



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

28.06.2007 nr 244

#### **Jõe 13 krundi detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumine**

United Real Estate OÜ esindaja Sven Soomuste esitas 13.12.2006 ettepaneku Jõe 13 krundile ja lähialale detailplaneeringu koostamise algatamiseks olemasoleva hoone lammutamise ning krundile kuni üheksakorruselise ärihoone püstitamise eesmärgil. Krundi praegune sihtotstarve on ärimaa, sellel asub üks kahekorruseline ärihoone koos parklaga.

United Real Estate OÜ on lisaks vormikohasele ettepanekule esitanud täiendavalt kirjaliku põhjenduse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Ettepaneku tegija on leidnud, et krundi jätkuv kasutamine ärimaana on igati põhjendatud. Praegune Jõe 13 hoone koos parklaga asub Sõpruse silla väljaehitatud mahasõidu vahel ning ei sega selle kasutamist. Samas ei ole mõeldav, et nimetatud mahasõitu oleks vaja tulevikus laiendada hakata Jõe 13 krundi arvelt. Seega puudub linnavalitsusel nähtav vajadus kõnealuse krundi võõrandamiseks transpordirajatiste väljaehitamiseks. Ettepaneku tegija leiab, et krunt asub autoga hästi ligipääsetavas ning ärihoone jaoks sobivas kohas, kuid praegune krundikasutus ei vasta ei tehniliselt ega funktsionaalselt kaasaegsetele vajadustele. Olemasolevat hoonet on raske viia seisukorda, et oleks tagatud head sisetingimused küllaltki mürarikas väliskeskkonnas. Samas ei ole hoone kõrgus optimaalne kesklinnale niivõrd lähedases asukohas. Lisaks leitakse, et taotletu tõstaks linnaruumi esteetilist väärtust ning oleks nauditav vaatepilt nii kesklinna poolt lähenejatele kui ka silla pealt tulijatele.

Tartu linna üldplaneeringuga on Aleksandri tänava ja Sõpruse silla vahelise ala üldiseks maakasutustingimuseks määratud liiklusmaa. Antud alale jääb ka Jõe 13 krunt. Üldplaneeringus on määratud liiklusmaana bussijaamade, muude transpordihoonete, tänavate, teede, raudteele juurdepääsuteede, jalgteede, jalgrattateede, väljakute, tee ja tänava ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus-, energiarajatiste või tehnorajatiste, muude tee- või tänavarajatiste, teede ja tänavate juurde kuuluvate parklate, puhkealade, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud alade, piiri- või tollikontrolli alade, maantee-sildade või estakaadide, jalgteesildade, silla või estakaadi turva-, side-, valgustus-, energia- või tehnorajatiste, muude silla- või estakaadirajatiste, teetunnelite, jalgteetunnelite, tunneli ohutus-, turva-, side-, valgustus- ja energia või tehnorajatiste maa.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond teavitas kirjalikult ettepaneku tegijat, et planeeringu algatamise ettepanekut pole võimalik toetada. Kirjas selgitati, et esitatud taotlus on vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga, mis määrab kogu sillalt mahasõiduga piirneva ala liiklusmaaks eesmärgiga reserveerida maa-ala vajadusel olemasoleva liiklussõlme ümberkorraldamiseks ja tänavaalade laiendamiseks. United Real Estate OÜ kavandatud mahus ärihoonele juurdepääsude tagamine ja parkimise korraldamine krundil suurendaks oluliselt liikluskoormust piirkonnas ja looks sillalt mahapöörde rajal vahetult Jõe tänava ja Aleksandri tänava ristmikul liikluskorralduslikult väga keerulise ja liiklusohtliku olukorra. Ettepaneku tegijat teavitati ka asjaolust, et linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond valmistab ette haldusakti eelnõu detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumise kohta. Ettepaneku tegijal paluti esitada oma arvamus asja kohta, samuti vastuväited nende olemasolul.

02.02.2007 kirjas United Real Estate OÜ teatas, et ei saa nõustuda esitatud väidetega ja tegi ettepaneku taotlus veel kord üle vaadata. Ei nõustuta väitega, et kavandatud ärihoonele juurdepääsude ja parkimise korraldamine Jõe 13 krundil suurendaks oluliselt liikluskoormust, kuna liiklus antud sillal ja mahapöörangul on juba täna ilma planeeritava hooneta äärmiselt tihe, oluliseks peetakse koostöös uue liiklussõlme lahendamist, mida ollakse kindlasti valmis osaliselt ka ise finantseerima. Ettepaneku tegija leiab, et küsitav on väide, et antud ala on planeeritud transpordimaaks. Krundil asus juba enne üldplaneeringu kehtestamist kahekorruline ärihoone, mis on olnud pidevas kasutuses, mistõttu on ettepaneku tegija jaoks mõistmatu, kuidas saab linn ette näha transpordiala antud kinnistul. Rõhutatakse, et ettepaneku tegija eesmärgiks on antud ala ümber planeerida selliselt, et liiklus saaks veatult ja sujuvalt toimida ning krundil paiknema hakkav uus ärihoone normaalselt funktsioneerida. Ollakse valmis osalema linnaga ja arhitektidega töögrupis, mille raames lahendatakse nii linna kui arendaja jaoks antud ala kõige mõistlikumal ja ratsionaalsemal viisil.

Planeerimisseaduse § 1 lg 2 kohaselt on planeerimisseaduse eesmärk tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustava ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutamiseks ning ehitamiseks. Ruumiline planeerimine planeerimisseaduse tähenduses on demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumisi ja vajadusi.

Planeerimisseaduse § 2 p 3 on üldplaneeringu eesmärgina sätestatud valla või linna territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringu koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks. Seaduses on üldplaneeringu konkreetsemate eesmärkidena määratletud muuhulgas valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, kavandatava ruumilise arenguga kaasnedavate võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine, maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine, teede ja tänavate asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine (planeerimisseaduse § 8 lg 3).

Planeerimisseaduse § 9 lg 7 järgi võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Nimetatud sätte kohaldamisega seoses on Riigikohtu halduskolleegium 19. aprilli 2007 kohtuasja nr 3-3-1-12-07 kohtuotsuse punktis 11 asunud järgmisele seisukohale: "Kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele".

Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 1 järgi võib planeeringu koostamise algatamisest põhjendatud juhtudel loobuda. Sama sätte punkti 3 kohaselt võib loobumise põhjus olla seotud asjaoluga, et algatamise ettepanek on vastuolus linna või selle osa üldplaneeringuga või teemaplaneeringuga.

Linnavolikogu peab seaduses antud võimaluse, üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatamise, rakendamist antud situatsioonis ebaotstarbekaks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Sõpruse sild ja selle mahasõidud määratud põhitänavate kategooriasse, mille eesmärk on teenindada peamiselt linnasisest ja planeerimisühikute vahelist või linnakeskusesse suunduvat liiklust. Tartu linna üldplaneeringus on fikseeritud, et miinimumini tuleb viia väljasõidud kruntidelt. Seega on Sõpruse silla ja selle mahasõidutee puhul väga suurt avalikku huvi ja kasutust leidva linna põhiteega, millele iga täiendava juurdepääsu kavandamine omab negatiivset mõju nii liiklusohutuse kui läbilaskvuse osas. Ka taotluse esitaja nendib, et liiklus Sõpruse sillal ja mahapöörangul on juba täna ilma planeeritava hooneta äärmiselt tihe.

Tartu linna üldplaneeringus Jõe 13 krundi liiklusmaa hulka arvamine on toimunud avalikes huvides. Jõe 13 kinnistu omanik ei ole Tartu linna üldplaneeringu menetlemise ajal esitanud vastuväiteid planeeringulahenduse kohta. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku rahuldamise


47

korral kaoks linnal võimalus perspektiivis silla ja sellega piirneva liiklussõlme ümberkorraldamiseks ning tänavamaa-alade laiendamiseks. Linnavolikogu leiab, et avalik huvi Jõe 13 krundil üldplaneeringu realiseerimiseks on kaalukam kui üksikisiku huvi krundil olemasoleva hoone lammutamiseks ning krundile kuni üheksakorruselise ärihoone püstitamiseks. Tartu Linnavolikogu 4. mai 2006. a otsuse nr 77 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" p 5 näeb ette, et üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatamine on lubatav, kui detailplaneering koostatakse üldplaneeringus piiritletud sama funktsiooniga maa-ala kohta terviklikuna. Tingimuseks on seatud, et planeeritava maa-ala vähim suurus on kvartal. Nimetatud õigusaktiga kehtestatud tingimusi käesoleva detailplaneeringu algatamise ettepaneku puhul ei saa täita, kuna Jõe 13 krunt piirneb tänava ja haljasalaga ning ei ole võimalik kaasata sama funktsiooniga kvartalit ehitusõiguse määramise eesmärgiga. Riigikohtu halduskolleegium on 3. mai 2007 kohtuasja nr 3-3-1-41-06 kohtumääruse punktis 20 märkinud, et detailplaneeringu koostamise algatamine, kui selle aluseks on isiku poolt esitatud vastav avaldus, on haldusmenetlus, mille tulemusena haldusorgan otsustab planeeringu algatamise või algatamisest keeldumise. Riigikohtu halduskolleegium on märkinud ka, et detailplaneeringu algatamata jätmise otsuse andmisel tuleb tagada isiku õigus informatsioonile, tema ärakuulamisõigus ning antava haldusakti põhistasus. Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 3 on sätestatud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kohustus teatada ettepaneku tegijale osakonna seisukoht planeeringu algatamise kohta ja anda ettepaneku tegijale võimalus oma seisukoha esitamiseks. Nimetatud nõuded on täidetud. Tartu linna ehitusmääruse § 5 sätteid rakendades on linnavolikogul detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumisega avatud menetlust läbi viimata võimalus ära hoida ilmselgelt põhjendamatu detailplaneeringu koostamise algatamisega ja menetlemisega seotud kulusid.

Lähtudes eelnevast, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 5, § 5 lg 1 p 3 ja lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Loobuda Jõe 13 detailplaneeringu koostamise algatamisest.
2. Otsus jõustub United Real Estate OÜ esindajale teatavakstegemisest.
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada Tartu Linnavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

  
Olev Raju  
Esimees