



## TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

06.11.2008 nr 441

### **Tartu Linnavolikogu 18. augusti 2003. a otsuse nr 188 "Võru 50, 52 krundi detailplaneeringu kehtestamine" kehtetuks tunnistamise taotluse läbivaatamine**

Võru tn 54, 56 kinnistu omanik Irja Tähismaa on esitanud 24.03.2008 Tartu Linnavolikogule taotluse Võru 50, 52 krundi detailplaneeringu tühistamiseks.

Võru 50, 52 krundi detailplaneering on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18.08.2003 otsusega nr 188. Detailplaneeringu koostamise algatamine toimus Täisühingu Liilia (registrikood 10034709; ettevõtja aadress Võru tn 50; Tartu, täisosanikud Valentina Leissoo, Viktor Tsõgankov (kuni 08.09.2008)) ettepanekul Tartu Linnavalitsuse 21. novembri 2002 korraldusega nr 3971. Linnavalitsus sõlmis detailplaneeringu algatamise järgselt 2. detsembril 2002 Täisühinguga Liilia lepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks. Detailplaneeringu koostas OÜ Tartu Arhitektuuribüroo.

Linnavalitsuse 29. mai 2007 korraldusega nr 675 on otsustatud väljastada TÜ Liilia esindaja taotletud ehitisluba Võru 50, 52 tootmishoone rekonstrueerimiseks. Korralduse punktis 2 otsustati muuta katastriüksuse sihtotstarvet. Ehitisluba väljastati 30. mail 2007. a.

Irja Tähismaa on oma taotluses detailplaneeringu tühistamiseks viidanud kriminaalasja kohtueelses menetluses kindlaks tehtud asjaolule, et Georg Vaheri nime järel asuv allkiri ei ole kirjutatud Georg Vaheri poolt. Irja Tähismaa soovib detailplaneeringu tühistamist, sest puudus detailplaneeringu kehtestamiseks vajalik naabri, Võru 54, 56 hoonete omaniku nõusolek. Taotleja on märkinud lisaks, et Võru 50, 52 asuv tehasehoone on häbiks linnale ja kahjustab lakkamatu mürasaastega ümberkaudsete elanike tervist.

Võru 50, 52 krundi detailplaneeringu I köite koosseisus oleval põhijoonisel (joonis nr 4) on Võru 50, 52 kinnistu omaniku esindaja allkiri ning naabrite nimed (kokku 10 nime) ja allkirjad. Naabrite nimed on esitatud kruntide kaupa, krundi aadressi järel: Võru 44; Võru 46; Võru 48; Võru 54, 56; Võru 58; Koidu 26. Võru 54/56 järel on märgitud Georg Vaher'i nimi. Naabrite ja omaniku kooskõlastuste kuupäevaks on märgitud kooskõlastuste kokkuvõttes 6.05.2003.

Lõuna Politseiprefektuur teatas Tartu Linnavolikogule 11.02.2008 kirjaga, et kriminaalosakonna majanduskuritegude talituse menetluses oleva kriminaalasja (alustatud karistusseadustiku § 344 lg 1 tunnustel) kohtueelse menetluse käigus on selgunud, et Tartu Linnavolikogu 18.08.2003 otsusega nr 188 kehtestatud Võru 50, 52 krundi detailplaneeringu põhijoonise kooskõlastuste alljaotuse real nime Georg Vaher järel asuv allkiri on võltsitud. Lõuna Politseiprefektuuri

17.04.2008 kirjas teatati, et kriminaalasja kohtueelse menetluse käigus on korraldatud kaks käekirjaekspertiisi. 28.11.2007 ekspertiisiaktis on antud aramus, et detailplaneeringu põhijoonisel nime Georg Vaher järel asuv allkiri ei ole kirjutatud Georg Vaheri poolt. 28.01.2008 ekspertiisiaktis on antud aramus, et ei ole võimalik öelda, kas nime Georg Vaher järel asuv allkiri on kirjutatud Viktor Tsõgankovi poolt. Samas on viiteid, et kirjutajaks võib olla Viktor Tsõgankov. Täiendava infona on kirjas märgitud, et Georg Vaher on surnud 21.09.2007. a, Viktor Tsõgankov on surnud 24.03.2008. a ning et Georg Vaheri allkirja võltsimine on toimunud mitte hiljem kui 06.05.2003.

Irja Tähismaa taotluse läbivaatamise ettevalmistamise menetluses on linnavalitsus küsinud asja kohta kinnistu Võru tn 50, 52 praeguse omaniku Aleksander Tsõgankovi (kinnistu omanik alates 17. aprillist 2007) ja Täisühingu Liilia arvamust.

Aleksander Tsõgankov ja täisühingu Liilia esindaja Valentina Leissoo on esitanud linnavalitsusele kirjalikult oma seisukohad 12.06.2008. Kirjas leitakse, et detailplaneering on läbi viidud OÜ Tartu Arhitektuuribüroo poolt vastavalt kehtivale Eesti Vabariigi seadusele, samuti kogutud vastavalt naabrite nõusolekut tõestavad allkirjad. Vastuses märgitakse, et TÜ Liilia tegeleb tootmisega alates 1987. aastast, 1989. aastast asub tootmine Võru tn 50, 52. Võru tn 54 elaniku avalduse alusel on 22.10.2007 mõõdetud Tartu Tervisekaitsetalituse poolt TÜ Liilia tootmise mürataset, mille tulemused näitavad, et kõik parameetrid on vastavad Eesti Vabariigi normidele või isegi madalamad. Avaldajad paluvad jätta detailplaneering ning väljastatud ehitusluba Võru 50, 52 tootmishoone rekonstrueerimiseks kehtima.

Lõuna Politseiprefektuuri 12.06.2008 vastuses linnavalitsuse järelepärimisele nähtub, et kohtueelne menetlus kriminaalasjas on 14.05.2008 lõpetatud, lähtudes kriminaalmenetluse seadustiku §-dest 200 ja 199 lg 1 p 2. Kriminaalmenetluse seadustiku § 200 sätestab, et kriminaalmenetlus lõpetatakse uurimisasutuse määruse alusel ja prokuratuuri loal, kui ilmneb §-s 199 nimetatud asjaolu, mis välistab kriminaalmenetluse. Kriminaalmenetluse seadustiku § 199 lg 1 p 2 sätestab, et kriminaalmenetlust ei alustata kui kuriteo aegumistähtaeg on möödunud.

Linnavolikogu 18. augusti 2003 otsuse nr 188 kehtetuks tunnistamise taotluse läbivaatamisel tuleb haldusorganil lähtuvalt haldusmenetluse seaduse § 64 lg-st 3, arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi puudutatud isikutele, haldusmenetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Isiku kahjuks haldusakti kehtetuks tunnistamist otsustades arvestab haldusorgan haldusmenetluse seaduse § 67 lg 1 järgi lisaks ka isiku usaldust, et haldusakt jääb kehtima, avalikku huvi ja haldusaktiga koormatud isiku huvi, et haldusakt tunnistataks kehtetuks.

Detailplaneeringu lähteülesande Töö nr DP LÜ-0037-02 punkti 7.6 järgi oli ette nähtud detailplaneeringu kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega juhul kui planeeritav ehitusala ei vasta Tartu Linnavolikogu 21. märtsi 1996. a määruse nr 84 "Tartu linna ehitusmääruse kinnitamine" ptk 6 p 80 esitatud nõuetele. Nimetatud säte nägi ette, et hoone projekteerimisel ja/või väikehoone püstitamisel ehituskruundile tuleb jätta hoone minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist pool hoone piiripoolse osa kõrgust, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuletõrje- ja päästamet.

Detailplaneering võeti vastu linnavolikogu 5. juuni 2003 otsusega nr 152, seetõttu tuli käesolevat detailplaneeringut menetleda planeerimisseaduse (jõustunud 1. jaanuaril 2003) § 46 lg 1 järgi planeerimisseaduse sätetest lähtudes. Detailplaneeringu lähteülesandes nõutud naabrite kooskõlastuse nõude puhul on sisult tegemist mitte kooskõlastusega planeerimisseaduse mõistes, vaid nõudega teha naabritega koostööd. Planeerimisseaduse § 16 lg 1 järgi kaasatakse

detailplaneeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud.

Detailplaneeringu menetlemisel on täidetud seadusest tulenevad nõuded avaldada planeeringu kohta teated ajalehes: ajalehes Tartu Postimees teade detailplaneeringu algatamise kohta (teatatud on detailplaneeringu lähteülesande kinnitamisest); teade detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta; detailplaneeringu kehtestamise kohta. Avaliku väljapaneku ajal planeeringu kohta ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud. Võru 50, 52 krundi detailplaneeringu kehtestamise otsust planeerimisseaduse § 26 lg-s 1 ettenähtud korras ei ole vaidlustatud. Arvestades asjaolu, et Georg Vaher ei ole andnud kooskõlastust detailplaneeringu põhijoonisele ja detailplaneeringu materjalides ei leidu ka muid tõendeid, millest nähtuks tema kaasamine detailplaneeringu koostamisse, sisaldub detailplaneeringu kehtestamise otsuses tõepoolest kaalutusviga. Kuna aga Georg Vaher ei ole planeerimismenetluse käigus esitanud ühtegi vastuväidet, siis on ka tagantjärele raske hinnata, millistel põhjustel ta nimetatud kooskõlastust ei andnud.

Irja Tähismaa on pöördunud 2007. aastal Tartu Linnavalitsuse poole seoses Võru 50, 52 asuvast tööstushoonest kostva müraga. Linnavalitsuse 31.08.2007 ja 10.10.2007 kirjades on selgitatud, et välisõhu kaitse seaduse järgi kuulub müraküsimuste lahendamine Tervisekaitseinspektsiooni pädevusse ning edastatud avaldus Tervisekaitseinspektsiooni regionaalsele talitusele Tartu Tervisekaitsetalitusele. Linnavalitsus on selgitanud Irja Tähismaale, et Tartu linna üldplaneering ei näe ette Võru 50, 52 krundilt väljapoole tootmistegevuse kasvamist ning linn ei soosi tööstuse laiendamist antud piirkonnas. Võru 50 hoones detailplaneeringuga ja ehitusprojektidega ette nähtud tootmistegevus ei tohi ületada müra normtaset.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 3 "Olemasoleva olukorra iseloomustus" on märgitud, et ehitiste rajamine krundil on toimunud etapiti. Arhiviandmetel ehitati 1892. a krundile 2-korruseline puitelamu koos kõrvalhoonetega. 1933-1934. a ehitati krundile esimesed tööstushooned, kus alustas tööd alumiiniumivabrik. Suuremad ehitustööd toimusid 1950.-1960. aastatel, kui kerkisid mitmed tootmishooned ja trafoalajaam. 1980.-1990. a lisandusid 2 hoonemahtu, 2002. a äri- ja tootmishoone. Detailplaneeringu vastuvõtmise ajal oli ehitustegevus pooleli 3-korruselise tootmishoone juures. Detailplaneeringu eelne krundi maakasutuse sihtotstarve oli 70% tootmismaa ja 30% ärimaa, planeeringuga on kavandatud krundi sihtotstarveteks 50% tootmismaa, 45% ärimaa ja 5% elamumaa. Seega on tootmismaa osakaalu detailplaneeringuga kavandatud vähendada.

Tartumaa Päästeteenistuse esindaja on kooskõlastanud detailplaneeringu 06.05.2003. Tartu Tervisekaitsetalituse Tartumaa osakonna 06.05.2003 hinnangu (asub detailplaneeringu I köites) järgi detailplaneering vastab tervisekaitse nõuetele.

Linnavolikogu asub seisukohale, et otsuse kehtetuks tunnistamiseks Georg Vaheri kooskõlastuse puudumise tõttu puudub ülekaalukas avalik huvi. Planeerimisseaduse § 10 lg 6 toob välja juhud, kus eraõiguslik isik ei või olla detailplaneeringu koostamise tellija. Need on looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-aladel ega juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga. Antud sättes esitatud detailplaneeringute puhul on selline kitsendus seatud lähtudes avalikest huvidest. Võru 50, 52 krundi detailplaneeringu puhul ei ole tegemist sellise detailplaneeringuga, millega kaasneks kõrgendatud avalik huvi planeerimisseaduse § 10 lg 6 mõttes. Võru 50, 52 krundi detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta Tartu Linnavalitsuse ja Täisühingu Liilia vahel sõlmitud leping on kooskõlas antud sättega.

Planeerimisseaduse § 9 lg 1 näeb ette, et detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja

42  
maakasutuse aluseks linna territooriumi osa kohta. Detailplaneeringu kehtestamise kohta haldusakti andmisest kuni linnavolikogule detailplaneeringu dokumendil asuva allkirja võltsimisest teatavakstegemiseni möödunud ajavahemik ületab nelja aastat. Linnavolikogu asub seisukohale, et õiguskindluse põhimõttest lähtudes ületab see ajaperiood mõistliku aja, mil haldusmenetluse osaline peaks arvestama tema suhtes õiguslike tagajärgede rakendamise võimalusega. Detailplaneeringu kehtestamise otsuse kehtima jäämist usaldades on Võru tn 50, 52 kinnistu omanik asunud Võru 50, 52 detailplaneeringut realiseerima ning sellega seoses asunud muutma oma elukorraldust. Kinnistu omanik ei saaks tugineda usaldusele otsuse kehtima jäämiseks, kui esineks haldusmenetluse seaduse § 67 lg-s 4 sätestatud alused. Käesoleval juhul selliseid aluseid kinnistu omaniku suhtes ei esine ning otsuse kehtetuks tunnistamiseks puudub niivõrd kõrge avalik huvi, mis kaaluks üles kinnistu omaniku usalduse, et haldusakt jääb kehtima.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 64, § 66, 67 lg-d 1 ja 2, § 68 lg 2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta rahuldamata Irja Tähismaa taotlus Tartu Linnavolikogu 18. augusti 2003. a otsuse nr 188 "Võru 50, 52 krundi detailplaneeringu kehtestamine" kehtetuks tunnistamiseks.
2. Otsus jõustub Irja Tähismaale teatavakstegemisest.
3. Otsuse peale võib esitada Tartu Linnavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse 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