



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

08.10.2009 nr 569

**Tartu Linnavolikogu 2. juuli 2009. a  
otsuse nr 538 "Jaama 44 krundi  
detailplaneeringu kehtestamine"  
kehtetuks tunnistamiseks esitatud vaide  
läbivaatamine**

Thinkinc OÜ (juhatuse liige Jeffrey David Graff) esindaja advokaat Tambet Laasik on esitanud vaide Tartu Linnavolikogu 2. juuli 2009. a otsuse nr 538 "Jaama 44 krundi detailplaneeringu kehtestamine" (edaspidi *otsus*) kehtetuks tunnistamiseks. Thinkinc OÜ on Jaama tn 44 kinnistuga piirneva Jaama tn 42 kinnistu omanik.

Jaama 44 krundi detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*) koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 9. novembri 2006. a otsusega nr 140 Jaama tn 44 kinnistu omaniku osatühingu Karibal Grupp esindaja ettepanekul. Planeeritava krundi suurus on 1069 m<sup>2</sup> ning see asub Jaama ja Puiestee tn miljööväärtusega hoonestusalal. Krunt piirneb põhjast Jaama tn 36, Jaama tn 38 krundiga, lõunast Jaama tänavaga, idast Jaama tn 46, Jaama tn 48 krundiga ning läänest Jaama tn 42 krundiga.

Tartu Linnavolikogu 16. oktoobri 2008. a otsusega nr 425 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 10.-24. novembrini 2008. a. Avaliku väljapaneku ajal esitas detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid Jeffrey David Graffi lepinguline esindaja vandeadvokaat Tarmo Pilv.

Tartu Linnavalitsuse 2. detsembri 2008. a korraldusega nr 1289 võeti avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad. Linnavalitsuse seisukohti tutvustati detailplaneeringu avalikul arutelul 18. detsembril 2008. a. Jeffrey David Graffi esindaja esitas arutelul kirjalikult täiendavad põhjendused vastuväidete osas.

Linnavalitsuse 27.01.2009 korraldusega nr 84 "Jaama 44 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemused" võeti informatsioon Jaama 44 krundi detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest teadmiseks ning otsustati lugeda Jeffrey David Graffi vastuväited lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks järgmiselt:

1. miljööväärtuslikul väikeelamute maal peaks olema korterelamute ehitamine välistatud;
2. Jaama 44 krundi detailplaneeringuga muutub oluliselt liikluskorraldus ja ei ole ette nähtud vastavaid tagajärgi;

3. Jaama tn 44 korterelamust lähtuvad negatiivsed mõjutused naaberkinnistutele.

Linnavalitsus otsustas detailplaneeringu esitada koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta Tartu maavanemale järelevalve teostamiseks. Tartu maavanema esitas 15.04.2009 kirjaga nr 2.1-6/21467-2 oma seisukoha ning andis heakskiidu ja tegi ettepaneku detailplaneering kehtestada, misjärel Tartu Linnavolikogu otsustas detailplaneeringu kehtestada.

Vaide esitaja vaidleb otsusele vastu ning leiab, et see on tehtud osaliselt ebaõigesti ning menetlusnorme rikkudes. Vaides esitatud õiguslikud põhjendused on järgmised.

1. Rikutud on teavitamiskohustust ja ärakuulamisõigust.

Vaide esitaja leiab, et otsus on tehtud menetlusõigust rikkudes, jättes õigeaegselt menetlusse kaasamata Jaama tn 44 kinnistu naabrid ning võimaldamata neile ärakuulamisõigust haldusmenetluse seaduse (HMS) § 40 järgi. Tegemist on olulise rikkumisega, mis tingib otsuse sisulise ebaõigsuse ning seeõttu selle tühistamise HMS § 58 alusel.

Vaide esitaja loetleb 14 isiku nimed, kellele Tartu linna kodulehekülje andmetel saadeti 15. novembril 2006. a teated detailplaneeringu avaliku arutelu kohta, täheldades, et samal ajal näitas kinnistusraamat naaberkinnistute omanikena 26 isikut, (vaide esitaja loetleb kinnistute kaupa isikute nimed - loetletud kinnistud: Jaama tn 36, 38; Jaama tn 42; Jaama tn 46, 48; Jaama tn 49; Jaama tn 51; Jaama 53), seega 26-st naaberkinnistute omanikust teavitati menetluse algusest ainult 14. Vaide esitaja loetleb lisaks kinnistuomanikele rahvastikuregistri andmetel naaberkinnistutel elavad isikud, märkides, et haldusorgan oleks pidanud eraldi teavitama vähemalt neid elanikke, kes on sündinud 15. novembril 1988. a ning kes olid seetõttu haldusmenetluses õigus- ja teovõimelised juba planeeringu algatamise ajal. Vaide esitaja on loetlenud 29 isiku nimed, nentides, et tegemist on märkimisväärse hulga isikutega, kes kõik on Jaama tn 44 kinnistu vahetud naabrid, st nende elukohaks olevad kinnisasjad piirnevad Jaama tn 44 kinnistuga. Nimetatud põhjusel peab vaide esitaja neid puudutatud isikuteks, kelle huve detailplaneering võib puudutada ning kelle seisukohtadega tuleb haldusorganil seetõttu arvestada nii PlanS § 16 lg 1 p 5 kui ka HMS § 11 lg 1 p 1 mõistes. Vaide esitaja toob välja, et kinnistuomanikest jäi avalikust väljapanekust teavitamata üks isik ja ka kõik rahvastikuregistrist nähtuvad naaberkinnistute elanikud.

Vaide esitaja leiab, et haldusorgan on täitnud PlanS § 16 lg 1 p 5 nõudeid ning planeerimisseaduse avalikkuse põhimõtet ainult pealiskaudselt ja hilinemisega, oleks pidanud PlanS § 16 lg 4 p 2 kohaselt detailplaneeringu algatamisel kaasama kõik naaberkinnisasjade omanikud, sõltumata sellest, kummal pool Jaama tänavat nad asuvad. Ei esinenud ühtegi HMS § 40 lg 3 sätestatud alust, mis oleks võimaldanud viia haldusmenetlust läbi menetlusosaliste arvamust ja vastuväiteid ärakuulamata. Tuginedes HMS § 58 leiab vaide esitaja, et puudutatud isikute menetlusse kaasamata jätmine vältimatult mõjutas asja otsustamist, kuivõrd huvitatud isikutelt võeti võimalus väljendada oma seisukohti planeeringumenetluse raames. Asjaolu, et osad huvitatud isikutest kaasati menetlusse peaaegu kaks aastat pärast menetluse algust, ei tähenda, et neile oleks tegelikult olnud tagatud ärakuulamisõigus. Astudes menetlusse alles selle lõppfaasis, ei ole isikul enam võimalik mõjutada selle varasemates etappides toimunut. Ärakuulamisõigus hõlmab kogu menetlust ning mitte ainult mingit etappi sellest. Naaberkinnistute elanikke, kes ei ole omanikud, ei ole planeerimismenetlusest teavitatud ka käesolevaks hetkeks.

Vaide esitaja peab otsust sisuliselt põhjendamatuks järgmiste asjaoludel.

1. Jaama tn 44 hoone ehitusalune pindala.

Vaide esitaja leiab, et otsus on ka sisuliselt põhjendamata. Seda eelkõige seetõttu, et planeerimismenetluses ei ole kohaselt arvestatud miljööväertuslikul alal ehitamise ning Tartu linna üldplaneeringust tuleneval väikeelamute maal ehitamise piiranguid. Vaidlust ei ole, et väikeelamute maale võib teatud juhtudel kavandada kuni 3-korruselisi korterelamuid. Samas on tegemist üldplaneeringus toodud väikeelamute maa erandliku kõrvaltähendusega, mille rakendamise õiguspärasuse eeldusena on toodud täiendav kriteerium arvestada olemasolevate hoonete mahtusid. Arvestades, et üldplaneeringu kohaselt on kaalumisobjektiks konkreetsete hoonete suurus, mitte kinnistutel asuvate hoonete kogumaht, on Jaama tn 46, 48 kinnistul olevate hoonete suuruste liitmine põhjendamatu ja meelevaldne.

Vaide esitaja toob välja kavandatava ehitusaluse pinna (230 m<sup>2</sup>) võrdlusena ehtisregistri andmed rea naabruses asuvate hoonete kohta. Jaama 36 - 164 m<sup>2</sup>, Jaama 39 - 88 m<sup>2</sup>, Jaama 49 - 102 m<sup>2</sup>, Jaama 53 - 76 m<sup>2</sup>, Jaama 55 - 122 m<sup>2</sup>, Jaama 57 - 46 m<sup>2</sup>. Otsuses oleks pidanud vastavate näidetega põhistama, et tegemist on mahult sobivate hoonetega. Seetõttu on põhjendamatu ka otsuses toodud järeldus, et Jaama tn 44 hoone ehitusalune pindala järgib olemasolevaid hoonete mahtusid.

## 2. Lubatud korterite arv.

Haldusorgan on jätnud arvestamata menetluses tehtud ettepanekud vähendada elamus kavandatavat korterite arvu. Tartu linna muinsuskaitsekomisjon tegi 10. septembril 2006. a ettepaneku lubada 3-4 korterit, haldusorgan on otsustanud lubatud suurimaks korterite arvuks 5. Maavanem tegi ettepaneku kaaluda maksimaalset korterite arvu vähendamist, kuid ka see seisukoht on lükatud tagasi.

Vaide esitaja märgib, et tähelepanuta on jäetud Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määruse nr 27 „Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine“ lisa 5 „Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded“ selgitus punktis 3.4.3.14 igale korterile krundi pinna arvestamise kohta, välja tuues ka linna üldkeskuses korterite arvu määramiseks esitatud nõude. Vaide kohaselt ei nähtu, et oleks arvestatud konkreetse krundi eripära või naabruses asuvate hoonetega.

Vaide esitaja märgib, et tegemist on eripärase krundiga, mis asub mäeküljel, maapinna kõrguste vahe seletuskirja järgi on 9,41 m. Õigustatuks ei saa pidada rohkemat kui kolme korterit, kuivõrd kõigest ligikaudu pool (ehk maksimaalselt 500 m<sup>2</sup>) krundi pindalast kujutab endast reaalset kasutatavat pinda.

