

Lp. hr Urmas Ahven

Juhataja

Tartu linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

08.12.2022

## Kreutzwaldi 21 ja Kreutzwaldi 21b detailplaneeringu menetlusest

*Käesoleva kirja esitab advokaadibüroo LEVIN oma kliendi Merle Piho nimel ja palvel*

### Pöördumise asjaolud

Klient on Kreutzwaldi 21 ja Kreutzwaldi 21b kinnistute detailplaneeringu menetluses sõlminud Tartu linnaga kaks lepingut:

1. **15.12.2020.a.** detailplaneeringu tellimise leping nr **21.3-5/20- 4777**, mis on sõlmitud Tartu linna ja AB Artes Terrae OÜ'ga (edaspidi **Esimene Leping**). Esimese Lepingu kohaselt Merle Piho kui huvitatud isik tellis Tartus paiknevate **Kreutzwaldi 21 ja Kreutzwaldi 21b kinnistute** (edaspidi **K21 ja K21b kinnistud**) detailplaneeringu ja võttis kohustuse kanda sellega seotud kulud.
2. **15.12.2020.a.** rajatiste ehitamise leping nr **21.3-5 /20-4838** (edaspidi **Teine Leping**). Selles lepingus on kokku lepitud eeltingimustes seoses sellega, et huvitatud isik võtab kohustuse ehitada omal kulul välja rajatised, mis on seotud K21 ja K21b kinnistutega, et need hiljem Tartu linnale üle anda.

**18.02.2021.a.** Tartu Linnvolikogu **otsusega nr 316** algatati F. R. Kreutzwaldi tn 21 ja F. R. Kreutzwaldi tn 21b kruntide ning lähiala detailplaneering. Kõnealuse otsusega laiendati kavandatavat planeeringu ala F. R. Kreutzwaldi tn 23 krundile põhjendusega järgmiselt: *Soovitud planeeringuala moodustab juhusliku väljalõike terviklikust üldplaneeringukohasest väikeelamu maa-alast antud asukohas, luues selliselt tuleviku terviklahenduste koostamiseks ettenägematuid piiranguid seadusega määratud ülesannete lahendamisel. Eelnevat arvestades on planeeringualasse kaasatud ka F. R. Kreutzwaldi tn 23 krunt.*

Klient ei ole soovinud Kreutzwaldi 23 kinnistu kaasamist planeeringualasse. Liiatigi puudub kliendiga kokkulepe kõnealuse krundi kaasamiseks planeeringualasse. Kliendi õigusi puudutab täiendava krundi kaasamine seetõttu, et klient ei soovi kanda kulusid, mis seonduvad Kreutzwaldi 23 huvides planeerimisega ja rajatiste välja ehitamisega.

### Õiguslik käsitus ja ettepanekud edasiseks

#### *Esimene Leping*

Esimene Leping on sõlmitud planeerimisseaduse (PlanS) § 130 lg 1 alusel. Kõnealuse sätte kohaselt planeerimisalase tegevuse korraldaja võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Planeerimisalase tegevuse korraldaja ei või halduslepinguga üle anda planeeringu koostamise

korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute tegemist. PlanS § 130 lg 3 ütleb, et taotletud planeeringuala muutmine on lubatud planeerimisalase tegevuse korraldaja ja huvitatud isiku kokkuleppel. Kui planeeringu koostamise korraldaja muudab planeerimismenetluses taotluse eset, sealhulgas laiendab esialgselt taotletud planeeringuala, siis on huvitatud isikul õigus nõuda planeeringu koostamise korraldajalt planeeringu koostamiseks või koostamise tellimiseks täiendavate kulutuste kandmise proportsionaalset jagamist planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel.

**Eeltooduga kooskõlas teeb huvitatud isik seoses Esimese Lepinguga järgmised ettepanekud:**

- i) kui Tartu linn ei ole valmis täiendavate kulude kandmist enda peale võtma, tuleks olukord optimaalselt lahendada nii, et detailplaneeringu tellimise kokkuleppesse tuleb kaasata huvitatud isikuna Kreutzwaldi 23 omanik. Kreutzwaldi 23 omanik peab samuti kulude kandmises osalema. Merle Piho jaoks ei oleks õiglane, kui tema kanda jääks kolmanda isiku huvides koostatud detailplaneeringu kulud olukorras, kus planeeringuala laiendamine ei ole toimunud kokkuleppel kliendiga ega tema soovil. Liiatigi tuleb arvesse võtta tõsiasja, et kui teha Kreutzwaldi 23 krundile eraldi planeering, tuleks selle eest maksta sama palju, kui on hetkel kogu K21 ja K21b planeeringu lepinguline maksumus. Seetõttu ei saa võimaldada tekkida olukorral, kus Kreutzwaldi 23 kinnistu omanik saaks enda kasuks detailplaneeringu tasuta, kui üldiselt teadaolevalt detailplaneeringuga kruntidel on oluliselt suurem turuväärtus.
- ii) Kui Kreutzwaldi 23 omanik ei ole nõus kulude kandmises osalema, tuleb Kreutzwaldi 23 kinnistu planeeringualast välja arvata.

#### *Teine Leping*

*Teise Lepingu punkt 2.2.6. ütleb, et enne detailplaneeringu kehtestamist lepivad pooled kokku rajatiste väljaehitamise seotud kohustuste täpsemas sisus. Rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagavate kokkulepete saavutamine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.*

Teine Leping on sõlmitud K21 ja K21b kruntide osas ning see ei kehti Kreutzwaldi 23 krundi osas. Etteulatuvalt märgib klient, et tal ei ole võimalust Kreutzwaldi 23 kinnistu jaoks rajatiste väljaehitamist finantseerida.

**Huvitatud isiku ettepanek seoses Teise Lepinguga on järgnev:**

- i) kui edaspidi on vaja sõlmida kõnealuse detailplaneeringu raames konkreetsemaid kokkuleppeid rajatiste osas, tuleb samasugune leping sõlmida eraldi ka Kreutzwaldi 23 omanikuga, kes peab rajatiste finantseerimisel osalema.
- ii) kui Kreutzwaldi 23 omanik ei ole nõus kulude kandmises osalema, tuleb Kreutzwaldi 23 kinnistu planeeringualast välja arvata.

Eeltoodut kokkuvõttes palub klient edaspidises menetluses arvestada käesolevas kirjas esitatud ettepanekutega. Täiendavalt palub klient, et kogu suhtlus ülaltoodu osas Kreutzwaldi 23 kinnistu omanikuga toimuks Tartu linna poolt. Kliendil ei ole võimalik sellekohast halduskoormust enda kanda võtta, kuna ta ei ole Kreutzwaldi 23 kinnistu planeeringu osas huvitatud isikuks.

Klient eeldab, et Tartu linna vastus käesolevale kirjale ei ole haldusakt, mida palume oma vastuses ka eraldi kinnitada.



Lugupidamisega,

Pille Pettai

Vandeadvokaat

Merle Piho lepinguline esindaja