



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.06.2006 nr 1004

**Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006
korraldusele nr 800 esitatud vaide
läbivaatamine**

Tartu Linnavalitsuse 17. jaanuari 2006 korraldusega nr 86 otsustati algatada Savi 39 ja Haki 1/3 kruntide detailplaneeringu koostamine, kinnitada Savi 39 ja Haki 1/3 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne ning volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat sõlmima leping ASi Linnaehitus esindajaga detailplaneeringu koostamise õiguse andmiseks.

Linna esindaja ja AS Linnaehitus sõlmisid 26. jaanuaril 2006 detailplaneeringu koostamise lepingu nr 529/21.3-13, millega linn andis ASile Linnaehitus (huvitatud isikule) õiguse korraldada ja rahastada detailplaneeringu koostamist Savi 39 ja Haki 1/3 kruntidele. AS Linnaehitus on detailplaneeringu koostamise tellinud ASilt K & H.

OÜ Külli-Tartu juhatuse liige Naresh Mody esitas linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale 17. märtsil 2006 detailplaneeringu algatamise ettepaneku Haki 2/4 krundile ehitusõiguse määramiseks, kusjuures taotles liitumist Savi 39 detailplaneeringuga. OÜ Külli-Tartu on Haki 2/4 kinnistu omanik. Uute hoonete ligikaudset brutopinda ja hoonete suurimat ehitusalust pindala taotles OÜ Külli-Tartu analoogset ja kooskõlas teiste planeeringuala kruntidega.

Linnavalitsuse 25. aprilli 2006 korraldusega nr 621 "Tartu Linnavalitsuse 17. jaanuari 2006 korralduse nr 86 "Savi 39 ja Haki 1/3 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine" muutmine" muudeti algatatud detailplaneeringu pealkirja ja sõnastati see järgmiselt "Savi 39, Haki 1/3 ja Haki 2, Haki 4 kruntide detailplaneering". Korraldusega täiendati 17. jaanuari 2006 korralduse nr 86 lisaks olevat lähteülesannet - punkt 2 - Haki 2, Haki 4 krundi andmete osas, täiendati punkti 4.4 (krundi ehitusõigus) ning määrati planeeringualasse krunt Haki 2/4 vastavalt lisale. Punkt 4.4.3 – hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – nägi ette, et hoonete suurimad ehitusalused pindalad ei tohi olla suuremad eskiislahenduses näidatust.

Linnavalitsuse 23. mai 2006 korraldusega nr 800 kiideti heaks Savi 39, Haki 1/3 ja Haki 2/4 kruntide detailplaneeringu eskiislahendus ja otsustati võtta see aluseks planeeringulahenduse edasisel väljatöötamisel, arvestades korralduses toodud märkusi.

OÜ Külli-Tartu esindaja esitas Tartu Linnavalitsusele 30. mail 2006 vaide Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006 korralduse nr 800 kehtetuks tunnistamiseks. OÜ Külli-Tartu täiendas vaidet 31. mai 2006 kirjaga. Vaide esitaja väidab, et vastavalt ASi K & H poolt koostöös ASga Linnaehitus

koostatud ja linnavalitsusele esitatud eskiisile on Savi 39 krundi täisehituse protsendiks näidatud kuni ca 39%. Haki 2/4 krundi täisehituse protsendiks on OÜga Külli-Tartu kooskõlastamata planeeritud vaid ca 18,7% (krundi pindala 1889 m² ja hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 354 m²). Vaide esitaja märgib, et samas on 17 märtsi 2006 ettepaneku kohaselt OÜ Külli-Tartu taotlenud Savi 39 krundiga analoogset täisehitusprotsenti, mis eskiisi kohaselt on ca 39%.

Vaide esitaja märgib, et on juhtinud korduvalt nii linnavalitsuse töötajate kui ka planeeringut koostava ASi K & H planeerija tähelepanu sellele, et vastav eskiislahendus on OÜga Külli-Tartu kooskõlastamata ega vasta OÜ Külli-Tartu õigustele ja huvidele. Vaide esitaja poolt on vaidele juurde pandud lisatud väljatrükiid e-posti teel saadetud kirjadest. Vaide esitaja märgib, et samast kirjavahetusest nähtuvalt leppisid OÜ Külli-Tartu esindaja, linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja ja ASi K & H planeerija kokku, et detailplaneeringu koostaja ei esita eskiislahendust linnavalitsusele enne 30. maid 2005 ning esitatav eskiislahendus kooskõlastatakse eelnevalt OÜga Külli-Tartu. Vaide esitaja märgib, et samuti informeeris OÜ Külli-Tartu esindaja nimetatud isikuid, et OÜ Külli-Tartu on koostöös ASga K & H koostamas krundi Haki 2/4 detailplaneeringut ning vastav leping detailplaneeringu koostamiseks on sõlmimisel. Vaides märgitakse, et ühtlasi palus OÜ Külli-Tartu ASil K & H mitte esitada OÜ Külli-Tartu õigustele ja huvidele mittevastavat eskiislahendust heakskiitmiseks linnavalitsusele ning kooskõlastada linnavalitsusele esitatav eskiislahendus OÜga Külli-Tartu.

