

Tartu Linnavalitsus
Esitatud e-postile: lv@tartu.ee

Tallinn, 8. jaanuar 2021

Vaie seoses detailplaneeringu menetluse viivitamisega

Kim Allikas on Advokaadibüroo Walless OÜ klient (edaspidi **K. Allikas**). Käesolev vaie on esitatud K. Allika palvel. Etteruttavalt tuleb märkida, et K. Allikas on seisukohal, et Tartu Linnavalitsus (edaspidi **linn**) on Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19) krundi detailplaneeringu (edaspidi **detailplaneering**) menetlusega õigusvastases viivituses, mistõttu nõuab K. Allikas viivituse lõpetamist ja detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamist.

1. VAIDE SEISUKOHAST TÄHTSUST OMAVAD ASJAOLUD

- 1.1 Detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 11. aprilli 2013 otsusega nr 460 ja võeti vastu linna 20. veebruari 2020 korraldusega nr 228. 19. augustil 2016 sõlmisid K. Allikas ja linn kokkuleppe nr 21.3-5/4498, **detailplaneeringu kohaste** avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks (edaspidi **haldusleping**).
- 1.2 Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 16 kuni 30. märtsini 2020. Seoses üleriigilise eriolukorraga andis linn 7. aprillil 2020 korralduse nr 382, millega otsustas detailplaneeringu avalikku väljapanekut korrata. Uus detailplaneeringu avalik väljapanek viidi läbi 27. aprillist kuni 25. maini 2020.
- 1.3 4. juunil 2020, mis oli enam kui pool aastat tagasi, andis linn K. Allikasele teada: „*Kuna planeeringu avalikul väljapanekul ei esitatud arvamusi ega ettepanekuid, mis oleks muutunud planeeringu lahendust, on võimalik planeeringu edasine menetlemine: planeeringu kohase kokkuleppe sõlmimine ja detailplaneeringu kehtestamine*“.
- 1.4 17. juulil 2020 edastas linn K. Allikasele tutvumiseks detailplaneeringu elluviimise tagamise kokkuleppe eelnõu (edaspidi **eelnõu**). Eelnõu kohaselt pidid K. Allikase kohustuseks jääma nii detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate rajatiste, mis jäävad detailplaneeringu ala piiridesse, väljaehitus kui ka veel detailplaneeringu alast välja jäävate rajatiste väljaehitus, sealhulgas (kuid mitte ainult):

- (i) Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tee ringristmiku, mis ei jää detailplaneeringu alasse vaid sellest ligi 1km kaugusele, väljaehitus; ja
 - (ii) Sõidutee koos kõnniteega, välisvalgustuse, üldkasutatava haljastuse jm sellega seonduvate rajatiste väljaehitamine ligi 600m pikkusel lõigul Marju Truusile kuuluvatel Kvissentali tee 11 ja 13 kinnistutel (ehk eraisiku eramaal ligi 450m ulatuses), OÜ-le Kalviter kuuluval Kvissentali tee 15 kinnistul (ehk juriidilise isiku eramaal ligi 70m ulatuses) ja linnale kuuluval Kvissentali tee 17a kinnistul (ligi 80m ulatuses). Seejuures OÜ Kalviter on temale kuuluval Kvissentali tee 15 kinnistul käesoleval ajal ise detailplaneeringut koostamas.
- 1.5 Sedavõrd ebaproportsionaalselt suure väljaehituskohustusega, sealhulgas väljaspool detailplaneeringu ala ja eraomandis olevatel maadel, kus avalik kasutus ei ole automaatselt tagatud, võtmisega K. Allikas nõustuda ei saanud, seetõttu pöördus ta korduvalt linna poole ettepanekutega leidmaks lahendust tekkinud olukorrale. 30. oktoobril 2020 andis linn lõpuks teada, et K. Allikase ettepanekuid kaalutakse.
- 1.6 10. novembril 2020 pöördus K. Allikas taas linna poole, ning selgitas, et linn peab tegema vahet detailplaneeringu kohasel avalikult kasutataval taristul ja detailplaneeringu alast välja jääval avalikult kasutataval taristul. K. Allikas on võtnud halduslepinguga kohustuse (ning on jätkuvalt nõus ka seda kohustust täitma; vt p 1.1) ehitada välja detailplaneeringu kohane avalikult kasutatav taristu, mis jääb detailplaneeringu ala sisse, ning lisaks Madruse tänava Madruse tänav T 13 kinnistul. Ent sedavõrd suures ulatuses detailplaneeringu alast välja jääva taristu väljaehituse kohustust K. Allikas nõus kandma ei ole, sest see on ebaproportsionaalne ja osaliselt ei ole otseselt vajalik ka detailplaneeringu realiseerimiseks, vaid eelkõige vastavate maaomanike erahuvides (veel enamgi, K. Allikas ei ole selleks ka linnaga halduslepingut sõlminud, vt p 1.1). Kuna K. Allikase eesmärk on siiski jõuda viivitusteta detailplaneeringu kehtestamiseni ning K. Allikas mõistab, et detailplaneeringu kohaste elamute püstitamise korral kasvab liikluskorrumus lisaks Madruse teele ka Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tee ristmikul, siis oli ja on K. Allikas nõus panustama Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tee ristmiku väljaehitusse. K. Allikas tegi linnale ettepaneku, et võtab enda kanda Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tee ristmiku väljaehituse maksumusest 10%.
- 1.7 Vahepealsel ajal suhtlesid K. Allikas ja allakirjutanu linnaga täpsustamaks väljaehituse kohustusega seonduvaid võimalikke tingimusi. Kokkuleppe sõlmimise kiirendamiseks esitas K. Allikas linnale 14. detsembril 2020 kokkuleppe projekti (edaspidi **kokkuleppe projekt**). 16. detsembril 2020 andis linn teada, et linn on kujundamas oma seisukohta väljaehituskohustuse osas ja annab sellest teada esimesel võimalusel. Samal ajal andis linn teada, et detailplaneeringu joonised tuleb vormistada vastavalt 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50.

