



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25.10.2016 nr 1111

**Viljandi mnt 67 krundi detailplaneeringu
menetluse uuendamine ja Tartu Linnavalitsuse
30.08.2016 korralduse nr 866 kehtetuks
tunnistamine**

Tartu Linnavalitsuse 30. augusti 2016 korraldusega nr 866 kehtestati Viljandi mnt 67 krundi detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kuni 4-korruselise, 85,75 m suurima lubatud absoluutkõrgusega äri- ja teenindushoone püstitamiseks. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 1200 m² ning krundi kasutamise sihtotstarve kaubandus- ja teenindushoone maa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 1, suurim lubatud absoluutkõrgus on 85,75 m.

Tartu Linnavalitsuse 05.07.2016 korraldusega nr 692 oli detailplaneering suunatud korduvalt avalikule väljapanekule. Planeeringu avalik väljapanek toimus 1. - 22. august 2016. Kuna linnavalitsusele teadaolevalt detailplaneeringu kohta ettepanekud ja vastuväited puudusid, detailplaneering väljapaneku järgselt kehtestati.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist aga ilmnas, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal oli ettepanekuid ja vastuväiteid siiski esitatud. Nimetatud asjaolule juhtis tähelepanu ettepanekuid ja vastuväiteid edastanud isik. Ettepanekud ja vastuväited olid saadetud 21. augustil 2016 elektrooniliselt linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna töötaja e-posti aadressile, kuid tehnilistel põhjustel ei saanud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond neid kätte.

Eelnimetatud 21. augusti 2016 kirjas märgiti, et vastuväiteid esitavad Arhitekti tänava elanikud, kelle allkirjade leht on lisatud eraldi. Allkirjad edastati linnavalitsusele eraldi paber kandjal kirjaga 9. septembril 2016. Ettepanekute ja vastuväidete sisuks oli mittenõustumine detailplaneeringuga.

Eelnimetatud 21. augusti 2016 pöördumist teadmata oli linnavalitsus lähtunud detailplaneeringu väljapanekujärgsel edasisel menetlemisel ja kehtestamise otsustamisel ekslikult eeldusest, et avaliku väljapaneku ajal detailplaneeringu kohta ettepanekud ja vastuväited puuduvad.

Detailplaneeringule oli vastuväiteid esitatud juba menetluse varasemas etapis. Tartu Linnavalitsuse 05.07.2016 korraldusega nr 692 otsustatud avalikule väljapanekule eelnevalt toimus esimene avalik väljapanek 17.04.-02.05.2013. Esimese avaliku väljapaneku ajal piirkonna elanike poolt esitatud vastuväidetes leiti, et detailplaneering kahjustab oluliselt nende huve ja tehti ettepanek Viljandi mnt 67 krundile ehitusõigust mitte määrata ning säilitada Arhitekti tänavat kaitsev roheala. Esimesele avalikule väljapanekule järgnevatel avalikel aruteludel peeti vajalikuks

täpsustada planeeringulahendust ja korrigeeritud lahendust uuesti tutvustada. Seejärel planeeringu koostamine huvitatud isikust tulenevate asjaolude tõttu peatus. Möödunud pika aja tõttu ja võimalike asjaolude muutumise välja selgitamiseks suunati planeering uuele avalikule väljapanekule.

Detailplaneeringu uue avaliku väljapaneku ajal esitatud pöördumises Arhitekti tänava elanikud märgivad, et jäävad varasemalt esitatud seisukohtade juurde ning leiavad, et detailplaneering toob Arhitekti tn elanikele eba-inimväärse elukeskkonna. Probleemidena on nimetatud lisanduvate autode mõju, mis tähendaks, et praegune planeering tõstab oluliselt keskkonnasaastatuse taset halvendades inimeste elukeskkonda; neljakordne hoone rikub privaatsust; kõrgem hoone varjab loomulikku valgust, mis nõuab elektrivalguse kasutamist, seega kaasnevad elanikele selle detailplaneeringuga otsesed rahalised kulud; kavandatavate tegevuste keskkonnamõju on vaja välja selgitada. Vajalikuks peetakse hinnata keskkonnamõju Arhitekti elanike tervisele läbi oluliselt suureneva õhusaaste, müra, vibratsiooni ja valgussaaste. Kokkuvõttes leitakse, et Viljandi mnt 67 krundi detailplaneering sellisel moel ei ole võimalik, kuna kahjustab oluliselt Arhitekti tänava elanike elukeskkonda.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond teavitas 02.09.2016 kirjaga detailplaneeringust huvitatud isikut (kinnistu Viljandi mnt 67 omanikku) detailplaneeringu kohta väljapaneku ajal esitatud vastuväidetest ning menetluse uuendamisest. Huvitatud isik esitas e-posti teel oma arvamuse asja kohta. Huvitatud isik märgib, et põhimahus on vastuväidetes viited asjaoludele, mis ei ole seotud planeeringuga kavandatavaga või omistatakse Viljandi mnt 67 kinnistu arendajale tulevikus õigusvastased või ebamoraalsed teod. Huvitatud isiku arvates on detailplaneeringus kavandatava ehitise suurima kõrguse küsimus vastuväidete esitajate jaoks põhiliseks küsimuseks ning märgib, et on kavandatava ehitise kõrguse vähendamise osas Arhitekti tänava elanikega pigem ühel meelel. Huvitatud isik leiab, et võimalik on ka lahendus, mille kohaselt piisab üksnes linnavalitsuse korralduse muutmisest selliselt, et kehtestatakse senisest madalam kõrguspiirang.

Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 54 järgi on haldusakt õiguspärane kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (jõustunud 01.07.2015) § 1 lg 1 järgi enne seaduse jõustumist alatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses (PlanS) sätestatud nõuetest. Kuni 30.09.2015 kehtinud PlanS § 20 lg 1 järgi on igal isikul õigus avaliku väljapaneku ajal esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta. Sama paragrahvi lg 2 näeb ette, et planeeringu avaliku väljapaneku ajal posti teel või elektronpostiga saadetud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele teatab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus oma põhjendatud seisukoha ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha nelja nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist. Seisukoht teatatakse posti teel saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul tähtkirjaga ning elektronpostiga saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul elektronpostiga.

PlanS § 21 lg 1 näeb ette, et kui avaliku väljapaneku käigus on detailplaneeringu kohta laekunud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, peab kohalik omavalitsus korraldama detailplaneeringu avaliku arutelu kuue nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. PlanS § 21 lg 4 järgi teeb kohalik omavalitsus avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel planeeringus vajalikud parandused ja täiendused ning juhul kui avaliku väljapanekul esitatud vastuväidetega ei ole arvestatud, tuleb vastavalt PlanS § 23 esitada detailplaneering enne kehtestamist

maavanemale järelevalve teostamiseks. PlanS § 21 lg 5 näeb ka ette, et kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud parandused ja täiendused muudavad planeeringu põhilahendusi, korraldatakse planeeringu kooskõlastamist isikuga, keda muudatus puudutab, ning avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu planeeringu muutmise järel.

Riigikohtu halduskolleegium märkis 15.01.2009 kohtuotsuses haldusasjas nr 3-3-1-87-08, et kui isik ei ole arvestamata jäetud vastuväitest loobunud, on kohustuslik selle menetlemine maavanema järelevalve käigus. Kohalik omavalitsus ei ole õigustatud vastavat järelevalvemenetlust mitteläbinud detailplaneeringut kehtestama. Kolleegium asus seisukohale, et sel juhul on tegemist planeerimismenetluse normide olulise rikkumisega.

Käesoleval juhul ettepanekute ja vastuväidete esitajad eeldavad detailplaneeringu negatiivseid mõjusid elanike elukeskkonnale ning pidasid oluliseks nende hindamist. Kavandatud hoonet peavad naabrid liiga kõrgeks ning siinjuures on kõrguse vähendamise osas sama meelt ka huvitatud isik. Linnavalitsus ei ole esitatud vastuväiteid kaalunud ning vastuväidete õigusaktidele vastava menetlemise tulemusena oleks võinud linnavalitsus kehtestada teistsuguse sisuga haldusakti ning muutuda ka detailplaneeringu lahendus, sealhulgas krundi ehitusõigus. Eeltoodud põhjustel on detailplaneeringu kehtestamise korraldus kaalutlusvigadega ja seetõttu õigusvastane.

Ettepanekute ja vastuväidete menetlemise korral oleks tulnud läbi viia seadusest tulenevaid menetlustoiminguid, sh linna seisukohtade võtmisele lisaks avaliku arutelu korraldamine ning seaduses ettenähtud juhul esitama detailplaneeringu maavanemale järelevalve teostamiseks. Seadusejärgsete toimingute tegemata jätmise tõttu tõttu on rikutud oluliselt menetlusnõudeid.

HMS § 44 lg 1 p 2 järgi uuendab haldusorgan menetlusosalise taotlusel haldusmenetluse kui asjas ilmnevad uued olulised tõendid, mis ei olnud isikule haldusmenetluse ajal teada. Menetluse uuendamise võib haldusorgan otsustada ka omal algatusel. HMS § 44 lg-s 4 on sätestatud, et menetlustoiminguid, mida menetluse uuendamise põhjused ei puuduta, ei korrata.

Eeltoodud arvestades asub linnavalitsus seisukohale, et detailplaneeringu menetlust tuleb uuendada ja jätkata menetlust detailplaneeringu avaliku väljapaneku aja esitatud ettepanekute ja vastuväidete planeerimisseaduse kohase menetlemisega. Detailplaneeringu kehtestamise kohta vastu võetud haldusakt tuleb tunnistada kehtetuks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, haldusmenetluse seaduse § 44 lg 1 p 2, § 66 lg 1 ning arvestades ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 20 ja § 21, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Uuendada Viljandi mnt 67 krundi detailplaneeringu menetlus.
2. Tunnistada Tartu Linnavalitsuse 30.08.2016 korraldus "Viljandi mnt 67 krundi detailplaneeringu kehtestamine" tagasiulatuvalt kehtetuks.
3. Korraldus jõustub 26. oktoobril 2016. a.
4. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal

oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas

linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär