



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

08.08.2006 nr 1211

Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006.a korralduse nr 773 peale esitatud vaide läbivaatamine

OÜ Äriest on esitanud 6. juulil 2006. a Tartu Linnavalitsusele vaide Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006. a korralduse "Projekteerimistingimuste määramine" nr 773 peale. Vaide esitaja leiab, et nimetatud korraldus rikub tema õigusi ja piirab vabadusi ning nõuab vaidlustatava korralduse kehtetuks tunnistamist, asjas uue otsuse tegemist ja detailplaneeringu koostamise algatamist.

Vaide esitajale kuuluvad Tartu linnas asukohaga Pallase pst 3, 5, 7, 9 ja 11 asuvad kinnistud. Nimetatud kinnistud asuvad maa-alal, mida hõlmab 11. oktoobril 1983. a kehtestatud "Ihaste individuaalelamute rajooni 1. ehitusjärjekorra 1. etapi hoonestuse eskiis" ja 27. aprillil 1989. a kehtestatud "Ihaste elamurajooni detailplaneerimise 1.ehitusjärjekorra põhilahenduse muudatus ja 1.ehitusjärjekorra 2.etapi hoonestuse eskiisprojekt". Kehtestatud detailplaneeringu kohaselt tohib planeeringualale ehitada üksikelamuid ja paarismaju.

Vaide esitaja esitas Tartu Linnavalitsusele 23. märtsil 2006. a taotluse Pallase pst 3, 5, 9 ja 11 kruntidele 4 korteriga korterelamute ja Pallase pst 7 krundile ühe kaksikelamu püstitamiseks. Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006. a korraldusega nr 773 vaide esitaja taotlust ei rahuldatud ning väljastati projekteerimistingimused ühe üksikelamu ja kahe kaksikelamu ehitusprojektide koostamiseks. Tartu Linnavalitsus on eelnimetatud otsuse tegemist põhjendanud järgmiselt: Kehtiv detailplaneering näeb ette üksik- ja kaksikelamute rajamise. Planeeringu rakendumise tulemusena on Ihaste kujunenud ühtseks üksik- ja ridaelamute piirkonnaks. Pallase pst 3, 5, 7, 9 ja 11 kruntide suurused jäävad 560 m² (Pallase pst 5) ja 742 m² (Pallase pst 9) vahele. Tegemist on tüüpiliste ridaelamukruntidega, millele on 1983. aasta planeeringuga lubatud rajada kokku kaks ridaelamut ja üks üksikelamu. Nende asendamine korterelamutega muudaks piirkonna asustustihedust ja ka liiklus- ja parkimiskoormus muutuks üksikelamupiirkonnale ebatüüpiliselt suureks.

Vaide esitaja väidab, et:

- 1) Tartu Linnavalitsus ei ole järginud HMS §§ 4 ja 56, mille kohaselt peab haldusakt olema põhjendatud ja kaalutusõigust (diskretsiooni) tuleb teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Korraldusest ei nähtu väidetavalt veenvaid ja ratsionaalseid põhjendusi, miks linnavalitsus keeldus 1983. a detailplaneeringu muutmisest.
- 2) Tartu Linnavalitsus ei ole järginud HMS § 40 lõikeid 1 ja 2, mille kohaselt peab haldusorgan enne haldusakti andmist andma menetlusosalisele võimaluse arvamuse ja vastuväidete esitamiseks.
- 3) Tartu Linnavalitsus ei ole detailplaneeringu algatamata jätmise otsustamisel järginud

planeerimisseaduse sätteid. Tartu Linnavalitsus on 23. mai 2006. a korraldusega nr 773 rikkunud planeerimismenetluse avalikkuse põhimõtet.

4) Tartu Linnavalitsus on korralduse vastuvõtmisega rikkunud Eesti Vabariigi põhiseadusest tulenevat põhiõigust võrdsele kohtlemisele.

Tartu Linnavalitsus peab oluliseks selgitada, et vaidlustatava korraldusega ei ole otsustatud detailplaneeringu koostamise algatamata jätmist. Vaide esitaja ei ole esitanud Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekut vastavalt Tartu linna ehitusmääruses sätestatud korrale. Vaide esitaja poolt on 27.03.2006. a esitatud linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale projekteerimistingimuste taotlus nr PTH-06-161. Taotluse sisu on selgelt sõnastatud ja kehtivat planeeringut ning selle muutmist ei puuduta. Tartu Linnavalitsus lähtus taotluse menetlemisel taotleja otsesõnaliselt väljendatud tahteavaldusest ja ei saanud taotluse eesmärki eirata ega käsitleda projekteerimistingimuste taotluses sisalduvat ettepanekuna uue detailplaneeringu algatamiseks.

Vastavalt PIS § 10 lg 5 detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus. Igaüks võib teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku (PIS § 10 lg 1). Vaide esitaja väidab, et on teinud kaudselt projekteerimistingimuste väljastamise taotluses ettepaneku uue detailplaneeringu algatamiseks Ihaste piirkonnas, kuid Tartu Linnavalitsus ei ole taotlust rahuldanud. Tartu Linnavalitsuse arvates ei saa käesoleval juhul projekteerimistingimuste väljastamise taotluses sisalduvat käsitleda ettepanekuna uue detailplaneeringu koostamise algatamiseks järgmistel põhjustel.

