



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

03.10.2017 nr 970

Kapsa tn 1 projekteerimistingimuste määramisest keeldumine

18. augustil 2017. a esitati arhitektuuri ja ehituse osakonnale taotlus Tartu Linnavalitsuse 21. veebruari 2017. a korralduse nr 149 "Kapsa tn 1 korterelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine" muutmiseks või korralduse nr 149 kehtetuks tunnistamiseks ja uute projekteerimistingimuste määramiseks.

Alal kehtib Kauna tn, Herne tn, Piiri tn vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 4. septembri 2003. a korraldusega nr 3043). Krundile on vastuseks projekteerimistingimuste taotlusele nr PTH-16-211 ja ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg p 1 alusel määratud projekteerimistingimused detailplaneeringus toodud arhitektuursete ja ehituslike tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste nr PTH-16-211 andmise menetluse käigus kaaluti läbi korterite arvu suurendamine ja otsustati, et see ei ole põhjendatud ja tuleb lähtuda detailplaneeringuga lubatud korterite arvust. 3. veebruaril 2017. a toimunud avalikul arutelul, kus otsus vastu võeti, osales ka kinnistu omaniku esindaja, seega omanik on teadlik vastuvõetud otsusest.

EhS § 34 kohaselt võib kohalik omavalitsus tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks kui kehtetuks tunnistamiseks on projekteerimistingimustes ette nähtud võimalus; projekteerimistingimuste andmise aluseks olnud andmed, planeering või muud ehitisele ja ehitamisele esitatavad nõuded on muutunud; sama kinnisasja kohta on hiljem kehtestatud detailplaneering; projekteerimistingimuste taotluse esemega hõlmatud kinnisasjale on kehtestatud ehituskeeld või projekteerimistingimuste taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutasid projekteerimistingimuste andmise otsustamist.

Tartu Linnavalitsuse hinnangul puuduvad seadusest tulenevad alused nimetatud korralduse kehtetuks tunnistamiseks.

Kinnistu omanik soovib taotlusega muuta detailplaneeringus ja projekteerimistingimustega toodud lubatud korterite arvu krundil.

EhS § 27 lg 1 p 1 alusel võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Vastavalt EhS § 27 lg 2 p 2 arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel muuhulgas, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et korterite arvu suurendamine Kapsa tn 1 krundil ei ole põhjendatud ja on vastuolus kehtiva detailplaneeringu ja 21. veebruaril 2017. a määratud projekteerimistingimustega. Detailplaneeringuga lubatud 4-6 korteri asemel 10-korteriga elamu kavandamine tingiks olulisi muutusi krundi kasutamise koormuses ning tegemist oleks detailplaneeringu põhimõttelise ja olemusliku muutmisega, mis läheb vastuollu EhS § 27 mõttega.

Taotleja viitab, et taotletav korterite arv on kooskõlas Tartu linna ehitusmäärusega sätestatud koormusindeksiga ja Supilinna teemaplaneeringu nõuetega. Tartu Linnavolikogu 18. septembri 2014. a otsusega nr 110 kehtestatud teemaplaneeringu "Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine" p 8.1.4 kohaselt lähtutakse korterite arvu määramisel põhimõttest, kus väljaspool miljööväärtusega hoonestusala peab üldreeglina korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ja planeeritud ja /või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil.

Supilinna teemaplaneeringu kehtestamine ei muuda õiguslikult kehtetuks Kauna tn, Herne tn, Piiri tn vahelise ala detailplaneeringut, mille eesmärgiks on konkreetset maa-alal ehitusõiguse andmine. Kehtiv detailplaneering on ühiskondlik kokkulepe ja omab õiguslikku jõudu ehitusõiguse määramisel. Kortrite arv detailplaneeringu alal on määratud planeeringu koostamise käigus tehtud lähiala analüüsi põhjal ning planeeringu kehtestamisest kuni tänaseni ei ole planeeringuala ega selle mõjuala oluliselt muutunud. Vastupidi, detailplaneeringu senise järkjärgulise realiseerimisega on suudetud tagada linnakeskkond, mis on kooskõlas planeeringu mõttega ja mis arvestab era- ja avalike huvide tasakaalu ning alale sobilikku kasutusintensiivsust.

Projekteerimistingimuste taotluse nr PTH-16-211 menetlus viidi EhS § 31 lg 1 kohaselt läbi avatud menetlusena. Avaliku väljapaneku käigus laekus vastuväiteid nii samal planeeringualal asuvate kinnistute omanikelt kui Supilinna Seltsi poolt, kes leidsid, et tuleb loobuda detailplaneeringus antud nõuete muutmisest. Supilinna Seltsi arvamus oli, et detailplaneeringus antud nõudeid saab täpsustada juhul, kui muudatused on põhjendatud ja argumenteeritud mõistusepäraselt ega lähtu krundiomanike huvist või mugavusest. 3. veebruaril 2017. a Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnas toimunud avalikul arutelul lepidi kokku, et detailplaneeringuga lubatud korterite arvu projekteerimistingimustega ei muudeta.

Lähtudes eeltoodust ja arvestades 18. augustil 2017. a esitatud taotluse vastuolu õigusaktide ja avaliku huviga, keeldub Tartu Linnavalitsus 21. veebruari 2017. a korralduse nr 149 muutmisest või kehtetuks tunnistamisest ning uute projekteerimistingimuste määramisest Kapsa tn 1 krundil.

Haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1 alusel peab haldusorgan enne haldusakti andmist andma menetlusosalisele võimaluse esitada asja kohta oma arvamus ja vastuväited. Arhitektuuri ja ehituse osakond saatis 13. septembril 2017. a taotlejale seisukoha küsimiseks projekteerimistingimuste väljastamise keeldumise eelnõu.

Taotleja esitas 22. septembri 2017. a kirjaga ettepaneku suurendada korterite arv 7-8-ni põhjendusega, et ei ole otstarbekas nii suurt hoonet jagada ainult 5 korteriks. Linnavalitsuse seisukoht on mitte arvestada nimetatud ettepanekut. Kehtiva ehitusõiguse alusel on Kapsa tn 1 krundil võimalik kavandada 4-6 korteriga hoone ehitusaluse pindalaga vahemikus 150-290 m² ja korruselisusega 2 kuni 3. Ehitusõiguse realiseerimine ei kohusta järgima suurimat võimalikku ehitusmahtu. Projekteerimise etapis on võimalik valida, kas rajada suurema ehitusmahu korral suuremad korterid või väiksema ehitusmahu korral väiksemad korterid.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku § 27 lg 2 p 2 ja § 32 p 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Keelduda Tartu Linnavalitsuse 21. veebruari 2017. a korralduse nr 149 kehtetuks tunnistamisest.
2. Keelduda uute projekteerimistingimuste määramisest Kapsa tn 1 korterelamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks.
3. Korraldus jõustub projekteerimistingimuste taotlejatele teatavastegemisest.

4. Korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise 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