## 3. Valguse ja varju analüüs.

Vaide esitaja möönab detailplaneeringu lisaks olevast valguse ja varju analüüsi järeldusi, kuid peab selle usaldusväärsusel ebaselgeks, kuivõrd Maa-ameti kaardirakendusest, kus on toodud aerofoto Jaama tänava piirkonnast, nähtub selgelt, et Jaama tn 46 hoone heidab kogu oma varju Jaama tn 44 kinnistule, kus see ulatub kinnistu piirist arvestades vähemalt kolmandiku kinnistuni. Pildistamise aega arvestades (suvisel ajal, hommikul) tähendab see, et vari liigub aastaringselt päevasel ajal üle Jaama 42 hoone idafassaadi ja jätab selle päikesevalgusest ilma. Aerofoto näitab selgelt, et suvisel ajal vähemalt teatud kellaajal langeb Jaama 44 hoone vari otse Jaama 42 elamu idafassaadile, mistõttu päikesepaistega varustus ei ole tagatud.

Kokkuvõttes on vaide esitaja seisukohal, et haldusorgan on detailplaneeringut menetledes võtnud õigeid seisukohti mitte lubades hoonete äripinda, terrassi ning Jaama 42 kinnistupoolseid aknaid, kuid jätnud arvestamata vaidlustaja põhiseisukohaga, et kavandatav korterelamu on põhimõtteliselt liiga suur, ei mahu mõistlikult Jaama tn 44 kinnistule ning ei arvesta ümbritseva miljööväertusliku ala ehitusmahtudega. Nimetatud asjaolud tervikuna ning huvitatud isikute kaasamata jätmine on

aluseks otsuse kehtetuks tunnistamiseks.

Kuna osahinguga Karibal Grupp õigusi või kohustusi võidakse vaideotsusega puudutada, on peetud vajalikuks käesolevas vaidemenetluses ära kuulata osahinguga Karibal Grupp kui kolmanda isiku arvamus vaide kohta. Kolmas isik on esitanud vaide kohta kirjaliku seletuse, milles asub seisukohale, et otsus on õiguspärane järgmistel põhjustel:

#### 1. Teatamiskohustus ja ärakuulamisõigus.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on planeeringu algatamisel ja koostamisel järginud kehtinud planeerimisseaduse redaktsiooni § 3 lg 1 sätestatud planeerimise avaliku koostamise põhimõtet ja §-st 16 lg 1 tulenevat koostöökohustust planeeringute koostamisel, samuti Tartu linna ehitusmäärust.

Planeerimisseaduse § 16 lg 1 sätestas kohustuse teha koostööd planeeritava maa-ala omanikega, elanikega, ning teiste huvitatud isikutega. Tartu Linnavolikogu 28.09.2006. a. määrusega nr 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmääruse § 10 lg 1 p 1, 2, 3 ja 5 täpsustasid isikute ringi, keda oli kohustus antud planeeringu koostamisse kaasata. Sinna kuulusid lisaks eelpoolnimetatutele veel planeeringualal asuvate ja/või kavandatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanikud ja teised huvitatud isikud, sh planeeritava ala naaberkruntide omanikud.

Kinnistu Jaama 44 omaniku esindajana kinnitab, et planeeritava maa-ala omanikuga osahinguga Karibal Grupp on tehtud piisavalt koostööd ja et planeeritaval hoonestamata krundil ei ole elanikke.

Huvitatud isikute ring on õigusaktidega täpsemalt määratlemata, eraldi on nimetatud üksnes planeeritava ala naaberkruntide omanikke. Planeeritav ala, vastavalt Tartu Linnavolikogu 09.11.2006. a otsuse nr 140 punktile 2, on Jaama 44 ja see piirneb: „*Jaama tänava maa-ala; Jaama 42; Jaama 46/48 ja Jaama 36/38 kruntidega*”. Nimetatud naaberkruntide omanikke on detailplaneeringu algatamisest kirjalikult teavitatud, mida kinnitab ka vaidlustaja.

Võimalike teiste asjast huvitatud isikute kirjalik teavitamine ei olnud võimalik enne nende isikute väljaselgitamist. Kooskõlas planeerimisseaduse § 12 lg 1 ja Tartu linna ehitusmääruse § 2 lg 2 teavitas kohalik omavalitsus üldsust planeeringu algatamisest ajalehe Postimees kaudu 20.11.2006. a ja Tartu linna veebilehel, mis tagas kõikidele asjast huvitatud isikutele vajaliku info mõistliku kättesaadavuse ja seeläbi ka võimaluse asuda planeerimise käigus oma õigusi realiseerima.

Menetleja on planeerimisseaduse ja Tartu linna ehitusmäärusega sätestatud korras ja tähtaegadel avaldanud ajalehes Postimees infot ka menetluse hilisemate etappide kohta, samuti teavitanud nõutud vormis planeerimisseaduse ja Tartu linna ehitusmäärusega sätestatud isikuid.

