

Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 1a, Tartu
lv@tartulv.ee

17. detsember 2019

Mõisavahe tn 21 detailplaneeringu algatamine

Austatud linnavalitsuse liikmed!

Käesolevaga pöördun Teie poole kliendi OÜ Aspin-Tartu nimel.

OÜ Aspin-Tartu esitas 05.02.2018 Mõisavahe 21 detailplaneeringu algatamise taotluse 5 korruselise hoonestuse kavandamiseks nii korterite kui äripindadena. Seega on detailplaneeringu algatamise taotlust käesolevaks hetkeks menetletud ligi 2 aastat.

Detailplaneeringu algatamise menetlus on takerdunud erinevate alusetute piirangute seadmisega detailplaneeringu algatamise eelnõusse. Algselt üleüldse keelduti detailplaneeringu algatamisest, millest tulenevalt oli OÜ Aspin-Tartu sunnitud oma õiguste kaitseks vaide esitama. Peale vaide esitamist leiti, et siiski on detailplaneeringu algatamine lubatav.

Seejärel koostas linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond detailplaneeringu algatamise haldusakti eelnõu, mille osas esitas OÜ Aspin-Tartu omapoolsed seisukohad. Algatamise eelnõus oli ära toodud kinnistu täisehitusprotest 16%, kuid detailplaneeringu koostamise lähtetingimus. OÜ Aspin-Tartu saatis seejärel korduvalt selgitusi ning põhjendusi, et vastava tingimusi seadmine detailplaneeringu algatamisel ei ole kooskõlas ei üldplaneeringuga ega planeerimisseaduses toodud põhimõtetega. Peale mitmeid kirjavahetusi eemaldati vastav tingimus haldusakti resolutsioonist, kuid põhjendavas osas jäi vastav viide sisse, mis muudab haldusakti ebaselgeks.

Selgitame veelkordselt, et vastava täisehitusprotsendi määramine detailplaneeringu algatamisel on ebaproportsionaalselt piirav ja õigusvastane tingimus ega ole üleüldse detailplaneeringu algatamisel kindlaksmääratav tingimus. Krundi ehitusõigus, sh hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, määratakse kindlaks detailplaneeringuga lähtuvalt planeerimisseaduse § 126 lg-st 4, mitte ei ole vastavad asjaolud kindlaks määratavad detailplaneeringu algatamisel. Detailplaneeringu algatamisel ei saa seada niivõrd piiravaid tingimusi, mis muudavad detailplaneeringu raames kindlaks määratavate asjaolude sisulise hindamise ning parima lahenduse leidmise võimatuks. 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).

Lisaks on asjakohane viidata Kalda tee 32 krundi detailplaneeringule, kus on lubatud täisehitusprotsendiks 52%. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on varasemalt esitanud omapoolse analüüsi, kus on Mõisavahe 21 ning Kalda tee 32 krunte käsitletud ühe piirkonnaga täisehitusprotsendi määramisel. Ilmselgelt ei saa kuidagi olla põhjendatud seisukoht, et piirkonnas ühel kinnistul aktsepteerib linn niivõrd suurt täisehitusprotsenti, kuid teisel juhul soovitakse juba detailplaneeringu algatamisel viidata kordades väiksemale täisehitusprotsendile. Kalda tee 32 detailplaneeringuga kavandatav täisehitusprotsent kinnitab täiendavalt, et

Mõisavahe 21 krundi täisehitusprotsent ei saa olla kindlaks määratud detailplaneeringu algatamisel, vaid määratakse detailplaneeringu menetluse tulemusel detailplaneeringu kehtestamisel.

Lisaks on OÜ Aspin-Tartu 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.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on teatanud, et detailplaneeringu algatamist ei otsustata enne, kui huvitatud isik on allkirjastanud detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise üleandmise lepingu. Leping näeb ette nõude, et isik kohustub koostama detailplaneeringu vastavalt lähtetingimustele. Samas vastavad lähtetingimused kehtestatakse haldusaktiga ning lepingu sõlmimise ajaks vastav haldusakt puudub.

Seega oli OÜ Aspin-Tartu sunnitud allkirjastama detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise üleandmise lepingu, et Tartu Linnavalitsus otsustaks detailplaneeringu algatamise.

OÜ Aspin-Tartu teatab käesolevaga, et juhul kui detailplaneeringu algatamisel määratakse kindlaks krundi täisehitusprotsent ning seatakse arhitektuurivõistluse korraldamise kohustus, siis OÜ Aspin-Tartu vastavate tingimustega ei nõustu ning detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise üleandmise lepingu sõlmimine ei tähenda vastavate tingimustega nõustumist.

OÜ Aspin-Tartu palub algatada Mõisavahe 21 detailplaneering ilma täisehitusprotsenti siduvalt kindlaks määramata ning arhitektuurivõistluse läbiviimise kohustust seadmata.

Lugupidamisega

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

Lisa: detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise üleandmise leping