



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

28.06.2007 nr 245

Filosoofi 4B krundi detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumine

OÜ TARTEST esitas Tartu Linnavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku Tartus, Filosoofi 4B krundi ehitusõiguse määramiseks ja juurdepääsutee rajamiseks soovitatavalt liitumise teel käimasoleva Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringuga. Ettepanekuga soovitakse krunti hoonestada kaheksakorruselise ärihoonega.

Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering näeb Filosoofi 4B krundile ette maakasutuse sihtotstarbeks väikeelamute maa (EE). Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on väikeelamute maa põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute, suvilate ja aiamajade, maapealsete garaažide maa. Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka kolmekorruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid.

Filosoofi 4B krundi kohta kehtib Tartu Linnavalitsuse 27. augusti 1998. a korraldusega nr 2463 kehtestatud Filosoofi tn, Võru tn, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneering. Filosoofi 4B krundile on detailplaneeringuga ettenähtud maakasutuse sihtotstarbeks väikeelamute maa, hoonete suurimaks lubatavaks arvuks krundil kaks hoonet, korruselisuseks kaks korrust, absoluutkõrguseks 65.3 m.

Tartu Linnavalikogu 28. septembri 2006. a määruse nr 40 "Tartu linna ehitusmäärus" § 4 lg 3 näeb muuhulgas ette, et kui planeeringu algatamise ettepanek on vastuolus linna üldplaneeringuga või seda täpsustava teemaplaneeringuga, maa-ala kohta kehtiva detailplaneeringuga või ei arvesta ruumilise arenguga kaasneva majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi, informeerib linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond eelnimetatud asjaoludest kirjalikult ettepaneku tegijat. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond teatab planeeringu algatamise ettepaneku tegijale osakonna seisukoha planeeringu algatamise ja võimalike lähtetingimuste kohta. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on kirjalikult teatanud OÜle TARTEST, et esitatud taotlus on vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga, mis näeb krundile ette väikeelamute maa sihtotstarbe. Ettepaneku tegijale teatati, et tema taotlust krundi sihtotstarbe ja ehitusõiguse muutmise osas ning krundi liitmiseks koostamisel oleva Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringualaga ei ole võimalik rahuldada. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kirjas selgitati, et Filosoofi 4B krundi kohta kehtib Filosoofi tn, Võru tn, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneering, millega nähakse ette krundile väikeelamu ehitamise võimalus. Planeeringuga on lahendatud ka krundile juurdepääs Filosoofi 2, Filosoofi 4 krundi kaudu. Osakond teatas oma seisukoha, et krunti on võimalik hoonestada vastavalt kehtivale

49
detailplaneeringule ning taotletud uue detailplaneeringu koostamine ei ole põhjendatud. OÜI TARTEST paluti esitada oma arvamus.

OÜ TARTEST on oma kirjalikus vastuses linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kirjale teatanud, et ei nõustu osakonna seisukohtadega, leides, et kõiki tema kirjas toodud asjaolusid arvesse võttes on ilmne, et olukord on tänaseks oluliselt muutunud, mistõttu on igati põhjendatud ja õigustatud detailplaneeringu algatamine Filosoofi 4B krundi osas. Ettepaneku tegija on esitanud alljärgnevad põhjendused:

1. Menetletava Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A detailplaneeringu kohaselt soovitakse vastavatest kinnistutest kujundada ühtne kvartal eesmärgiga püstitada kuni kaheksakorruselised elamud ning ärihooned. Vastavate hoonete kõrvale individuaalelamu rajamine ei ole põhjendatud, kuna see eeldab rahulikumat piirkonda, leitakse, et ühtset ja terviklikku linna planeerimist on võimalik saavutada läheduses asuvate kruntide ühisel planeerimisel, seetõttu on põhjendatud ka Filosoofi 4B krundi liitmine eelnimetatud kruntide detailplaneeringusse.

2. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Riigikohus on 19.04.2007 kohtulahendis haldusasjas nr 3-3-1-12-07 märkinud, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on võimalus, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele. Kuivõrd Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A detailplaneeringu kehtestamisega muutub oluliselt kogu piirkonna üldine olukord, siis on põhjendatud ka Filosoofi 4B kinnistu osas vastavasisulise detailplaneeringu menetlemine. Samuti märgitakse, et üldplaneeringu muutmist näeb ette ka Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A detailplaneering.