Detailplaneeringu menetlus on olnud avalik, menetleja on õigusakte järgides teinud vajalikke toiminguid, võimaldamaks kõikidel detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutel saada detailplaneeringu menetlemise käigus piisavalt ja õigeaegselt infot, avaldada oma arvamust ja esitada vastuväiteid, tagades seeläbi nende isikute õiguste igakülgse ja õigeaegse kaitse. Detailplaneeringu koostamisel on piisavalt ja tasakaalustatult arvestatud nii avalikke kui ka huvitatud isikute huve, menetluse käigus on planeeringu lahendust nii kohaliku omavalitsuse, vaide esitaja kui ka teiste huvitatud isikute huvisid arvesse võttes korduvalt korrigeeritud.

#### 2. Miljövärtuslikule alale väikeelamute maale kavandatava hoone maht.

Vaidlustaja viide otsuse sisulisele põhjendamatusel, väites: „planeerimismenetluses ei ole kohaselt arvestatud miljöövärtuslikul alal ehitamise ning Tartu linna üldplaneeringust tuleneval väikeelamute maal ehitamise piiranguid,“ on põhjendamatu ja seda järgmistel põhjustel:

Jaama 44 krunt on Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr. 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi väikeelamute maa ehk: „kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute maa.“ Planeeringuga on Jaama 44 krundile kavandatud kahekorruseline, maksimaalselt 5 korteriga elamu, mis ongi väikeelamute maa valdav hoonestusviis, mitte aga erandlik kõrvaltähendus, nagu vaidlustaja ekslikult väidab.

Kavandatud hoonestuse kõrguse ja mahu hindamisel on menetleja arvestanud ka linna prima ruumilise planeerimise huvides olemasolevat, kaootilist Jaama tn hoonestust, kuigi nimetatut tuleb järgida eelkõige 3-korruselise korterelamu kavandamisel väikeelamumaaale. Seega on vaites toodud viited naabruses paiknevate hoonete mahtudele ebaolulised.

Ka põhjenduste osas ei saa nõustuda vaidlustaja seisukohaga: „Jaama 44 krundile kavandatav hoone on kaks kuni viis korda suurem kui naabruses asuvad väiksemad elamud.“ Jaama tn 44 krundile on detailplaneeringuga määratud enam kui kaks korda väiksem ehitusalune pind kui on vaidlustaja omandis oleval naaberkinnistul Jaama tn 42 ja poolteist korda väiksem ehitusalune pind kui planeeringuala vastas, üle Jaama tänava paikneval Jaama tn 51 kinnistul. Nimetatud vahetus naabruses asuvate kinnistute nagu ka kogu Jaama tänava hoonestust (korterelamud, eramud, tööstus- ja kaubandushooned jms), samuti sealse elukeskkonna suundumust ja vajadusi on planeeringu menetlemise käigus arvesse võetud.

Eeltoodust tulenevalt asutakse seisukohale, et Jaama tn 44 krundi ehitusõigus on määratud kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu ja Tartu linna ehitusmäärusega.

### 3. Lubatud maksimaalne korterite arv.

Detailplaneeringuga sätestatakse muuhulgas nii hoone maht kui ka maksimaalne korterite arv. Menetleja on õigustatult arvestanud eelkõige miljöövärtusliku ala planeerimisel olulisemat linnaehituslikku ja arhitektuurset situatsiooni ehk planeeritava hoone mahtu ja fassaadikujunduse sobitumist olemasolevasse keskkonda. Sama seisukohta on väljendanud ka Tartu muinsuskaitsealaseid riiklikke kohustusi täitva kultuuriväärtuste teenistuse juhataja. See, mitu korterit paigutada miljöösse sobivasse hoonesse, on antud asjaolusid arvestades teisese tähtsusega, eriti arvestades, et hoone elanike sõidukite parkimine lahendatud krundil (ei ummista tänavat), kusjuures krundi reljeef ning kõrghaljastus säilitatakse.

Lisaks sisulisele põhjendatusel on otsus kooskõlas ka parkimiskohtade normi sätestava Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määruse nr 27 lisa 5 punktiga 3.4.2.14. Nimetatud punkt sätestab Tartu linnas detailplaneeringute koostamisel kohustusliku korterite arvu ja kinnistu pinna suhte, mis miljöövärtuslikel hoonestusaladel on 120-150 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta. Seda normi on detailplaneeringus järgitud – iga korteri kohta on krundi pinda 214 m<sup>2</sup>. Vaidlustaja poolt viidatud kõnealuse sätte viimane lause reguleerib parkimiskohtade arvestust linna üldkeskuses, mille piiritleb Tartu linna üldplaneeringu punkt 4.4.1. ja kuhu Jaama tn 44 krunt ei kuulu.

### 4. Varjude analüüs.

Varjude analüüsi koostanud Tartu Arhitektuuribüroo OÜ omab majandustegevuse registri kehtivat registreeringut EP 10322236-0001 alates 25.03.2003. a ehitusprojektide arhitektuurse osa

47

projekteerimiseks, mis viitab seal ka detailplaneeringute, s.h varjude analüüsi teostamiseks vajalike teadmiste ja oskustega spetsialistide baasile. Varjude analüüsi teostamiseks kasutatakse nimetatud arhitektuuribüroos tarkvaraprogrammi ARCHICAD 9, mis võimaldab päikesevalguse modelleerimist erinevatel aastaaegadel ja kellaegadel, arvestades planeeringuala geograafilist asukohta, reljeefi ja hoonestust.

Sellest tulenevalt võib pidada Tartu Arhitektuuribüroo OÜ spetsialistide poolt koostatud varjude analüüsi usaldusväärsemaks vaide esitaja esindaja teadmistel ja Maa-ameti aerofotol põhinevast analüüsist. Varjude analüüs näitab veenvalt, et ka peale Jaama tn 44 krundi ehitusõiguse realiseerimist saab naaberkiinnistu Jaama tn 42 päikesevalgust piisavalt. Linnas kui tiheasustusega alal ei ole paraku mõistlik eeldada, et hoonete päikesepaistega varustus on tagatud igal ajal.

Kokkuvõttes leiab kolmas isik, et Jaama 44 krundi detailplaneeringu menetlus on olnud avalik, kõikidel huvitatud isikutel on olnud võimalik saada menetluse käigus piisavalt ja õigeaegselt infot, avaldada oma arvamust ja esitada vastuväiteid. Vastanduvate huvide kaalumisel on menetleja rakendanud diskretsiooniõigust kohaselt ja temale antud volituste piires. Menetleja on kaalutletult ja põhjendatult määranud Jaama tn 44 krundi ehitusõiguse, hinnates ehitusmahu ja fassaadikujunduse sobitumist olemasolevale miljööväärtuslikule hoonestusalale, kehtestatud parkimismatiivi, naaberkiinnistutele lähtuvaid võimalikke negatiivseid mõjutusi ja muid menetluses tähtsust omavaid asjaolusid.

Tulenevalt eelpooltoodust on kolmas isik seisukohal, et Tartu Linnavolikogu otsus nr 538 "Jaama 44 krundi detailplaneeringu kehtestamine" on õiguspärane ja antud kehtiva õiguse alusel, sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele.

Arvestades vaides esitatud põhjendusi ja kolmanda isiku seisukohti, leiab linnavolikogu, et vaide ei ole põhjendatud. Oma seisukohta põhjendab linnavolikogu järgneva:

1. Detailplaneeringu koostamise algatamise, koostamise ja väljapaneku ajal kehtinud planeerimisseaduse redaktsiooni § 16 lg 1 järgi kaasatakse detailplaneeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud. PlanS § 16 lg 4 p 4 sätestas detailplaneeringu koostamisel koostöö kohustuse planeeritavate kinnisasjade omanikega.

Seega on alusetud vaides esitatud viited planeerimisseaduse sätetele, mis konkreetsete menetlustoimingute läbiviimise ajal veel ei kehtinud. Vaides viidatud planeerimisseaduse § 16 redaktsioon (§ 16 lg 1 p 5, lg 4 p 2) jõustus 1. juulil 2009. a, detailplaneeringu koostamise algatamise, koostamise ega ka vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise etapis ei olnud võimalik neist sätetest juhinduda.

Planeerimismenetluse puhul on tegemist avatud menetlusega, mida täpsemalt reguleerib eriseadusena planeerimisseadus. Teadete avaldamisega ajalehes ja omavalitsuse veebilehel võimaldatakse informatsiooni jõudmine võimalike detailplaneeringust huvitatud isikuteni, kellel on seejärel võimalus osaleda planeeringumenetluses, esitades oma seisukohti, ettepanekuid ja vastuväiteid seaduses ettenähtud korras.

Jaama 44 krundi detailplaneeringu menetlemisel on kohalik omavalitsus avaldanud ajalehes Postimees ja Tartu linna veebilehel järgmised teated: detailplaneeringu algatamise kohta, detailplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmise ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu toimumise kohta, detailplaneeringu vastuvõtmise ja väljapanekule suunamise kohta, avaliku

väljapaneku tulemuste ja avaliku arutelu toimumise kohta, avaliku arutelu tulemuste koha ja detailplaneeringu kehtestamise kohta.

Lisaks õigusaktide järgi kohustuslikult planeeringumenetlusest teavitataivate isikute ringile võib kohalik omavalitsus planeerimisdiskretsiooni teostades teavitada täiendavalt isikuid sõltuvalt konkreetse planeeringu asjaoludest. HMS § 5 lg 2 sätestatud põhimõtte kohaselt tuleb haldusmenetlus seega ka planeerimismenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ajal kehtiva planeerimisseaduse redaktsiooni § 12 lg 4 sätestas, et kui algatav detailplaneering võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse, teatab kohalik omavalitsus tähtsadetisena edastatud kirjaga detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates. Laiemat isikute ringi, keda kohustuslikult kirjalikult teavitada planeerimismenetluse alustamisest alustamisest, seadus ei määratlenud. Vaide esitaja käsitleb puudutatud isikutena, keda oleks tulnud juba detailplaneeringu algatamisest teavitada, nii naaberkinnisasjade omanikke, üle tänava asuvate kinnisasjade omanikke kui ka neil kinnisasjadel elavaid elanikke. Puudutatud isiku mõiste on seadusandja määratlenud alates 1. juulist 2009. a kehtiva planeerimisseaduse § 16 redaktsioonis. Kehtiva planeerimisseaduse § 16 lg-st 4 ja 5 tulenevalt ei käsitle seadus puudutatud isikutena planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade elanikke.

Vaides esitatud seisukoha järgi detailplaneeringu algatamisel koheselt detailplaneeringu koostamise lisaks naaberkinnisasjade omanikele ka üle tee paiknevate kinnistute omanike ja rahvastikuregistri andmetel ka kõik nende kinnistute elanike kaasamine ei oleks olnud arvestades planeerimismenetluse põhimõtetega avalikkuse kaasamisel antud detailplaneeringu puhul mõistlik ega otstarbekohane.

15.11.2006 saadeti teated detailplaneeringu algatamise kohta mitte avaliku arutelu kohta, nagu vaides väidetakse. Teavitati Jaama tn 42, Jaama tn 44, Jaama tn 36, Jaama tn 38 ja Jaama tn 46, Jaama tn 48 kinnistute omanikke, kes on otsesed piirinaabrid, samuti planeeritava maa-ala kinnistu omanikku algatamisest kui ka eskiislahendust tutvustavast arutelust. Avalikust väljapanekust ja kehtestamisest teavitati lisaks eelnimetatule ka üle tee naabreid: Jaama tn 49, Jaama tn 51, Jaama tn 53 kinnistute omanikke. Vaides nimetatud üks isik ei jäänud teavitamata, vaid sai sama kuupäevaga kirja elektroonilisel teel. Kaks isikut, keda täiendavalt teavitati, olid uued omanikud. Teavitamine ja kaasamine detailplaneeringu koostamise on toimunud vastavuses Tartu linna ehitusmääruses sätestatud nõuetega. Ehitusmääruse § 10 lg-ga 1 kooskõlas on kaasatud detailplaneeringu koostamise planeeritava maa-ala kinnisasja omanik ja teised huvitatud isikud, sh planeeritava ala naaberkruntide omanikud.

Rahvastikuregistri seaduse § 6 järgi on rahvastikuregistrisse kantud andmetel õiguslik tähendus seadusega ettenähtud juhtudel. Kuna planeerimisseadus ei sätesta kohaliku omavalitsuse kohustust isikute teavitamisel ja kaasamisel juhinduda rahvastikuregistri andmetest, ei ole põhjendatud vaide esitaja sellekohane nõue.

Planeerimisseaduse eesmärgiga kooskõlas olevaks ei saa lugeda vaide esitaja väiteid menetlusõiguse olulise rikkumise kohta tulenevalt tema hinnangul naaberkinnistute omanike ja elanike hilinenud ja puudulikust teavitamisest planeeringumenetluse raames. Vaide esitaja väidab, et astudes planeeringu menetlusse alles selle lõppfaasis, ei ole isikul enam võimalik mõjutada selle varasemates etappides toimunut. Kuigi vaidest ei selgu, millist etappi menetluse lõppfaasina on

käsitletud, peetakse arvatavasti silmas detailplaneeringu avalikku väljapanekut ja sellele järgnevat menetlust.

Riigikohtu halduskolleegium on selgitanud, et avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb kohalik omavalitsus planeeringus vajalikud parandused ja täiendused (PlanS § 21 lg 4). Seega ei toimu avaliku väljapaneku käigus mitte üksnes avalikkuse informeerimine planeeringust, vaid ka avalikkuse kaasamine planeeringu väljatöötamisse. Avalikku väljapanekut ei saa käsitada lõpliku planeeringulahenduse tutvustamisena avalikkusele. Väljapanekul esitletakse üksnes esialgset planeeringuprojekti, lõplik planeering valmib alles koostöös avalikkusega. Kolleegium on leidnud, et ettepanekute tegemise õiguse mõte seisneb eeskätt selles, et isikutel oleks võimalik kaitsta oma või avalikke huve, mis võivad olla vastuolus planeeringu algatajate eesmärkidega. Ettepanekule vastamine on osa ettepaneku tegija ja kohaliku omavalitsuse avalikust diskussioonist tulevase planeeringu üle. Vastusele võib ettepaneku esitaja omakorda vastu vaielda, saates täiendava märgukirja. Vastus võimaldab arendada ettepaneku üle avalikku diskussiooni ajakirjanduses, isikute ühenduses, huvigruppides jne. Ettepanekut saab kaitsta planeeringu avaliku arutelu käigus (Riigikohtu halduskolleegiumi 12.05.2008. a otsus haldusasjas nr 3-3-1-16-08 p 11; 14. oktoobri 2003. a otsus haldusasjas nr 3-3-1-54.03 p 13; 15. jaanuari 2009. a otsus haldusasjas nr 3-3-1-87-08 p 12).

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 25. aprillil 2008. a. 16. juunil 2008. a esitasid Jaama tn 53 kinnistu kaasomanikud A. Tirmaste, L. Stepanenkova ja I. Stepanenkova ning elanik S. Mander kavandatavale detailplaneeringule kirjalikud vastuväited. Seega ilmneb esitatud vastuväidetest, et planeeritavast krundist teisel pool Jaama tänavat asuva Jaama tn 53 kinnistu omanikud ja elanik olid teadlikud detailplaneeringu koostamisest ning vastuväidete esitamise kaudu astusid planeerimismenetlusesse. Detailplaneeringu väljapaneku ajal eelnimetatud isikud vastuväiteid ei esitanud. Asjaolust, et isikud ei kasutanud seadusega ettenähtud võimalust väljapanekule suunatud detailplaneeringu kohta ettepanekuid ja/või vastuväiteid esitada, ei saa järeldada huvitatud isikute kaasamata jätmist ja väita, et huvitatud isikutelt võeti võimalus väljendada oma seisukohti planeeringumenetluses.

Eeltoodu alusel ei saa nõustuda vaide esitaja väidetega isikute ärakuulamisõiguse rikkumise kohta HMS § 40 järgi.

## 2. Jaama 44 hoone ehitusalune pindala.

Vaides on käsitletud Tartu linna üldplaneeringu sätet, milles on ette nähtud, millistel tingimustel on lubatud väikeelamute maale kolmekorruseliste korterelamute kavandamine. Tähelepanuta ei saa jätta aga asjaolu, et hoone on kavandatud kahekorruselisena juba detailplaneeringu lähteseisukohtades. Tartu linna ehitusmääruse §-s 38 on sätestatud üldnõuded ehitustegevusele miljöövärtusega piirkondades, sätte lõike 1 järgi on kohustuslik miljöövärtusega hoonestusalal ehitustegevuses järgida hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitus- ja viimistlusmaterjalid, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Detailplaneeringu lähteseisukohtade väljatöötamisel ning nende alusel planeeringu koostamisel on muuhulgas arvestatud eelnimetatud nõuetega.

Vaidlustatud otsuses on võrreldud planeeritava krundi suurimat lubatud ehitusalusalust pindala naaberkruntidel Jaama 44 ja Jaama tn 46, 48 riikliku ehtisregistri andmetel olevate hoonete ehitisaluste pindaladega. Jaama tn 46, 48 krundil asuvate hoonete ehitisaluste pindalade liitmisel



7

saadud pindalade summa näitamine on põhjendatud, kuna detailplaneeringuga määratletav hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kehtib krundile ehitada lubatavate hoonete kohta kokku.

Vaides on välja toodud ümbritsevate hoonete ehitisalused pindalad valikuliselt, eelistades väiksemate pindaladega hooneid. Kavandatava hoone vahetusse lähedusse jäävad lisaks vaides mainitud hoonetele ka järgmised hooned:

Jaama tn 30- ca 255 m<sup>2</sup> (ehitisregistrisse kandmata)

Jaama tn 43- 191 m<sup>2</sup>

Jaama tn 48 - 171 m<sup>2</sup>

Jaama tn 51- 268 m<sup>2</sup> (otse planeeritava hoone vastas)

Jaama tn 59 - 175 m<sup>2</sup>

Esitatud andmetest tuleneb, et planeeritava krundi lähipiirkonnas asuvad hooned ei ole detailplaneeringuga kavandatavast hoonest kordades väiksemad (Jaama tn 44 hoone suurim lubatud ehitusalune pindala 230 m<sup>2</sup>), sealjuures on naaberkrundil, Jaama tn 42 paikneva hoone ehitisalune pindala 576 m<sup>2</sup>. Uue hoone ehitusaluse pindala määramisel ei võeta aluseks lähipiirkonna kõige väiksemaid hooneid, vaid kujunenud keskmist hoonestustihedust. Antud juhul on arvestatud ka asjaolu, et enamikul lähipiirkonna kruntidel on rohkem kui üks hoone, seega on ka hoonestustihedus kõrge.

Planeeritava maa-ala lähialasse jäävate kruntide täisehituse protsent lähtudes ehitisregistri andmetest on järgmine:

Jaama tn 42= 47%

Jaama tn 43= 20 %

Jaama 46,48= 21%

Jaama tn 49= 21%

Jaama tn 50= 22%

Jaama tn 51= 38 %

Jaama tn 53= 21%

Jaama tn 55, 57= 21%

Jaama tn 59= 18%

Jaama tn 44= 21%

Sellele tuginedes on määratud planeeritud hoone suurim lubatud ehitusalune pindala täiesti kooskõlas piirkonna keskmise nimetatud näitajaga.

Detailplaneeringu seletuskirja p 4 käsitleb planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid. Detailplaneeringu koosseisus on kaart "Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed", millel on illustreerivalt näidatud kavandatud hoone sobivus piirkonda. Seletuskirjas on välja toodud naaberkruntide hoonete absoluutkõrgused (abs kõrgused), mis on järgmised: Jaama tn 43 hoone räästa abs kõrgus 41.58 ja harja abs kõrgus 45.53, Jaama tn 46 hoone harja abs kõrgus 42.10, Jaama tn 51 hoone harja abs kõrgus 45.84. Planeeritava hoone harja abs kõrgus on 45.84, selle määramisel on lähtutud olemasoleva Jaama tn 51 hoone abs kõrgusest. Nõue, et planeeritava hoone abs kõrgus ei tohi ületada Jaama tn 51 hoone kõrgust, oli sätestatud juba detailplaneeringu lähteseisukohtades.

### 3. Lubatud korterite arv.

Jaama tn 44 krunt ei asu linna üldplaneeringuga määratud linna üldkeskuse alal, nagu märkis ka kolmas isik. Seetõttu on alusetud vaide esitaja väited seoses planeeritaval krundil korterite arvu

kavandamisel linna üldkeskusele esiatavate nõuete mittejärgimisest. Samas on ka linnavolikogu seisukohal, et planeeringulahenduses on igati arvestatud nii krundi kui ka lähipiirkonna eripära, samuti on juhitud linna üldplaneeringuga määratletud Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusala eesmärgist.

Nõustuda ei saa vaide esitaja antud hinnanguga krundi pinna kasutamise võimalikkuse kohta vaid pooles ulatuses, mistõttu ta ei pea õigustatuks rohkemat kui kolme korterit. Antud hinnang ei põhine faktilistel asjaoludel, kuna detailplaneeringuga on kavandatud reaalselt kasutatavaks kogu krundi pind. Krundi hoovipoolsesse ossa on planeeritud mängu- ja puhkeala ning on näidatud võimalik lehtla asukoht. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus, kusjuures krundil olev reljeefsus säilitatakse.

Nii nagu on välja toonud ka kolmas isik, peab ka linnavolikogu vajalikuks rõhutada asjaolu, et parkimine on lahendatud krundil ning parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud põhimõttest vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta, milline arv on kooskõlas lähteseisukohtadega. Liiklus- ja parkimiskorraldus tervikuna vastab Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Oluline on rõhutada ka asjaolu, et suurim lubatud korterite arv on määratud krundi reljeefi ja miljööväärtusliku hoonestusala tihedust ning väljakujunenud miljööd arvestades. Iga korteri kohta on krundi pinda ligikaudu 214 m<sup>2</sup>, mis on igati kooskõlas Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määruse nr 27 lisa 5 punktis 3.4.3.14 sätestatud põhimõttega, mille järgi miljööväärtuslikel hoonestusaladel peab üldreeglina olema vähemalt 120-150m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta.

#### 4. Valguse ja varju analüüs.

Maa-ameti kodulehel oleva ortofoto alusel ei ole võimalik anda hinnangut Jaama tn 44 ja selle naaberkruntide insolatsioonile, seetõttu on põhjendamatu väide planeeringu lisas asuva varjude analüüsi usaldusväärsuse ebaselguse kohta. Tähelepanu tuleb juhtida asjaolule, et ortofotod on valmistatud kaardistamise eesmärgil, need on tehtud mingil kindlal ajahetkel päeva jooksul ning seetõttu ei ole need kasutatavad varjude analüüsi vahendina. Kõnealune ortofoto on tehtud aerofoto alusel, mis on pildistatud mitte suvisel ajal, nagu väidab vaide esitaja, vaid Maa-ameti kodulehe andmetel 7. mail 2007. a. Aerofoto tegemine on toimunud hommikul ajal, päikesenurk on ligikaudu 40 kraadi, st suhteliselt madal.

Varjude analüüsis on kajastatud seisundit neljal aastaajal, kellaaegadel 11:00, 13:00 ja 15:00. Linnavolikogu hinnangul on analüüs teostatud professionaalselt ning täidab seatud eesmärgi.

Seoses vaide esitaja väidetega selle kohta, et linn on lükanud tagasi nii muinsuskaitse komisjoni kui ka maavanema ettepaneku korterite arvu vähendamiseks, peab linnavolikogu vajalikuks märkida järgmist.

Detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna muinsuskaitse komisjoni põhimääruse järgi (Tartu Linnavalitsuse 26.04.2005 korraldus nr 615) oli komisjoni ülesandeks muuhulgas ettepanekute tegemine miljööväärtusega hoonestusaladele koostatavate planeeringute lähteülesannete ja planeeringute kohta. Põhimääruse p 1.1 sätestas, et komisjon on Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse kultuuriväärtuste teenistuse juurde moodustatud nõuandev organ. Seega oli komisjonil õigus teha ettepanekuid, kuid kujundatud seisukohad vaatas läbi kultuuriväärtuse teenistuse juhataja ning otsused tegid vastavalt linna ehitusmääruses sätestatud pädevusele omavalitsusorganid. Maavanema poolt tehtud ettepanekut on linnavolikogu kaalunud

ning põhjendanud kaalumise tulemusel tehtud otsustust.

Eeltoodut arvestades asub linnavolikogu seisukohale, et detailplaneeringu kehtestamisel on kaalutud ning arvestatud avalikke huve ja väärtusi ning huvitatud isikute huve. Vaidlustatud otsus on kohane, vajalik ning proportsionaalne seatud eemärgi suhtes ning see ei riku vaide esitaja õigusi.

Võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 85 p 4, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta Thinkinc OÜ vaie Tartu Linnavolikogu 2. juuli 2009. a otsuse nr 538 "Jaama 44 krundi detailplaneeringu kehtestamine" kehtetuks tunnistamiseks rahuldamata.
2. Otsus jõustub Thinkinc OÜle ja osahingule Karibal Grupp teatavakstegemisest.
3. Kui isik leiab, et tema õigusi on käesolevas vaidemenetluses rikutud, võib käesoleva otsuse peale esitada kaebuse Tartu Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.
4. Vaide rahuldamata jätmisel võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Olev Raju  
Esimees