

Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ

Roosikrantsi 2, Tallinn
EE-10119, Estonia
T. +372 640 7170
contact@ellex.ee
www.ellex.ee

Reg. 10344152
VAT EE100101799

Jaanus Ikla

T. +372 640 7190
jaanus.ikla@ellex.ee



Indrek Ranniku

Üldplaneeringu- ja arenguteenistus

indrek.ranniku@raad.tartu.ee

Raekoja plats 3, 51003 Tartu

Koopia:

Tartu Linnavolikogu

volikogu@raad.tartu.ee

25.08.2017

Nordecon AS-i seisukohad ja taotlus Tartu linna üldplaneeringu menetluses

Lugupeetud Indrek Ranniku

Nordecon AS on Ellex Raidla Advokaadibüroo klient. Kirjutame Teile Nordecon AS-i kui huvitatud isiku nimel seoses menetluses oleva Tartu linna uue üldplaneeringuga, täpsemalt seoses Raja 31a kinnistuga. Nordecon AS jääb kõigi seni planeeringumenetluses esitatud seisukohtade juurde, kuid soovib täiendavalt esitada järgmised seisukohad ja taotluse.

I Kehtiv õiguslik olukord

Raja 31a kinnistu osas kehtib detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.04.2005 otsusega nr 411), mille kohaselt on tervikuna tegemist väikeelamumaa (vt detailplaneeringu joonis ja seletuskirja tabel 1 ja p 3.4 viies lõik). Seejuures on selgesõnaliselt ehitiste kasutamise sihtotstarbeks fikseeritud "ühe korteriga elamud 11100, üksikelamu 11101, kahe ja mitme korteriga elamud 11200 ning 11211 kaksikelamu". Ka tol ajal kehtinud määruse "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused" kohaselt on väikeelamumaa: "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".

Sarnaselt on fikseeritud kinnistu kasutamise sihtotstarve ka kehtivas üldplaneeringus, mille kohaselt on tegemist väikeelamumaaga, kus on põhiliselt lubatud kuni kahekorruseliste hoonete ehitamine, aga on ka märgitud, et linna üldplaneeringuga määratud väikeelamumaal on olemasoleva hoonestuse vahele lubatud ka kolmekorruselise hoone kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgivad olemasolevate hoonete mahtusid (kehtiva üldplaneeringu seletuskirja p 4.1).

Seega on nii kehtiva detail- kui üldplaneeringu kohaselt ette nähtud, et Raja 31a kinnistu planeeritav kasutamise sihtotstarve on mh mitme, s.o kolme ja enama, korteriga elamud. Olenevalt hoonete mahtudest võib tegemist olla kuni kolmekorruseliste elamutega. Nordecon AS-i seisukohal ei ole kuskil kehtivas detail-ega üldplaneeringus toodud, et kinnistule saaks ehitada ainult kuni kahe korteriga elamuid, mistõttu jääb Nordecon AS-le arusaamatuks linnavalitsuse planeeringut puudutavates aruteludes kohati toodud vastupidine seisukoht.

II Üldplaneeringu menetlus

Nordecon AS Raja 31a kinnistu omanikuna on hetkel menetletava uue üldplaneeringu menetluses olnud seisukohal ja esitanud ettepaneku, mille kohaselt peaks Raja 31a sihtotstarve olema kuni 3-korruseliste korterelamute maa. Menetluse raames planeeritigi kinnistu sihtotstarbe muutmist selgelt korterelamumaaks: nt 01.04.2016 kuupäevaga eskiisi kohaselt on tegemist korterelamumaaga.

Eskiislahenduse küsimuste/vastuste dokumendis on aga hiljem toodud, et arvestades vastuseisu piirkonna elanikelt ja TÜ Kliinikumilt, leiti asjaolude täiendava kaalumise järel, et juhtotstarbeks tuleb määrata väikeelamumaa, kuhu võib projekteerida kahekorruselisi elamuid (täpsustamata võimalike korterite arvu).

Üldplaneeringu viimase versiooni põhijoonise kohaselt on tegemist väikeelamu maa-alaga. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt (lk 27) on väikeelamumaa üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa juhtotstarbega maa-ala ning lisatud on, et: "Väikeelamu maa-alal on lubatud kolme ja enama korteriga kuni kahekorruselise elamu ehitamine juhul, kui hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta." Maarjamõisa piirkonda puudutavas alajaotuses (lk-d 78-79) kolme ja enama korteriga kuni kahekorruselisi elamuid eraldi märgitud ei ole, kuid kasutustingimuste osas on tehtud viide väikeelamumaa üldtingimustele, mis nagu eelnevalt toodud, lubavad ka kuni kahekorruselisi kolme ja enama korteriga elamuid. Samuti on oluline märkida, et üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on piirkondades, kus on eraldi soovitud välistada kolme ja enama korteriga elamud, see eraldi välja toodud. Nt Tammelinna asumis osas (lk 94) on rõhutatud: „Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute ehitamise. Kolme ja enama korteriga hooned antud piirkondadesse ehitada ei lubata.“ Asjaolu, et Maarjamõisa asumis osas sellist piirangut pole, viitab, et Maarjamõisa asumis sellist välistust ei ole.

III Nordecon AS-i seisukoht

Nordecon AS on eeltoodut arvestades seisukohal, et kehtiva detail- ja üldplaneeringu kohaselt on lubatud Raja 31a kinnistule püstitada kolme ja enama korteriga korterelamuid. Ka hetkel menetluses oleva üldplaneeringu kohaselt on Raja 31a sihtotstarve väikeelamu maa-ala (EV), kuhu üldplaneeringu seletuskirja kohaselt võib rajada ka kolme ja enama korteriga kuni kahekorruselisi elamuid.

Linnavalitsus on siiski senises üldplaneeringu menetlust puudutavas suhtluses väljendanud ka seisukohta, et Raja 31a kinnistule võib rajada ainult kuni kahe korteriga elamuid, kuid ei ole sellist seisukohta peale elanike ja SA Tartu Ülikooli Kliinikum vastumeelsuse ja kehtivale detailplaneeringule tehtud üldsõnalise viite kuidagi põhjendanud.

Planeerimisseaduse § 11 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja planeerimisel arvesse võtma mh kehtivaid planeeringuid. Nordecon AS-i hinnangul ei saa kehtiva detail- ja üldplaneeringu kontekstis olla vaidlust, et lubatud on kahekordsete kolme ja enama korteriga elamute püstitamine. Kuigi kirjalikus vastuses on linnavalitsus märkinud, et: „Linn on analüüsinud planeeringu materjale ja leiab, et siiski on lubatud vaid kuni kahe korteriga majade ehitamine, mis vastav põhilahenduses toodud väikeelamumaa definitsioonile antud maa-ala osas“, siis ei ole põhjendatud, mille alusel on sellisele seisukohale asutud, kuivõrd kuskil planeeringutest sellist regulatsiooni ei tulene. Sellisele põhjendamata seisukohale tuginemine ei ole võimalik. Olukorras, kus kehtivad planeeringud juba lubavad kolme ja enama korteriga elamute püstitamist, tuleb seega planeerimisseaduse § 11 lg 1 alusel neid uue üldplaneeringu koostamisel arvesse võtta ja sellise olemasoleva lahenduse oluline muudatus peab olema selgelt põhjendatud ja vajalik. Sellisel juhul tuleks põhjendada, mis on olemuslik erinevus kahekordsete kahe korteriga ja kahekordsete kolme-nelja korteriga majade puhul, mis välistab viimaste rajamise lubatavuse olukorras, kus kõik senised planeeringud seda lubavad ja kus Raja 31a kinnisasja omanik on teinud olulisi kulutusi tuginedes olemasolevale planeeringulahendusele.

Ainuke põhjendus, mis seni linnavalitsuse vastustes toodud on, on piirkonna elanike ja SA Tartu Ülikooli Kliinikum vastumeelsus. Ometi ei nähtu vastavatest seisukohtadest, millele täpselt on piirkonna elanikud ja SA Tartu Ülikooli Kliinikum vastu. Nordecon AS on seisukohal, et olemuslikku erinevust ei esine tulenevalt sellest, kas kahekordsetes majades on 2 korterit või 3-4 korterit. Kaalutusõiguse normidega vastuolus on selliselt põhjendamata seisukohtadele tuginemine, analüüsimate, kas selline vastuseis on ka sisuliselt põhjendatud. Planeerimisseaduse § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve ja kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele. Erinevate huvide tasakaalustamine on võimalik alles huvide ja nende põhjendatuse väljaselgitamise järgselt, mida seni aga tehtud ei ole. Seejuures Nordecon AS-i kui kinnistu omaniku huvid on põhjendamatult tähelepanuta jäetud. Selline lähenemine on vastuolus haldusmenetluse seaduse § 4 lg-ga 2 ja §-ga 54.

Planeerimisseaduse § 12 sätestab alade otstarbeka kasutamise kohustuse ning kohustuse võimaluse korral planeerimisel eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi. On selge, et Nordecon

AS-i poolt soovitatav lahendus (kuni 2 korteriga elamute asemel kuni 4 korteriga elamud) on ruumi ja energiatõhususe mõttes tõhusam lahendus, mida tuleks planeerimisprotsessi käigus eelistada, kui ei esine selgeid välistavaid argumente (mida seni esitatud ei ole). Vastava lahenduse sobivust on juba kontrollitud ja selles veendunud kehtiva detail- ja üldplaneeringu menetlustes. Sellise olemasoleva lahenduse sobivust ümberlukkavaid põhjendatud argumente esitatud ei ole.

Asjakohane ei ole linnavalitsuse väljendatud seisukoht, et: „Linn on seisukohal, et korterelamute ehitamisest saadav sotsiaal-majanduslik hüve ei kaaluks üles kogukonna elanike rahulolematuse kavandatava keskkonna suhtes.“ Esiteks ei ole küsimuse all suurte korterelamute rajamine, vaid selliste väikeelamute rajamine, kus on kas kuni 2 või kuni 4 korterit. Ehk mõlemat tüüpi elamud mahuvad väikeelamumaa üldplaneeringu kohase kirjelduse alla. Olemuslikku erinevust kuni 2 või kuni 4 korteriga elamute puhul ei esine ja kumbagi lahendust ei saa võrrelda arvukate korteritega korterelamutega. Samuti jätab selline põhjendus täielikult tähelepanuta kinnistu omaniku õigused ja huvid.

Kuivõrd linnavalitsus on senises üldplaneeringu menetlust puudutavas suhtluses väljendanud ka seisukohta, et Raja 31a kinnistule võib rajada ainult kuni kahe korteriga elamuid, kuid selline seisukoht ei ole põhjendatud, kooskõlas kehtivate planeeringutega ega ka menetluses oleva üldplaneeringuga, palub Nordecon AS linnal kinnitada, et lubatud on ka kuni 2-kordsete ja kuni 4 korteriga elamute püstitamine, kuivõrd see on kooskõlas kehtiva detail- ja üldplaneeringuga ning ka menetluses oleva uue üldplaneeringu seletuskirjas tooduga. Palume linnavalitsusel teha vajadusel ka vastavad muudatused üldplaneeringu dokumentidesse.

Kuivõrd Nordecon AS kinnisasja omanikuna soovib kasutada kinnisasja kehtivates planeeringutes ettenähtud kuni 2-kordsete ja kuni 4 korteriga elamute rajamiseks ja on selleks teinud olulisi kulutusi, siis kui menetluses olev üldplaneering kehtestatakse kujul, mis seda ei võimalda, ei ole Nordecon AS-l muud võimalust kui pöörduda oma õiguste kaitseks kohtusse.

Austusega

/digiallkirjastatud/

Jaanus Ikla
vandeadvokaat

Rauno Klemm
vandeadvokaat