3. Juhul kui on ilmne, et Filosoofi 4B kinnistu kasutusotstarvet ei ole võimalik muuta, siis on lubamatu ka Era 3, Riia 20, 22 ning Filosoofi 2A kinnistutele kavandatavate hoonete rajamine. Kui Filosoofi 4B kinnistu ehitusõigus on võimalik lahendada sarnaselt Era 3, Riia 20, 22 ning Filosoofi 2A kinnistutele kavandatuga, siis puudub Filosoofi 4B kinnistu omaniku õiguste riive, kuivõrd korrushoonete kõrvuti asetsemine on igati põhjendatud, kuid suuremahulised hooned ning individuaalelamu ei sobi vahetusse lähedusse.

4. Filosoofi tn, Võru tn, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneering on kehtestatud ca 9 aastat tagasi. Ettepaneku tegija leiab, et käesolevaks ajaks on olukord muutunud, seega on põhjendamatult jätta detailplaneering algatamata motiivil, et krundi osas on detailplaneering kehtestatud.

5. Eraldi rõhutab ettepaneku tegija, et kehtiva detailplaneeringuga on Era 3 krunt kuni kaheksakorruselise individuaalelamu maa ning Riia 20, 22 krundid kolme- kuni viiekorruseliste ärihoonete maa. Vastavate kruntide osas on kohalik omavalitsus olnud nõus detailplaneeringu algatamisega vaatamata kehtiva detailplaneeringu olemasolule.

6. Filosoofi tn, Võru tn, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneeringuga on lahendatud juurdepääs Filosoofi 4B krundile Filosoofi 2, 4 krundi kaudu. Filosoofi 2, 4 krundi omanikud ei pea võimalikuks teeservituudi seadmist ning soovitavad pöörduda läbirääkimiste pidamiseks Riia tn, Era tn või Võru tn poolsete kinnistute valdajate poole. Ettepaneku tegija on oma kirja lisana esitanud linnavalitsusele Filosoofi 2, 4 korteriomanike sellekohase 29.03.2004. a kirja Naresh Modyle.

7. Ettepaneku tegija peab samuti vajalikuks märkida, et Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringu osas ümbruskonna elanikkonna negatiivse suhtumise tõttu kaheksakorruselistesse hoonetesse tõenäoliselt detailplaneeringu menetlemise käigus kavandatavate hoonete mahtu vähendatakse ning ka Filosoofi 4B kinnistu omanik on valmis

50
taotletava detailplaneeringu lahenduse üle vaatama ning peab üheks võimaluseks viiekorruselise hoone rajamist.

Linnavolikogu asub seisukohale, et OÜ TARTEST selgitustest ei nähtu põhjendatud vajadust Filosoofi 4B krundi detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Planeerimisseaduse § 9 lg 7 järgi võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Ettepaneku tegija on viidanud oma vastuväidetes Riigikohtu halduskolleegiumi 19. aprilli 2007 kohtuasja nr 3-3-1-12-07 kohtuotsusele, tuues välja Riigikohtu halduskolleegiumi seisukoha, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on võimalus, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustes. Linnavolikogu peab vajalikuks märkida, et osundatud kohtuotsuse punktis 11 märgib Riigikohtu halduskolleegium ka järgmist: "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." Riigikohus on ka leidnud, et eeltoodud asjaoludel peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma erandlikuks võimaluseks.

Tartu Linnavalitsuse 7. märtsi 2006 korraldusega nr 348 algatatud Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A detailplaneeringu koostamine on toimunud kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga, millega on maa-alale määratud üle kolmekorruseliste segahoonestuse kasutusotstarbega hoonete ehitamise võimalus. Olukord Filosoofi 4B krundi suhtes ei ole täna muutunud võrreldes Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringu koostamise algatamise eelse olukorraga.

Tartu Linnavolikogu 8. mai 1997. a otsusega nr 90 kehtestatud Filosoofi, Riia, Väike-Tähe, Võru tn piirkonna üldplaneering, mille alasse jääb ka Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringuala, kehtib pärast Tartu linna üldplaneeringu kehtestamist niivõrd, kuivõrd see ei ole vastuolus linna üldplaneeringuga (Tartu linna üldplaneeringu seletuskiri 1. ptk). Nimetatud planeering ei ole kooskõlas üldplaneeringuga kruntide Riia 20 ja Riia 22 kasutusotstarvete ja korruselisuse osas. Ettepaneku tegija on p 5 toodu osas ilmselt pidanud nimetatud planeeringut detailplaneeringuks. Riia 20 ja 22 kruntide kohta kehtiv detailplaneering puudub.

Tartu Linnavolikogu 4. mai 2006 otsuse nr 77 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" punkti 3 järgi käsitletakse teiste hulgas Filosoofi, Riia, Väike-Tähe, Võru tn piirkonna üldplaneeringut Tartu linna üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuna.

Era 3, Riia 20 ja Riia 22 kruntidele detailplaneeringu algatamisega ei ole kohalik omavalitsus rikkunud OÜ TARTEST suhtes võrdse kohtlemise põhimõtet, kuna Era 3, Riia 20 ja Riia 22 kruntidel puudub kehtiv detailplaneering, samas kui krundile Filosoofi 4B kehtib ka praegu elluviidav detailplaneering.

Linnavolikogu ei pea põhjendatuks ettepaneku tegija taotlust Filosoofi 4B krundi detailplaneeringu koostamise liitmiseks Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringuga. Nimetatud detailplaneeringu koostamise on algatanud vastavalt Tartu linna ehitusmääruses (Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrus nr 33) sätestatud pädevusele linnavalitsus. OÜ TARTEST ettepaneku kohase detailplaneeringu algatamine oleks kehtiva Tartu linna ehitusmääruse järgi linnavolikogu pädevuses. Tegemist on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt erineva funktsiooniga maa-aladega.

OÜ TARTEST esitatud prognoos Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringus kavandatavate hoonete mahu vähendamise kohta ning tema valmisolek tema poolt taotletava detailplaneeringu lahenduse ülevaatamiseks ei oma Filosoofi 4B krundi detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse tegemisel tähendust.

Filosoofi 4B krunt on moodustatud Tartu Linnavalitsuse 25. septembri 2001. a korraldusega nr 4448 "Aadressi määramine ning nõustumine Filosoofi 4B hoonestamata riigimaa enampakkumisega erastamisega" Filosoofi tn, Võru tn, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneeringu alusel, korraldusega määrati katastriüksusele sihtotstarbeks väikeelamumaa (EE). Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt Filosoofi 4B krundile on lahendatud Filosoofi tn, Võru tn, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneeringuga.

Planeeringu algatamise taotluses tehtud ettepanekuga soovitakse krunti hoonestada kaheksakorruselise ärihoonega. Kuna OÜ-le TARTEST kuuluva Filosoofi 4B krundi pindala on 576 m² ning linnavolikogu ei pea võimalikuks detailplaneeringuala liitmist Era 3, Riia 20 ja Riia 22 detailplaneeringuga, puudub reaalne võimalus lahendada krundil hoone teenindamiseks vajalik parkimislahendus ning tagada krundil nõutav haljastuse osakaal. Samuti tuleb lähtuda faktist, et kehtivas planeeringus tehtud servituudiettepaneku kohaselt toimub juurdepääs Filosoofi 4B krundile läbi Filosoofi 2, Filosoofi 4 krundi. Taotluse rahuldamisega suureneks liikluskoormus läbi Filosoofi 2, Filosoofi 4 krundi oluliselt, mis tooks kaasa keskkonna halvenemise (müra, heitgaasid, tolm jne) naaberkruntide elanikele.

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 põhistus. Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 3 järgi on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond teatanud ettepaneku tegijale osakonna seisukoha planeeringu algatamise kohta ja andnud ettepaneku tegijale võimaluse asjas oma seisukoha esitamiseks. Tartu linna ehitusmääruse § 5 sätteid rakendades on linnavolikogul detailplaneeringu koostamise algatamisest loobumisega avatud menetlust läbi viimata võimalus ära hoida ilmselgelt põhjendamatult detailplaneeringu koostamise algatamisega ja menetlemisega seotud põhjendamatuid 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 2, 3 ja 5 ja lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Filosoofi tn, Võru tn, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Loobuda Filosoofi 4B krundi detailplaneeringu koostamise algatamisest.
2. Otsus jõustub OÜle TARTEST teatavastegemisest.
3. 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 teatavastegemisest.


Olev Raju
Esimees