



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15.08.2006 nr 1246

Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006. a korralduse nr 796 peale esitatud vaide läbivaatamine

Oma 13.09.2005. a detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekus nr LÜ-077-2005 soovib Kvissentali tee 19A kinnistu omaniku (Sijan-Si Maaallikas) volitusel Vadim Tšentropov (edaspidi: taotleja) krundi jaotamist väikeelamu kruntideks ja maakasutuse sihtotstarbe muutmist.

Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määruse nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" § 5 lg 6 järgi on linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal põhjendatud vajaduse korral planeeringu algatamise ettevalmistamiseks õigus taotleda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid planeeringuga seotud materjale.

22.11.2005. a vastas linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond taotlejale, et detailplaneeringu algatamise eelselt on vajalik eskiislahenduse esitamine. Eskiislahendus peab olema koostatud koostöös Maanteeameti, Tartumaa Keskkonnateenistuse ja Tartu Maaparandusbürooga.

Eskiisi nõudmine on osakonna seisukohalt põhjendatud, kuna Kvissentali tee 19A krunt paikneb osaliselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Jõhvi-Tartu-Valga maantee perspektiivse ühendusmaantee asukohas, krundil asuvad maaparanduskraavid ning krundil kasvab elujõuline lehtpuu puistu. Nimetatud asjaolud loovad koos keerulise situatsiooni, milles on vajalik nii krundiomaniku kui linnavalitsuse läbimõeldud tegevus, olukorra mõistmine ja eelnimetatud asutuste seisukoht enne detailplaneeringu algatamist.

28.03.2006. a edastas taotleja esialgse eskiisi. Eskiisi koostamisel on tehtud koostööd Tartumaa Keskkonnateenistusega (Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri 15.02.2006. a nr 41-12-3/593) ja alustatud koostööd Maanteeametiga (Maanteeameti kiri 22.02.2006. a nr 11.3-2/198). Maanteeamet on oma kirjas nõudnud eskiislahenduse kooskõlastamiseks esitamist Tartu Teedevalitsusele ja Maanteeametile. Linnavalitsusele esitatud eskiisil puuduvad Maanteeameti kirjas nimetatud kooskõlastused ja täitmata on ka teised kirjas seotud tingimused. Informatsioon koostöö kohta Tartu Maaparandusbürooga puudub. Seega ei ole täidetud Tartu Linnavalitsuse nõuet detailplaneeringu algatamise eelduste osas.

Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006. a korraldusega nr 796 otsustati mitte algatada Kvissentali tee 19A krundi detailplaneeringu koostamist. Sijan-Si Maaallikas esitas 26. juunil 2006. a vaide Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006. a korralduse nr 796 tühistamiseks.

Vaide esitaja taotleb oma vaides Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006. a korralduse nr 796 tühistamist, tuues õiguslikuks põhjenduseks asjaolu, et kuna Kvissentali tee 19A krundi lahtikruntimine, sihtotstarbe ja ehitustingimuste määramine nõuab detailplaneeringut ja üldplaneering on krundi sihtotstarbeks juba määranud elamumaa, peab linnavalitsus arvestades krundiomaniku huve krundi sihtotstarbekohaselt kasutada ja käsutada, detailplaneeringu algatama. Vaide esitaja leiab, et esinevaid asjaolusid arvestades oleks võimalik detailplaneeringu koostamine vähemalt osaliselt, et mingilgi määral vähendada talle tekitavat kahju. Lisaks toob vaide esitaja välja, et tema suhtes on rikutud ärakuulamise põhimõtet ning ei ole antud võimalust enne haldusakti andmist esitada oma arvamust ja vastuväited.

Haldusmenetluse seaduse §-s 58 on sätestatud põhimõte, et haldusakti kehtetuks tunnistamist ei saa nõuda üksnes põhjusel, et haldusakti andmisel rikuti menetlusnõudeid või et haldusakt ei vasta vorminõuetele, kui eelnimetatud rikkumised ei võinud mõjutada asja otsustamist. Eeltoodud asjaolusid arvestades leiab Tartu Linnavalitsus, et vaide esitaja või detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija ärakuulamine ei oleks otsust muutnud.

Linnavalitsus märgib seoses vaides antud väitega osalise detailplaneeringu koostamise algatamise kohta järgmist. Vaidlustatavas korralduses ei ole kaalutletud osalist detailplaneeringu koostamise algatamist seetõttu, et taotleja poolt vastavat ettepanekut ei ole tehtud. Linnavalitsus on samas seisukohal, et planeeritava maa-ala ühtse struktuuri ja lahenduse tagamise eesmärgi tõttu ning eelmainitud keerulise situatsiooni tõttu ei ole võimalik detailplaneeringu koostamine Kvissentali tee 19A krundile osaliselt.

Tartu Linnavalitsuse 12.09.2002. a korraldusega nr 3271 "Endise Müttä 6 ja Mällo 7 talumaade osaline tagastamine ja tagastatavale maale aadressi määramine" on kõnesoleva krundi aadressiks määratud Kvissentali tee 19A ning maakasutuse sihtotstarbeks määratud 100% sihtotstarbeta maa.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 24.01.1995. a määrusele nr 36 "Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" on sihtotstarbeta maa maa-ala, millele ei osata või millele ei ole otstarbekas sihtotstarvet määrata. Seega peegeldab Tartu Linnavalitsuse 12.09.2002. a korraldus nr 3271 asjaolu, et krundile mõne muu sihtotstarbe määramine ei ole olnud otstarbekas.

Üldplaneeringu eesmärk vastavalt planeerimisseaduse § 2 lõikele 3 on valla või linna territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks. Vastavalt sama seaduse § 3 lõike 3 punktile 1 võib kinnisomandile planeeringu alusel seada seadusest tulenevaid maakasutus- ja ehitustingimusi ning kitsendusi detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneeringu, mitte üldplaneeringu alusel.

Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering, sätestades ruumilise arengu põhimõtted, näeb ette väga paljude alade sihtotstarvete muutmise võimaluse. On alusetu arvata, et kõiki kavandatud tegevusi on võimalik ellu viia aasta jooksul pärast üldplaneeringu kehtima hakkamist. Uute seni üld- või sihtotstarbeta maade kasutuselevõtt saab toimuda koos või pärast vajaliku tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri loomist antud piirkonda. Kuna omavalitsuse võimalused on piiratud, pole võimalik kõigi alade arendamine korraga. Tartu linna üldplaneering sätestab (p 1), et üldplaneeringus kavandatu viiakse ellu arengustrateegiast Tartu 2012 ja linna arengukavadest tulenevate ülesannete täitmise kaudu.

Seega ei tähenda asjaolu, et üldplaneeringus on krundi ja selle lähipiirkond märgitud elamumaana seda, et krundile olekski nüüd määratud uus sihtotstarve ja seda peab olema koheselt võimalik ka sellisena kasutada.

Maanteeamet teatab oma eespool mainitud kirjas, et ei näe võimalust Kvissentali tee 19A detailplaneeringu kooskõlastamiseks enne ühendustee eelprojekti kinnitamist. Vastavalt Vabariigi Valitsuse poolt 31.05.2006. a kinnitatud korraldusele nr 323 "Teehoiukava aastateks 2006–2009 ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ehitamise rahastamine aastatel 2006–2014" on Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitamine kavandatud 2014. aastal.


Arvestades eelmainitud, ei ole ehitustegevus lähiaastatel antud krundil võimalik. Planeerimisseaduse § 9 lõige 1 sätestab aga, et detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuseks ja maakasutuseks. Sellest tulenevalt on linnavalitsuse detailplaneeringu algatamisest keeldumine põhjendatud.

Linnavalitsus leiab, et kuigi sisuliselt oli vaide esitaja taotlusele vastava detailplaneeringu algatamisest loobumine põhjendatud, ei ole järgitud haldusmenetluse seadustiku § 49 ja § 56, millest tulenevalt tunnistatakse haldusakt kehtetuks ning tehakse asjas uus otsus. Positiivne otsus on linnavalitsusel võimalik teha juhul kui taotleja esitab detailplaneeringu algatamise ettepaneku juurde Maanteeameti nõudeid täitva ja kooskõlastust omava eskiislahenduse. Samas peab linnavalitsus otstarbekohaseks taotlejal (vaide esitajal) kaaluda detailplaneeringu algatamise taotluse tagasivõtmist, sest vaatamata detailplaneeringu algatamise võimalusest, ei ole detailplaneeringu eskiislahenduse vastuvõtmine võimalik enne Maanteeameti kooskõlastuse saamist, mis aga on omakorda seotud Jõhvi-Tartu-Valga ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ühendustee Vahi-Tiksoja eelprojekti kinnitamisega Maanteeameti poolt.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2 ja haldusmenetluse seaduse § 85 p-d 1 ja 2, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Rahuldada Sijan-Si Maaallika esitatud vaie Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006. a korralduse nr 796 peale.
2. Tunnistada Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2006. a korraldus nr 796 "Kvissentali 19A krundi detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumine" kehtetuks ning teha detailplaneeringu algatamise kohta uus otsus.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest Sijan-Si Maaallikale.
4. 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 korralduse teatavakstegemisest.


 Laine Jänes
 Linnapea


 Jüri Mölder
 Linnasekretär