Vaide esitaja leiab, et 23. mai 2006 korraldusega nr 800 ja vastavas planeeringumenetluses on rikutud tema õigusi ja piiratud tema vabadusi. Õiguslike põhjendustena on vaides esitatud viited planeerimisseaduse sätetele järgmiselt:

- planeeringute koostamine on avalik, avalikustamine on kohustuslik, et tagada huvitatud isikute kaasamine, õigeaegne informeerimine ja võimalus kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus (§ 3 lg 1);
- kohalik omavalitsus tagab planeerimisalase tegevuse korraldamisel huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise (§ 4 lg 2 p 2);
- detailplaneeringu koostamisse kaasatakse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud (§ 16 lg 4 p 4);
- detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikega ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustatus tehnovõrkudega (§16 lg 4 p 4).

Vaides viidatakse ka kohalikule omavalitsusele ja planeeringu koostajale Tartu linna ehitismäärusest tulenevatele samasisulistele ülesannetele.

Vaide esitaja väidab, et OÜ Külli-Tartu ei ole kaasatud detailplaneeringu koostamisse ega informeeritud teda õigeaegselt menetluse käigust. Samuti ei ole tagatud OÜle Külli-Tartu võimalust kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus. Vaides väidetakse ka, et OÜ Külli-Tartu ei võimaldatud esitada koostöös planeeringu koostajaga linnavalitsusele omapoolset eskiislahendust. Kokkuvõtvalt leiab vaide esitaja, et linnavalitsus on teostanud planeeringumenetluse OÜ Külli-Tartu suhtes tagaselja ja isegi sõnamurdlikult - ei ole informeeritud eskiislahenduse esitamisest linnavalitsusele kooskõlastamiseks, küsitud OÜ Külli-Tartu kooskõlastust ega sellega arvestatud.

Vaide esitaja leiab, et linnavalitsuse poolt heakskiidetud eskiislahendus rikub OÜ Külli-Tartu põhiseaduse §-st 12 tulenevat õigust olla võrdselt koheldud Savi 39 krundi omanikuga. Erinevaks kohtlemiseks puudub antud juhul igasugune legitiimne eesmärk, erinev kohtlemine ei ole kohane,

vajalik ega proportsionaalne - vaidlustatav korraldus on vastuolus põhiseaduse §-ga 32, haldusmenetluse seaduse § 3 lg-ga 2 ja § 4 lg-ga 2.

Vaides esitatud väidete osas võtab linnavalitsus seisukoha järgnevalt.