Planeerimisseaduse § 10 ei sätesta, millises vormis tuleb teha planeeringu koostamise algatamise ettepanek. Vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 2 esitatakse detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale. Osakonnas tutvustatakse ettepaneku tegijale detailplaneeringuga seotud organisatsioonilisi, sisulisi ja tehnilisi üksikasju ning väljastatakse detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse vorm. Taotluse vormi on Tartu Linnavalitsus kinnitanud 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305.

Vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 7 esitab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond detailplaneeringu koostamise algatamise või planeeringu koostamise algatamisest keeldumise otsuse haldusakti eelnõu linnavalitsusele. Tartu Linnavalitsus võib otsustada detailplaneeringu koostamise algatamise ehitusmääruse § 5 lg 9 alusel või loobuda algatamisest vastavalt ehitusmääruse § 5 lg 10.

Linnavalitsus kaalus otsustamisel projekteerimistingimuste taotluses kavandatava ehitustegevuse ja hoonestusmahu vastavust detailplaneeringule. Lähtudes projekteerimistingimuste taotluses avaldatud selgesõnalisest tahteavaldusest hoonete projekteerimiseks ja ehituseks, ei otsustanud Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumist vastavalt ehitusmääruse § 5 lg 10, vaid määras projekteerimistingimused vastavalt ehitusmääruse § 23. Tartu Linnavalitsus on kaalutusõigust teostanud vastavalt HMS § 4 nõuetele.

Vaide esitajal on jätkuvalt õigus pöörduda vastavalt ehitusmäärusele Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poole ettepanekuga detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnast väljastatakse vaide esitajale pöördumise korral muuhulgas detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse vorm ning koostatakse nelja nädala jooksul arvates taotluse esitamisest detailplaneeringu lähteülesanne või detailplaneeringu algatamisest keeldumise põhjendus (ehitusmääruse § 5 lg 3).

Arvestades eeltoodut, ei ole asjakohased vaide esitaja väited, et Tartu Linnavalitsus ei ole järginud planeerimisseaduses sätestatud, muuhulgas planeerimismenetluse avalikkuse põhimõtet ning on

rikkunud põhiõigust võrdsele kohtlemisele. Samuti ei ole asjakohased vaide esitaja poolt viidatud Riigikohtu lahendid, mis käsitlevad kõik juba algatatud planeeringute menetlemisel tõusetunud vaidlusi.

Haldusakt on õiguspärase, kui see on antud pädeva organi poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele. Projekteerimistingimuste väljastamise aluseks on huvitatud isiku taotlus. Vaidlustatav korraldus on välja antud selliselt, et tema sisu ei vasta projekteerimistingimuste taotluses väljendatule, st väljastatud on projekteerimistingimused, mida vaide esitaja pole taotlenud. Tartu Linnavalitsus nõustub, et vaidlusalune korraldus on selles osas õigusvastane.

Lisaks leiab Tartu Linnavalitsus, et vaidlusalune korraldus ebapiisavalt motiveeritud, kuna selles pole põhjendatud, miks otsustati vaide esitajale väljastada taotletust erinevad projekteerimistingimused. Samuti ei ole selgitatud, miks Tartu Linnavalitsus ei saa lähtudes ehitismääruse regulatsioonist käsitleda projekteerimistingimuste taotluses sisalduvat uue planeeringu algatamise ettepanekuna. Kuna vaidlustatava korraldusega sisuliselt keelduti vaide esitaja taotluse rahuldamisest, siis oleks linnavalitsus pidanud oma otsust rohkem põhjendama.


HMS § 40 lõigete 1 ja 2 kohaselt peab haldusorgan enne haldusakti andmist andma menetlusosalisele võimaluse arvamuse ja vastuväidete esitamiseks, mida ei ole enne korralduse nr 773 andmist tehtud. Tartu Linnavalitsus nõustub vaide esitajaga, et korralduse vastuvõtmisel on rikutud OÜ Äriest HMS §-st 40 tulenevaid õigusi.

Eeltoodut tulenevalt on põhjendatud vaide esitaja nõue tunnistada Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006. a korraldus nr 773 kehtetuks. Kuna aga nimetatud korraldusega ei ole otsustatud detailplaneeringu algatamisest loobumist, siis ei ole käesolevas vaidemenetluses võimalik rahuldada vaide esitaja nõuet detailplaneeringu koostamise algatamise nõudes. Tartu Linnavalitsus on selgitanud käesolevas vaideotsuses detailplaneeringu koostamise algatamise menetlust.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, haldusmenetluse seaduse § 85 p 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Rahuldada OÜ Äriest vaie osaliselt ja tunnistada täielikult kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006. a korraldus nr 773 " Projekteerimistingimuste määramine". Muus osas jätta vaie rahuldamata.
2. Vaideotsus jõustub vaide esitajale OÜle Äriest teatavakstegemisest.
3. Kui isik leiab, et tema õigusi on käesolevas vaidemenetluses rikutud, võib käesoleva korralduse peale esitada kaebuse Tartu Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates käesoleva korralduse teatavakstegemisest.



Georg Aher
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Jüri Mölder
Linnasekretär