- 1.8 28. detsembril 2020 laaditi vastavalt määrusele nr 50 vormistatud detailplaneeringu joonised linna planeeringute portaali üles. Vahepeal oli K. Allikas nii linna kui ka Tartu vallaga suhelnud ning talle oli selgunud, et Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tee ristmiku ehitavad välja linn ja Tartu vald koos seda väljaehitust võrdselt rahastades. Sellest lähtuvalt ja K. Allikase palvel edastas allakirjutanu linnale täpsustava kokkuleppe projekti lisatava Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tee ristmiku väljaehituskohustuse maksimaalse summa, mis oleks hinnanguliselt 10% ja mis K. Allikase kanda jääks.
- 1.9 Paraku pole hoolimata K. Allikase igakülgsest püüdlusest, kaasabist ja vastutulekutest senimaani ehk siis juba ligi poole aasta jooksul (vt p 1.3) detailplaneeringu menetluses detailplaneeringu kehtestamisele lähemale jõutud ning K. Allikasel puudub teadmine, milline on linna seisukoht väljaehitamise kohustuse küsimuses (vt p-d 1.5 ja 1.7), ja millal on reaalne jõuda detailplaneeringu kehtestamiseni. Eeltoodust lähtuvalt ja soovist jõuda detailplaneeringu kehtestamiseni ebavajalike viivitusteta, esitab K. Allikas käesoleva vaide ja palub see rahuldada.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

- 2.1 Haldusmenetluse seadus (edaspidi **HMS**) § 72 lg 3 sätestab, et haldusaktist eraldi võib vaidlustada haldusorgani viivituse (p 1) või tegevusetuse (p 2). Seejuures ei ole vaide esitaja, antud juhul siis huvitatud isiku seisukohast oluline tuvastada, kas ta vaidlustab viivitust või tegevusetust. Oluline on vaid fakt, et menetlus on veninud. HMS § 72 lg 3 p 1 ja 2 sätestatud toiming (antud juhul siis menetluse venimise) vaidlustamisel tuleb esitada ka kohustamistaotlus selleks, et saavutada vastava haldusakti andmine või toiming sooritamine.
- 2.2 Planeerimisseaduse (edaspidi **Plans**) § 139 lg 2 sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Tänapäevaks on detailplaneeringu algatamisest möödas enam kui 7 aastat (vt p 1.1), seejuures detailplaneeringu vastuvõtmisest on peatselt möödunud juba ligi aasta ning enam kui 6 kuud tagasi (vt p 1.3) andis linn teada, et detailplaneeringu saab kehtestada. Paraku pole senimaani kehtestamiseni jõutud ning on ebaselge, millal linn selleni jõuda plaanib.
- 2.3 HMS § 5 lg 2 sätestab, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Käesoleval juhul ei ole detailplaneeringu menetlus vähemalt alates 4. juunist 2020 olnud kooskõlas haldusmenetluse põhimõtetega. Sõltumata korduvatest lubadustest (vt p-d 1.5 ja 1.7) ning möönmisest, et eelnõuga K. Allikasele seatud väljaehitamise kohustus (vt p 1.4) oli ebaproportsionaalne, ei ole K. Allikasele senini teada, milline on linna seisukoht K. Allikase tehtud ettepanekule seoses väljaehitamise kohustusega (vt p-d 1.5 ja 1.5).

- 2.4 Eeltoodust lähtuvalt ei ole mitte mingil viisil võimalik prognoosida ka detailplaneeringu eeldatavat kehtestamisega aega, kuigi juba enam kui pool aastat tagasi nentis linn, et detailplaneering on kehtestamiseks valmis (vt p 1.3). Selline detailplaneeringu menetluse põhjendamatu venitamine rikub K. Allikase subjektiivseid õigusi jättes K. Allikase ilma õiguspärasest haldusmenetlusest. Lisaks võib see mõjutada ka K. Allikase majandustegevust ja tekitada talle reaalselt kahju.
- 2.5 **Eeltoodust lähtuvalt palun vaie rahuldada, lõpetada detailplaneeringu menetlusega viivitamine ning kohustada linna 60 päeva jooksul detailplaneering kehtestama.** Ühtlasi kinnitan, et vaieldavas asjas ei ole jõustunud kohtuotsust ega toimu kohtumenetlust.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Angela Kase

Advokaat, Kim Allikase lepinguline esindaja