



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

4. oktoober 2018

### Mõisavahe tn 21 detailplaneeringu algatamine

Vastuseks Teie 18.09.2018 kirjale nr 9-3.2/DP-18-006 teatame järgmist.

Esmalt peame vajalikuks esile tuua Mõisavahe tn 21 detailplaneeringu algatamise menetlusega seotud faktilised asjaolud.

OÜ Aspin-Tartu esitas Mõisavahe tn 21 detailplaneeringu algatamise taotluse 05.02.2018 viie 5-korruselise kortermaja planeerimiseks.

06.03.2018 teatas Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond (edaspidi Tartu LV LPMO), et kortermajade planeerimine ei olevat Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas ja keelduti detailplaneeringu algatamisest. Lisaks märgiti, et Mõisavahe tn 21 krundi planeeringu lahenduse leidmiseks ja ala hoonestamiseks (krundi jagamine ja viie uue hoone kavandamine) võib arhitektuurivõistluse läbiviimine olla vajalik.

05.04.2018 esitas OÜ Aspin-Tartu Mõisavahe tn 21 vaide 06.03.2018 detailplaneeringu algatamisest keeldumisele tuues esile, et esitatud väited ei ole kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

09.05.2018 vastas Tartu LV LPMO, et 06.03.2018 ei keeldunud detailplaneeringu algatamisest, vaid teavitati linna seisukohtadest. Lisaks oli kirjas esile toodud, et 06.03.2018 kirjas oli esitatud ekslik seisukoht kortermajade kavandamise vastuolust Tartu linna üldplaneeringuga. Kirjale oli lisatud ka detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu. Eelnõu põhjendavas osas oli esitatud seisukoht, et Tartu LV LPMO olevat läbi viinud piirkonna täisehituse protsendi analüüsi, mille tulemusel olevat piirkonna täisehitusprotsent 16%, millest tuleb juhendada ka Mõisavahe tn 21 krundi planeerimisel.

05.06.2018 esitas OÜ Aspin-Tartu põhjaliku argumentatsiooni 09.05.2018 esitatud eelnõus väljendatud seisukoha ekslikkust krundi täisehitusprotsendi määramisest. Kirjas tõime esile, et tegemist on ebaproportsionaalselt piirava ning võrdse kohtlemise põhimõttega vastuolus nõudega, mida ei toeta ei üldplaneering ega ükski õigusakt.

11.07.2018 vastas Tartu LV LPMO 05.06.2018 kirjale jättes sisuliselt vastamata meie 05.06.2018 kirjas esitatud argumentidele, vaid üksnes kordas 09.05.2018 kirjas esitatut.

15.08.2018 esitas OÜ Aspin-Tartu vastuse Teie 11.07.2018 kirjale, kus esitati täiendavalt nii õiguslikud kui faktilised põhjendused, et detailplaneeringu algatamisel 16% täisehitusprotsendi seadmine on õigusvastane.

18.09.2018 kirjas Te taas ei vasta esitatud argumentidele, et 16% täisehitusprotsendi nõude seadmine on ilmselgelt ebaproportsionaalne ega arvesta varasemates menetlustes väljendatud seisukohtadega. Seevastu nõuate kirjas, et eskiislahenduse esitamist, mis peab sisaldama hoonestusala, krundi ehitusõigust ja põhimõttelist haljastuse lahendust, liikluskkeemi ja parkimise lahendust. Kirjas märgite, et eskiislahenduse koostamisel tuleb juhendada kehtivatest normidest ja õigusaktidest, sh Tartu linna üldplaneeringust.

OÜ Aspin-Tartu on seisukohal, et eskiislahenduse nõue on põhjendamatu, ei lähtu ketivast õigusest ning haldusmenetluse läbiviimise põhimõtetest.

Nagu eelnevast faktiliste asjaolude kirjeldustest nähtub, siis on tekkinud detailplaneeringu algatamisel vaidlus krundi täisehitusprotsendi osas. Krundi täisehitusprotsent ei ole aga detailplaneeringu algatamisel kindlaks määratav asjaolu. Detailplaneeringu algatamise otsuses esitatavad asjaolud on loetletud planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lg-s 5 ning vastavas loetelus ei ole kindlaks määratud krundi täisehitusprotsenti. Krundi ehitusõigus, sh hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, määratakse kindlaks detailplaneeringuga lähtuvalt PlanS § 126 lg-st 4, mitte ei ole vastavad asjaolud kindlaks määratavad detailplaneeringu algatamisel. Seega krundi võimalik täisehitusprotsent selgub detailplaneeringu menetluse raames, mitte ei määrata kindlaks detailplaneeringu algatamisel.

Lisaks märgime, et eskiislahenduse nõudmist ei toeta mitte ükski õigusakt. Alates 01.07.2015 kehtiv PlanS muutis planeeringute koostamise regulatsiooni just lähtuvalt eesmärgist, et detailplaneeringu algatamisest ei tekiks iseseisev aja- ja ressursimahukas menetlus, milles asutakse ette kindlaks määrama detailplaneeringuga kindlaks määratavaid asjaolusid. Eeltoodud põhimõtte vastu aga antud juhul Te eksite, kuna soovite eskiislahenduse koostamist enne kui detailplaneering oleks üldse algatatud. PlanS ega ükski teine õigusakt vastavaks nõudmiseks õiguslikku alust ei anna. Kirjas viitate, et Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 § 4 kohaselt on osakonnal õigus nõuda täiendavaid planeeringu algatamist selgitavaid dokumente, sh illustreerivaid materjale. Esiteks, ei ole vastav nõue kooskõlas PlanS'ga. Teiseks, isegi kui on õigus nõuda illustreerivaid materjale, ei ole see aluseks nõudmiseks eskiislahenduse esitamiseks vastavalt Teie kirjas toodule. Viitame näiteks Tallinna linna prkatikale, kus ka kõige suuremat arenduste puhul ei nõuta enam eskiislahenduse esitamist, vaid piisab lahendusettepaneku esitamisest. Vastav praktika muutus lähtub 01.07.2015 jõustunud PlanS'st. Eskiislahenduse koostamise kulu on ligi 10 000 eurot ning olukorras, kus isegi detailplaneeringut pole algatatud ning detailplaneeringu algatamisel on soovitud seada ilma õigusliku aluseta ebaproportsionaalne täisehitusprotsendi nõue, on eskiislahenduse koostamise nõue enam kui põhjendamatu. Lisaks juhin tähelepanu, et haldusmenetluse seaduse § 5 lg-le 2, mille kohaselt haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebaeeldivusi isikutele.

Täiendavalt viitame, et PlanS § 128 lg 4 kohaselt tuleb detailplaneeringu algatamine otsustada 30 päeva jooksul ning põhjendatud vajadusel võib tähtaega pikendada 90 päevani. Käesoleval juhul on detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest möödunud **241 päeva**, kuid detailplaneeringu algatamist ei ol siiani otsustatud. Esmalt esitati väide, et korterelamute rajamine on põhjendamatu. Pärast vastava eksimuse tunnistamist, asuti otsima uusi argumente, et ei oleks võimalik Mõisavahe 21 detailplaneeringut algatada vastavalt juba Tartu linna üldplaneeringu raames Mõisavahe 21 kinnistu omaniku poolt korduvalt esitatud ettepanekutele –



viis 5-korruselist korterelamut, millele üldplaneeringu raames mistahes vastuväiteid ei esitatud. Vastavat haldusorgani tegevust ei saa kuidagi pidada kooskõlas hea halduse põhimõtetega.

Lähtudes eeltoodust puudub alus eskiislahenduse nõudmiseks. Detailplaneeringu algatamiseks puuduvad takistused. Krundi täisehitusprotsent määratakse kindlaks detailplaneeringu menetluse tulemusel, mitte detailplaneeringu algatamisel. Tartu linn on detailplaneeringu algatamisega viivitanud ligi 250 päeva. Lähtudes eeltoodust palume viivitus lõpetada ning algatada Mõisavahe 21 krundi detailplaneering ilma krundi täisehitusprotsenti kindlaks määramata. Krundi täisehitusprotsent ei ole detailplaneeringu algatamisel kindlaks määratav asjaolu.

Lugupidamisega

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