



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

12.09.2006 nr 1347

#### **Tartu Linnavalitsuse 4. juuli 2006. a korralduse nr 1072 punktile 1.1 esitatud vaide läbivaatamine**

Tartu Linnavalitsuse 17. jaanuari 2006. a korraldusega nr 86 algatati Savi 39 ja Haki 1/3 kruntide detailplaneeringu koostamine, kinnitati Savi 39 ja Haki 1/3 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne ning volitati linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat sõlmima leping ASi LINNAEHITUS esindajaga detailplaneeringu koostamise õiguse andmiseks.

Linna esindaja ja AS LINNAEHITUS sõlmisid 26. jaanuaril 2006. a detailplaneeringu koostamise lepingu, millega linn andis ASile LINNAEHITUS (huvitatud isik) õiguse korraldada ja rahastada detailplaneeringu koostamist Savi 39 ja Haki 1/3 kruntidele.

Haki 2/4 kinnistu omaniku OÜ KÜLLI-TARTU esindaja esitas 17. märtsil 2006. a detailplaneeringu algatamise ettepaneku Haki 2/4 krundile ehitusõiguse määramiseks, taotledes ühtlasi liitumist Savi 39 detailplaneeringuga.

Linnavalitsuse 25. aprilli 2006. a korraldusega nr 621 muudeti algatatud detailplaneeringu pealkiri Savi 39, Haki 1/3 ja Haki 2, Haki 4 kruntide detailplaneeringuks ning täiendati 17. jaanuari 2006 korralduse nr 86 lisaks olevat lähteülesannet.

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 vaide linnavalitsuse 23. mai 2006 korralduse nr 800 kehtetuks tunnistamiseks. Vaie rahuldati linnavalitsuse 27. juuni 2006. a korraldusega nr 1004.

Tartu Linnavalitsuse 4. juuli 2006. a korraldusega nr 1072 otsustati kiita heaks Savi 39, Haki 1/3 ja Haki 2/4 kruntide detailplaneeringu eskiislahendus ja võtta see aluseks planeeringulahenduse edasisel väljatöötamisel, arvestades korralduse punktis 1.1 antud tingimust, et Haki 2/4 krundi parkimiskohad näha ette maa-alustena suhtes 1,1 kohta korteri juurde ja 2 parkimiskohta maapealsena küllastajatele. Korraldusega määrati detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu ajaks 11. juuli 2006. a. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus ning sellel osalesid teiste hulgas vaide esitaja ja ASi LINNAEHITUS esindajad.

3. augustil 2006. a esitas OÜ KÜLLI-TARTU vaide, milles taotletakse tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 4. juuli 2006. a korralduse nr 1072 punkt 1.1 osas, mille kohaselt tuleb Haki 2/4 krundi planeeringulahenduse edasisel väljatöötamisel arvestada, et Haki 2/4 krundi maa-alused parkimiskohad näha ette suhtes 1,1 kohta korteri kohta.

Vaide motiivid on järgmised:

Planeerimisseaduse § 9 lg-s 2 on sätestatud detailplaneeringu eesmärgid, mille kohaselt muuhulgas määrab detailplaneering krundi ehitusõiguse. Krundi ehitusõiguse koosseisus määratletavad asjaolud on loetletud planeerimisseaduse § 9 lg-s 2. Nimetatud sätestest ei tulene, et detailplaneeringuga määratletakse kindlaks ka parkimiskohad krundil. Parkimiskohtade arv on eelkõige sõltuvuses hoonesse rajatavate korterite suurusest. Seevastu planeeringuga kehtestatav ehitusõigus ei määratle, mitmetoalised korterid rajatakse planeeritavasse hoonesse. Vastav asjaolu sõltub konkreetsest ehitusprojektist, mistõttu ka tavapäraselt määratakse rajatava hoone juurde kavandatavad parkimiskohad ehitusprojektiga. Vaide esitaja märgib, et kuivõrd detailplaneeringuga ei määratleta rajatavate korterite tubade arvu, siis ei ole võimalik ka detailplaneeringuga ette näha parkimiskohtade arvu, mis on otseses sõltuvuses korteris olevate tubade arvust. Vaide esitaja leiab, et vaidlustatava korralduse punktiga 1.1. on õigusvastaselt määratud, et planeeringulahenduse edasisel väljatöötamisel tuleb arvestada parkimiskohtade arvuna 1,1 kohta korteri juurde.

Vaides märgitakse, et vaide esitaja kavandab Haki 2/4 rajatavasse korterelamusse ehitada 1- ja 2-toalisi kortereid kokku 12 tükki ning 3-toalisi kortereid samuti 12 tükki. EV Standardis EVS 843:2003 ettenähtud parkimismotiivide kohaselt (lk 214, tabel nr 10.2) peab iga 1- ja 2- toalise korteri kohta olema 0,9 parkimiskohta, sealhulgas 0,1 kohta külalise jaoks ning iga 3-toalise korteri kohta 1,1 kohta, sealhulgas 0,1 kohta külalise kohta. Seega tuleb normatiivseks parkimiskohtade arvuks 1 parkimiskoht korteri kohta. Vastav arv parkimiskohti on ette nähtud ka linnavalitsusele esitatud eskiisil (22 parkimiskohta maa-alusel korrusel ning 2 parkimiskohta maapealsena). Vaide esitaja märgib, et suurema arvu parkimiskohti võib ette näha üksnes poolte kokkuleppel, vaide esitajaga täiendavate parkimiskohtade arvu määramist ei ole kunagi arutatud.

Vaide esitaja märgib, et korraldus on vastavas osas täielikult motiveerimata ning seetõttu kontrollimatu.

Linnavalitsuse seisukohad vaide esitaja väidetele on järgmised.

Planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 4 järgi on detailplaneeringu eesmärgina sätestatud liikluskorralduse määramine. Liikluskorralduse määramise raames peavad detailplaneeringuga lahendatud olema parkimisküsimused. Detailplaneeringu koostamisel parkimisküsimuste lahendamise vajadusest tingituna on õigustatud nõue planeeringulahenduses parkimiskohtade äranäitamiseks.

Vaide esitaja on vaides sisuliselt õigesti (krundi ehitusõiguse koosseis on määratletud planeerimisseaduse § 9 lg-s 4, mitte lg-s 2 nagu on vaides viidatud) välja toonud asjaolu, et detailplaneeringuga kehtestatav ehitusõigus ei määratle, mitmetoalised korterid rajatakse planeeritavasse hoonesse, tubade arv antakse edasise projekteerimistegevusega. Linnavalitsus märgib, et seetõttu tulebki detailplaneeringus parkimislahendus näidata maksimaalse ehitusõiguse realiseerumisel. Juhul kui korterite toalisus on väiksem maksimaalsest lubatust, võib ka parkimiskohti sellevõrra projekteerimise käigus vähendada. Planeeringus näitamata parkimiskohtade juurde rajamine (eriti haljastuse arvelt) projekteerimise käigus on aga taunitav.

Linnavalitsus nõustub, et vaidlustatud korralduses puuduvad motiivid, miks on nõutud parkimiskohti konkreetset sellise arvulise näitajaga. Antud vaide esitaja väitega seoses linnavalitsus aga märgib, et haldusmenetluse seaduse § 58 järgi ei saa haldusakti kehtetuks tunnistamist nõuda üksnes formaalsete puuduste tõttu.

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määruse nr 55 "Tee projekteerimise normid ja nõuded" punkt 2<sup>1</sup> sätestab, et Maanteeamet ja teised tee omanikud Maanteeameti nõusolekul võivad kehtestada punktides 1 ja 2 viidatud normides sätestatud nõuetest erinevaid nõudeid.

Eesti Vabariigi standardi EVS 843:2003 järgimine on käesoleva planeeringu koostamisel tehtud kohustuslikuks Tartu Linnavalitsuse 17. jaanuari 2006. a korraldusega nr 86 kinnitatud lähteülesandes.

Linnavalitsus asub seisukohale, et kuna vaidlustatava korralduse vastuvõtmisel on lähtunud eelnimetatud standardist, ei oma korralduses motiveeringu puudumine korralduse õiguspärasuse hindamisel sellist tähtsust, mille tõttu oleks haldusakt materiaalselt õigusvastane.

