 ning selles küsimuses ei esitanud vaide esitaja vastuväiteid ka vaide lahendamise menetluses toimunud ärakuulamisel.

24. Linnavalitsus ei nõustu vaide esitajaga, et detailplaneeringuga määratud minimaalset korterite arvu saab vähendada ka kahe või kolmeni, kahjustamata avalikku huvi või rikkumata puudutatud isikute subjektiivseid õigusi. Linnavalitsus leiab, et asudes detailplaneeringut projekteerimistingimustega täpsustama või muutma, on alati oht, et kannatada võivad saada avalikkuse või puudutatud isikute huvid. Seetõttu tuleb projekteerimistingimuste andmise detailplaneeringu olemasolul suhtuda suure ettevaatlikkusega. Projekteerimistingimusi ei tohi anda detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks. Detailplaneeringu olemuslik muutmine tähendab, et sekkutakse varasemalt kokku lepitud lahendusse ning varasema lahenduse põhimõtteline elluviimine ei ole enam kehtestatud kujul võimalik.

25. Vaide esitaja leiab ekslikult, et planeeringulahenduse muutmise ei ole tegemist juhul, kui ei muutu hoone välisilme, vaid üksnes sisemine planeering. Linnavalitsus sellega ei nõustu. Sellisel juhul oleks küsitava väärtusega ruumiline planeerimine üldse. Siinkohal on sisemise planeeringu muutmisel tegemist detailplaneeringus antud ehitusõigusega lahutamatu seotud teiste oluliste nõuete, mis aga kõik kokku loovadki planeeringuala terviklahenduse, niivõrd olulise muudatusega, et planeeringuala terviklahenduse elluviimine pole enam võimalik. Seetõttu asub linnavalitsus seisukohale, et korterite arvu vähendamine antud alal, ükskõik kas siis ühe, kahe või kolmeni, ei ole kooskõlas kehtestatud detailplaneeringu eesmärgiga, võimaldades sisuliselt krundile püstitada ühe pere tarbeks mõeldud eramuna käsitletava hoone. Sellekohane soov ilmneb nii vaide esitaja taotlusest ja kui sai ka kinnituse vaidemenetluse raames 18.02.2019. a toimunud kinnistu omanike ärakuulamisel.

26. Iseenesestmõistetavalt ei tauni linnavalitsus vaide esitaja soovi püstitada endale oma pere tarbeks üksikelamu, kuid seda ei ole võimalik realiseerida korterelamu maa-alal vaidlusaluse detailplaneeringu elluviimisel. Oluline on mõista, et detailplaneering on terviklik dokument, mida ei ole võimalik lugeda vaid kohtades, mis on krundi omanikule meelepärased ja majanduslikult otstarbekamad. Projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamise säte ei anna põhjendatud juhuta alust taotlejale nõuda detailplaneeringus määratletud tingimuste muutmist. Projekteerimistingimustele on EhS § 27 antud ühene tähendus – need täiendavad olemasolevat detailplaneeringut ning tingimuste muutmise vajaduse üle otsustab pädev asutus tulenevalt avalikust huvist. Säärane avalik huvi linnavalitsuse hinnangul käesoleval juhul aga puudub.

27. Lisaks juhib linnavalitsus vaide esitaja tähelepanu, et EhS § 27 lõike 4 punktis 4 toodud säte ei näe ette detailplaneeringus sätestatud tingimuste muutmist, vaid täpsustamist. Antud juhul ei saa detailplaneeringus sätestatud korterite arvu muutmist käsitleda täpsustamisena, kuna vahemik, mille sisse planeeringualale püstitatavate korterelamute korterite arv peab mahtuma, on piisavalt täpselt detailplaneeringus määratud.

28. Linnavalitsus nõustub vaide esitajaga, et krundi ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise otstarve, hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal, hoone suurim lubatud ehitusalune pind, hoone lubatud maksimaalne kõrgus ja asjakohasel juhul hoone suurim lubatud sügavus, kuid krundi ehitusõiguse määramine on vaid üks detailplaneeringu eesmärgist ja ülesannetest. Kuigi arhitektuuriliste tingimuste määramine ei ole iga detailplaneeringu puhul nõutav, on kohalikul omavalitsusel seda võimalik siiski teha. Ka detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud planeerimisseaduse § 9 lõige 1 punkt 12 sätestas detailplaneeringu ühe eesmärgina vajaduse korral ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmise. Ehitusõigus on lahutamatu seotud kõigi teiste detailplaneeringu ülesannetega nagu hoonestusala, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste (eelkõige tehnovõrgud), juurdepääsude, liikluskorralduse, haljastuse ning arhitektuuriliste, kujunduslike ja ehituslike tingimustega. Seetõttu tuleb detailplaneeringu olemusliku muutmise osas hinnangu andmisel arvesse võtta ka muid ehitusõigusega seotud seatud tingimusi ja tingimuste koos toimimist.

29. Käesoleval juhul muudetakс korterite arvu vähendamisel planeeringulahendust küll ühe kinnistu piires, kuid see muudaks linnavalitsuse hinnangul, nagu ka eelpool öeldud, kogu alale tervikuna antud planeeringulahendust. Vaidlusaluse planeeringu puhul on linn ise olnud nii detailplaneeringu koostamise korraldajaks kui ka tellijaks ning juba detailplaneeringu lähteülesandes (Tartu Linnavalitsuse 28.02.2002. a korraldus nr 886) on seatud eesmärgiks elumupiirkonna rajamine ja esitatud nõuded koostatavale planeeringule, lähtudes planeeringualale korraldatud ideekonkursi tulemusest, ning need on leidnud kajastamist kehtestatud detailplaneeringus.

30. Samuti on Tartu linn juba alates 2001. aastast, mil kehtestati Supilinna linnaosa üldplaneering, võtnud eesmärgiks Supilinna linnaosa elanike arvu kasvu ning näinud ette Emajõe ja Oa tänavate vahelisele alale elamuehituseks hoonestusõiguse andmiseks, uushoonestuse tingimusena kuni 10 korteriga korterelamute püstitamise. Sellest eesmärgist lähtuvalt on kehtestatud vaidlusalune detailplaneering. Sama põhimõtte on edasi antud ka 2014. aastal Supilinna linnaosa miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutamistingimuste ja linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamisel ja täiendamisel ning mis on muutmata kujul integreeritud 2017. a kehtestatud üldplaneeringusse.

31. Kohalik omavalitsus peab oma otsustes olema järjepidev ja lähtuma ka õiguskindluse põhimõttest. Seetõttu ei saa kergekäeliselt muuta juba tehtud otsuseid. Nii avalike huvidega kahjustamisega kui ka subjektiivsete õiguse rikkumisega võib olla tegemist juhul, kui linn muudaks vaidlusalusele planeeringualale antud lahendust pelgalt üksikisiku huvist lähtudes. Eelkõige võivad kahjustatud saada nii avalikud huvid (eelkõige õiguspärane ootus) kui ka rikutud subjektiivsed õigused nende isikute suhtes, kes sooviksid soetada vaidlusalusele planeeringualale kinnistu eesmärgiga rajada sinna üksikelamu või ka näiteks ridaelamu, või vastupidi eeldavad, et sinna püstitakse korterelamud.

32. Linnavalitsus selgitab, et planeerimismenetlus läbib põhjaliku ja kaalutletud haldusmenetluse ning kõik planeeringulahenduse osad on allutatud ühtse ruumilise terviklahenduse moodustamisele ja selle toimivuse tagamisele, mille realiseerimine toimub planeeringu elluviimise kaudu. Seega ei luba EhS § 27 lõige 3 sellist projekteerimistingimuste välja andmist, kus planeeringulahenduse terviklahenduse elluviimine pole enam võimalik.

33. Eeltoodust lähtuvalt leiab linnavalitsus, et käesoleval juhul tähendaks vähema korterite arvuga elamu püstitamise võimaldamine projekteerimistingimustega detailplaneeringulahenduse muutmist. Riigikohus on leidnud, et avaliku huviga vastuolus olevaks saab lugeda ka haldusakti, mis ei ole õiguspärane ehk kooskõlas kehtivate õigusaktidega.

Korterite arv on detailplaneeringus sätestatud kohustusliku tingimusena

34. Ka ei nõustu linnavalitsus vaide esitaja seisukohaga, et korterite miinimumarv ei ole sätestatud imperatiivsena ja et juhul, kui korterite miinimumarv oleks soovitud detailplaneeringus sätestada kohustusliku tingimusena, oleks detailplaneeringu seletuskirjast pidanud nähtuma ka sellekohased põhjendused.

35. Linnavalitsus leiab, et vaide esitaja on meelevaldselt tõlgendanud ja leidnud, et käesolevale asjale saab kohaldada Riigikohtu otsuse nr 3-3-1-69-16 punktis 33 toodut, kus Riigikohus selgitab, et detailplaneeringus sätestatud soovitus lähtuda standardist nähtub sõnakasutusest "võib". Linnavalitsus nõustub Riigikohtuga, kuid mitte vaide esitaja, sest vaidlusaluse detailplaneeringu seletuskirjas sätestatud sõnastus "kavas anda võimalus kruntidele püstitada uued 4-10 korteriga elamud" ja hoonestuse arhitektuursetes nõuetes sätestatud lubatud korterite arvu vahemik ei anna küll tõlgendamisruumi selle arvu suurendamiseks või vähendamiseks, vaid annab valikuvõimaluse kehtestatud miinimumi ja maksimumi piires.

36. Samuti on linnavalitsus seisukohal, et vaidlusaluses detailplaneeringu seletuskirjas on piisavalt põhjendatud just sellele planeeringualale valitud lahendust.

Kehtiv detailplaneering ei muutu omandiõigust riivavaks omaniku vahetumise tõttu

37. Vaide esitaja on toonud välja, et projekteerimistingimuste andmata jätmine riivab tugevalt tema omandipõhiõigust ning rohkemate korterite ehitamise nõue põhjustab lisakulutusi.

38. Linnavalitsus on seisukohal, et kinnistu omaniku vahetus ei muuda detailplaneeringut isiku subjektiivseid õigusi riivavaks. Ostutehingu ajal kehtiv detailplaneering määrab olulises mahu kinnistu väärtuse ning võimaldab tulevasel omanikul hinnata, kas detailplaneeringu lahendus on tema soovidega kooskõlas või mitte. Asjaolu, et ostja on valmis omandama kinnistu, mille suhtes kehtiv detailplaneeringulahendus talle ei sobi, ei tähenda veel seda, et detailplaneering riivaks tema omandiõigust ning seetõttu tuleks detailplaneeringut muuta või see osaliselt kehtetuks tunnistada. Veel enam juhul, kui kinnistu omanik on soetanud kinnistu alles hiljuti, olles teadlik alal kehtivast detailplaneeringust ja selles sätestatud nõuetest. Detailplaneering on haldusakt, mis kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.

Hoone konstruktsioonide materjalide muutmine

39. Linnavalitsus selgitab täiendavalt, et ei ole keeldunud menetlemast taotlust hoone konstruktsioonimaterjali osas ja aktsepteerib seda. Vaidlusaluses otsuses on märgitud, et hoone konstruktsiooni muutmise võimaldamisel lähtub linnavalitsus üldplaneeringus sätestatust ja eraldi projekteerimistingimuste väljastamine ei ole hoone konstruktsiooni muutmiseks vajalik.

40. EhS § 31 lõike 1 teisest lausest lähtuvalt tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena. Linnavalitsuse hinnangul ei ole üksnes konstruktsioonide muutmisel vajalik avatud menetluse korraldamine ja konstruktsioonide muutmise taotluse saab lahendada ehitusloa väljastamise menetluses.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 85 punkti 4, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Jätta Tartu Linnavalitsuse 05.02.2019. a korralduse nr 117 "Oa tn 27 projekteerimistingimuste määramisest keeldumine" peale esitatud vaie rahuldamata.

2. Korraldus jõustub vaide esitajale teatavakstegemisest.

3. Käesoleva korralduse peale võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes