

Tartu Linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3, Tartu
lpmko@raad.tartu.ee

28. märts 2019

Mõisavahe tn 21 detailplaneeringu algatamine

Täna Teid 18.03.2019 kirja nr 9-3.2/DP-18-006 ning kirjale lisatud Mõisavahe tn 21 detailplaneeringu algatamise eelnõu esitamises eest.

Detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõust nähtub, et olete meie ettepanekut arvestanud ja eelnõus muutnud punkti 4.2.2 ja jätnud välja täisehitusprotsendi määra. Seevastu on eelnõu motiveerivas osas endiselt viide 16%-lise täisehitusprotsendile kui kohustuslikule nõudele. Eelduslikult on tegemist eksitusega ning palume ka vastav põhjendus välja jätta nagu me ka enda 29.01.2019 kirjas esile tõime. Vastasel juhul oleks tegemist ebaselge haldusaktiga – kohustuslik on küll üksnes haldusakti resolutsioon, kuid ei ole välistatud, et hilisemas menetluses võidakse asuda viitame ka haldusakti motivatsioonis esitatule. Haldusakti õiguspärasuse üheks eelduseks on selgus ja vastuolulisuse puudumine. Seega palume ka detailplaneeringu algatamise eelnõu põhjendavast osas viide 16%-lise täisehitusprotsendile välja jätta.

Selgituseks märgime veelkordselt, et oleme varasemas kirjavahetuses korduvalt selgitanud, et vastava täisehitusprotsendi määramine detailplaneeringu algatamisel on ebaproportsionaalselt piirav ja õigusvastane tingimus ega ole üldse detailplaneeringu algatamisel kindlaksmääratav tingimus. OÜ Aspin-Tartu jääb vastava seisukoha juurde. Täiendavalt viitame ka varasemale praktikale, kus samuti ei ole detailplaneeringu algatamisel täisehitusprotsenti kindlaks määratud (näiteks Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide detailplaneeringu algatamine).

Samuti on eksitav eelnõus esitatud seisukoht, et huvitatud isik olevat loobunud täiendavate materjalide esitamisest, mistõttu ei lähtuta planeeringu algatamisel huvitatud isiku poolt esitatud maksimaalsetest soovidest. Huvitatud isik selgitas korduvalt, et detailplaneeringu algatamise eelselt eskiisi nõude esitamine ei ole kooskõlas planeerimisest tulenevate põhimõtetega. Eskiisi koostamise nõudest loobumisel saavutas huvitatud isik kohaliku omavalitsusega suulise kokkuleppe ning seejärel vastavalt ka eelnõud muudeti. OÜ Aspin-Tartu ei ole detailplaneeringu algatamise taotlusest mistahes ulatuses loobunud. Seega vältimaks väärarusaamu, palume viide täiendavate materjalide mitteesitamisega seonduvast eelnõust välja jätta.

Lisaks oleme seisukohal, et eelnõus ette nähtud arhitektuurivõistluse läbiviimise kohustus ei ole antud juhul asjakohane ega põhjendatud. Arhitektuurivõistluse läbiviimise nõuet ei ole Tartu linn sarnaste projektide puhul vajalikuks pidanud (näiteks eelviidatud Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide detailplaneeringu algatamisel vastavat nõuet ei seatud). Kuivõrd linn otsustab nii detailplaneeringu kehtestamise kui konkreetse ehitusõiguse andmise, siis on välistatud ka võimalus, et tulevikus elluviidav arhitektuurne lahendus oleks linnale vastuvõetamatu. Seega palume vastav nõue eelnõust välja jätta.



Lähtudes eeltoodust palume algetada Mõisavahe 21 detailplaneering viies sisse eelnõusse eelkirjeldatud muudatused. Selguse huvides lisan käesolevale kirjale detailplaneeringu algetamise eelnõu, kus on väljajäetav teksti osa ära märgistatud.

Arvestades, et detailplaneeringu algetamise menetlus on kestnud ebamõistlikult pika aja, palume detailplaneering algetada edasise viivituseeta.

Lugupidamisega

/digitaalselt allkirjastatud/
vandeadvokaat Silja Holsmer
OÜ Aspin-Tartu esindaja

Lisa: Mõisavahe 21 detailplaneeringu algetamise eelnõu Aspin-Tartu OÜ märkusega