Linnavalitsuse 17. jaanuari 2006 korraldusega nr 86 kinnitatud detailplaneeringu lähteülesande p 6 järgi on vajalik hankida detailplaneeringule kooskõlastused, teiste hulgas planeeringualal olevatelt krundiomanikelt või nende volitatud esindajatelt. Nimetatud kooskõlastuste olemasolu on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks. Nimetatud kooskõlastuste puhul ei ole tegemist kooskõlastustega planeerimisseaduse § 17 mõttes, mille sisuks on kooskõlastamine üksnes riigiasutustega. Planeerimisseaduse § 22 järgi on krundiomanike kooskõlastus nõutav üksnes detailplaneeringu koostamisel lihtsustatud korras. Kinnisasjade omanikega lahendatakse planeeringu koostamisel vajalikud küsimused planeerimisseaduse §-s 16 ettenähtud koostöö raames, lähteülesandes nõutud kooskõlastus on koostöö toimumise väljundiks. Krundiomanike kooskõlastuste hankimise ajalist määratlust lähteülesandes antud ei ole. Eskiislahenduse koostamine ja sellele järgnev planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu on planeerimisprotsessis algetapiks, mille käigus esitatud seisukohad hilisemas planeeringu koostamise käigus täienevad ja muutuvad. Savi 39, Haki 1/3 ja Haki 2/4 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse koostamisel on koostöö planeeringu koostaja, planeeringu tellija ja vaide esitaja vahel toimunud, seda tõendavad ka vaides esitatud faktid ning vaidele lisatud e-kirjad. Vaidest nähtub, et vaide esitaja ei ole aga koostööd piisavaks pidanud, leides, et planeeringumenetluses on rikutud tema õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Haldusmenetluse seaduse §-st 58 tulenevalt ei saa nõuda haldusakti kehtetuks tunnistamist üksnes põhjusel, et haldusakti andmisel rikuti menetlusnõudeid või et haldusakt ei vasta vorminõuetele, kui eelnimetatud rikkumised ei võinud mõjutada asja otsustamist. Riigikohtu halduskolleegium on oma otsuses nr 3-3-1-8-02 märkinud, et erandlikult on menetlustoimingu või lõplikule haldusaktile eelneva haldusakti vaidlustamine õigustatud, kui tegemist on sedavõrd olulise menetlusveaga, mis juba menetluse käigus võimaldab jõuda järeldusele, et sellise menetluse tulemusena antav lõplik haldusakt ei saa olla sisuliselt õiguspärane. Riigikohtu halduskolleegium leiab ka, et planeeringu koostamise etapis informeerimis- või kaasamiskohustuse täitmata jätmine ei võta veel huvitatud isikult võimalust oma seisukohti planeeringu avaliku väljapaneku käigus avaldada ja nendega mitteamvestamist vaidlustada. Otsuses leitakse ka, et samas tuleb silmas pidada seda, et planeerimismenetlus toimub ka avalikes huvides. Huvide konflikti korral tuleb optimaalseimale lahendusele jõudmiseks kaaluda menetluse käigus kõigi osapoolte huve ja nendega võimalusel arvestada. Linnavalitsus märgib, et detailplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine ja selle arutelu kujutab endast planeerimismenetluse vaheetappi, millele omakorda järgneb detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine. Selles etapis ei ole veel võimalik otsustada, kas ja milline planeering kehtestatakse.

Linnavalitsus on seisukohal, et käesolevas vaides esitatud väidetest nähtuvalt ei ole vaide esitajaga detailplaneeringu koostamise käigus tehtud koostöö olnud piisav. Vaide esitaja on detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise käigus avaldanud soovi, et detailplaneeringu eskiislahendus kooskõlastataks enne linnavalitsusele esitamist OÜga Külli-Tartu. Kooskõlastamise vajadust võib pidada põhjendatuks, arvestades detailplaneeringu lähteülesande punktis 4.4.3 sisalduvat nõuet, mille kohaselt hoonete suurimad ehitusalused pindalad ei tohi olla suuremad eskiislahenduses näidatust. Linnavalitsus leiab aga, et vaide esitaja väide tema suhtes põhiseaduse §-s 12 sätestatud üldise võrdsuspõhiõiguse rikkumise kohta seoses eskiislahenduses antud ehitusõigustega ei ole põhjendatud. Riigikohtu halduskolleegiumi 20. detsembri 2001

201

otsuses nr 3-3-1-61-01 on märgitud, et võrdse kohtlemise põhimõtte kohaselt käsitletakse ühetaoliselt kõiki isikuid ühtedes ja samades oludes ning samadel eeldustel. Ühetaoline kohtlemine peab olema tagatud ühesuguste asjaolude korral. Linnavalitsus on seisukohal, et antud juhul võrdse kohtlemise põhimõtte rakendub küll krundiomanike suhtes detailplaneeringu menetlemise käigus, kuid mitte planeeritavate kruntide ehitusõiguste arvuliste näitajate määramisel. Linnavalitsuse 17. jaanuari 2006 korraldusega nr 86 kinnitatud detailplaneeringu lähteülesande p 2 järgi on detailplaneeringu eesmärgiks Savi 39 krundi jaotamine ning moodustatavatele kruntidele ehitustingimuste määramine korterelamute projekteerimiseks ja püstitamiseks. Haki 2/4 krundi piire planeeringu käigus ei muudeta. 23. mai 2006 korraldusega nr 800 heaks kiidetud detailplaneeringu eskiislahendus vastas detailplaneeringu lähteülesande (linnavalitsuse 17. jaanuari 2006 korraldus nr 86 ja 25. aprilli 2006 korraldus nr 621) tingimustele, kuna eelnimetatud korraldustes ei ole planeeringu lähtetingimusena antud krundi täisehitusprotsenti, ega numbriliselt ka lahushoonete lubatavat suurimat ehitusalust pindala.

Seoses vaide esitaja väitega selle kohta, et linnavalitsus on teostanud planeeringumenetluse OÜ Külli-Tartu suhtes tagaselja ja isegi sõnamurdlikult - ei ole informeeritud eskiislahenduse esitamisest linnavalitsusele, küsitud OÜ Külli-Tartu kooskõlastust ega sellega arvestatud, peab linnavalitsus vajalikuks märkida järgmist. Vastavalt sõlmitud detailplaneeringu koostamise lepingule on planeeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õigus antud üle eraõiguslikule isikule – ASile Linnaehitus. Nimetud lepingus ei ole määratletud lepingupooltele tähtjalisi kohustusi seoses detailplaneeringu eskiislahenduse esitamisega linnavalitsusele, lepingutingimuste kohaselt omab tähtsust detailplaneeringu lähteülesande kehtivusaeg, mille jooksul detailplaneeringu koostamine toimub. Linnavalitsusel puudub ka kohustus teavitada asjassepuutuvaid isikuid eskiislahenduse esitamisest. Kohaliku omavalitsuse informeerimiskohustus planeerimismenetluses on sätestatud õigusaktidega ning nimetatud kohustust kohaliku omavalitsusele ei ole pandud. Antud juhul oli detailplaneeringu koostamise tellija ja detailplaneeringu koostaja otsustada, millal ta esitab linnavalitsusele detailplaneeringu eskiislahenduse. Seega ei ole põhjendatud vaides esitatud väited seoses eskiislahenduse esitamise kuupäevadest mittekinnipidamisega ja esitamisest mitteinformeerimisega.

Vaides on taotletud linnavalitsuse 23. mai 2006 korralduse nr 800 täitmise peatamist kuni lahendi jõustumiseni korralduse kehtetuks tunnistamise küsimuses.

Vaidlustatava korraldusega otsustati, et linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu ning määrati arutelu toimumise aeg ja koht. Tartu linna ehitusmääruse § 8 lg 7 järgi teatab linnavalitsus ajalehes ja kodulehel arutelu toimumise aja ja koha hiljemalt üks nädal enne arutelu ilmumist. Vaide esitamise ajaks oli nimetatud teated juba ilmunud. Ajalehes Postimees ilmus teade 26. mail 2006. Seega oli osakond vaidlustatavat korraldust asunud täitma juba enne vaide esitamist. Avalikkuse informeerimine korralduse täitmise peatamise korral ehitusmääruses sätestatud tähtaja jooksul ei oleks olnud täidetav.

Toimunud detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul arutelul tutvustati detailplaneeringu eskiislahendust, arutelust osavõtjaid informeeriti OÜ KÜLLI-TARTU vaide esitamisest ning vaide esitamisest tingituna peeti vajalikuks eskiislahenduse arutelu lõpuni mitte viia.

Arvestades vaides esitatud väidetega, leiab linnavalitsus, et otstarbekohane on tunnistada vaidlustatav korraldus kehtetuks. Detailplaneeringu eskiislahendus tuleks linnavalitsusele uuesti heakskiitmiseks esitada ning korraldada uuesti avalik arutelu.

Linnavalitsus leiab, et 23. mai 2006 korralduse nr 800 punkti 1 kehtetuks tunnistamisel tuleb tunnistada kehtetuks ka punktid 2 ja 3, millega otsustati korraldada avalik arutelu ning määrati arutelu aeg ja koht.

Arvestades eeltoodut ning võttes arvesse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, haldusmenetluse seaduse § 85 p 1, planeerimisseaduse § 16 lg 3 ja Tartu linna ehitusmääruse § 8 lg-d 4, 6 ja 7, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Rahuldada OÜ Külli-Tartu vaie Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006 korralduse nr 800 "Savi 39, Haki 1/3 ja Haki 2/4 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine ja avaliku arutelu korraldamine" kehtetuks tunnistamiseks.
2. Tunnistada Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006 korraldus nr 800 "Savi 39, Haki 1/3 ja Haki 2/4 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine ja avaliku arutelu korraldamine" kehtetuks.
3. Korraldus jõustub OÜle Külli-Tartu teatavastegemisest.
4. Planeeringu edasisel menetlemisel tuleb lähtuda selle algatamise otsusega kinnitatud planeeringu lähtetingimustest.
5. Kui isik leiab, et tema õigusi on käesolevas vaidemenetluses rikutud, võib käesoleva korralduse peale esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates käesoleva korralduse teatavastegemisest.



Laine Jänes
Einnapea



Jüri Mölder
Linnasekretär