Lähtudes detailplaneeringu põhimõttest näidata suurim lubatud ehitusõigus (planeerimisseaduse § 9 lg 4 p 2, 3 ja 4) ning vajadusest määrata ala liikluskorraldus vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2003 on igati põhjendatud nõue 1,1 parkimiskoha kavandamiseks korteri kohta. Kuid vaidlustatud korraldusest võib välja lugeda, et lisaks sellele normile tuleb kavandada veel kaks avatud juurdepääsuga parkimiskohta külalistele. Avatud parkimiskohtade nõue on situatsioonis, kus korteritele kavandatud parkimiskohad asuvad piiratud juurdepääsuga alal (hoones) igati põhjendatud, kuid neid tuleb lugeda nõutud normi sisse, mitte sellele lisaks. Seega tuleb vastavalt normatiivile leida parkimiskohtade arv järgnevalt 24 (korteri arvu) korda 1,1 (norm) võrdub 26,4 (ümardatakse 26 kohaks). Nendest 26 kohast kaks aga tuleb näidata vaba juurdepääsuga, et tagada külalistele parkimise võimalus. Eelmainitust tulenevalt ei ole vaidlustatud korralduse alapunkt üheselt mõistetav. Alapunkti võib selguse mõttes ümber sõnastada kahel moel:

A) Haki 2/4 krundi parkimiskohad näha ette maa-alustena suhtes 1,0 kohta korteri kohta ja 2 parkimiskohta maapealsena külastajatele;

või

B) Haki 2/4 krundi parkimiskohad näha ette suhtes 1,1 kohta korteri kohta, millest 2 näha ette maapealsena külastajatele ning ülejäänud maa-alustena.

Esimese variandi parema arusaadavuse tõttu otsustab linnavalitsus selle kasuks.

Nimetatud nõuet ei rakendata teistele planeeritud kruntidele kuna nende parkimiskorraldus on lahendatud avatuna (maapealsena) ning külalistel on võimalus parkida hetkel vabadele (elanikele mõeldud) parkimiskohtadele.

Linnavalitsus märgib veel täiendavalt, et vaide esitaja ei ole vaidlustanud vaidlustatava korralduse p-s 1.1 esitatud nõuet näha ette 2 parkimiskohta maapealsena külastajatele. Kui Haki 2/4 rajatavasse korterelamusse kavatsetakse ehitada 24 korterit, siis nagu eelnevalt märgitud, tuleb 24 korteri puhul näidata 24 parkimiskohta maa-alustena ja 2 parkimiskohta maapealsena külastajatele.

AS LINNAEHTITUS on andnud käesoleva vaide kohta kirjaliku seisukoha, milles toetab OÜ KÜLLI-TARTU ettepanekut muuta korralduse punkti 1.1 ja lubada planeerida 1,0 parkimiskohta korteri kohta.

Detailplaneeringu edasise menetlemise osas asub linnavalitsus seisukohale, et avaliku arutelu kordamine ei ole vajalik. Eskiislahendust tutvustaval avalikul arutelul 11. juulil 2006. a ei kerkinud üles probleeme seoses käesoleva vaide esemega. Vaidlustatava korralduse osalise kehtetuks tunnistamine ja asjas uue otsuse tegemine ei muuda detailplaneeringu põhilahendust. Käesoleval juhul täiendava avaliku arutelu korraldamine ei oleks kooskõlas ka haldusmenetluse ökonoomsuse põhimõttega.

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

otsustab:

1. Rahuldada OÜ KÜLLI-TARTU vaie Tartu Linnavalitsuse 4. juuli 2006 korralduse nr 1072 "Savi 39, Haki 1/3 ja Haki 2/4 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine ja avaliku arutelu korraldamine" osaliseks kehtetuks tunnistamiseks.
2. Tunnistada Tartu Linnavalitsuse 4. juuli 2006 korraldus nr 1072 "Savi 39, Haki 1/3 ja Haki 2/4 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine ja avaliku arutelu korraldamine" kehtetuks p 1.1 osas, millega nähakse ette Haki 2/4 krundi parkimiskohad maa-alustena suhtes 1,1 kohta korteri juurde.
3. Savi 39, Haki 1/3 ja Haki 2/4 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse edasisel väljatöötamisel arvestada järgnevat:
  - 3.1. Haki 2/4 krundi parkimiskohad näha ette maa-alustena suhtes 1,0 kohta korteri kohta ja 2 parkimiskohta maapealsena külastajatele.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest OÜle KÜLLI-TARTU ja ASile LINNAEHITUS.
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  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär