



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

27.06.2013 nr 502

#### **Planeeringu "Kivi-Pikk-Roosi-Punga tn kvartali hoonestuse eskiisi korrektuur" seadusega vastavusse viimise kohta esitatud ettepaneku läbivaatamine**

##### 1. Asjaolud

Planeerimisseaduse (PlanS) § 26 lg 2 kohaselt võib iga isik teha planeeringu kehtestajale ettepaneku kehtestatud planeeringu seadusega /.../ vastavusse viimiseks, kui ta leiab, et kehtestatud planeering sisaldab vastuolu seadusega /.../.

Kalle Kulbok leiab, et 1992. aastal kehtestatud Kivi-Pikk-Roosi-Punga tn kvartali hoonestuse eskiisi korrektuur (edaspidi ka *eskiisi korrektuur*) on kehtiva planeerimisseadusega vastuolus ning on esitanud Tartu Linnavalitsusele ettepaneku selle seadusega kooskõlla viimiseks.

Eskiisi korrektuur on kehtestatud enne tänapäevaste planeerimispõhimõtete seadusega jõustamist. Eskiisi korrektuur kehtib hetkel planeeringuna, kuna Tartu Linnavalikogu 8. juuni 2000. a otsuse nr 148 "Kehtestatud planeeringute ülevaatamine" lisa punkti 13 järgi on planeering Kivi-Pikk-Roosi-Punga tn kvartali hoonestuse eskiisi korrektuur (1992. a) jäetud kehtima ning seda ei ole hiljem kehtetuks tunnistatud. Kuna otsuse planeeringute kehtima jäämise kohta on teinud linnavalikogu, tuleb planeeringu kehtestajaks, kes vaatab PlanS § 26 lõike 2 kohase taotluse läbi, lugeda linnavalikogu.

##### 2. Kalle Kulboki väited eskiisi korrektuuri seadusega vastuolu kohta

Kalle Kulbok on leidnud, et:

2.1. Tartu linna poolt 1992. aastal kehtestatud Kivi-Pikk-Roosi-Punga tn kvartali hoonestuse eskiisi korrektuur, mille detailplaneeringuna kehtivust linnavalikogu oma 2000. aasta otsuse lisas oleva loeteluga nentis, ei ole kehtiva planeerimisseaduse nõuetega kooskõlas. Formaalselt ei pikendanudki 2003. a kehtiva PlanS § 46 lg 2 (planeerimis- ja ehitusseaduse alusel kehtestatud planeering jääb kehtima pärast käesoleva seaduse jõustumist) enne 1995. a kehtestatud planeeringute kehtivust ja erandjuhtudel oleks saanud neid kehtivaks lugeda uue otsusega.

2.2. Eskiisi korrektuur ei vasta PlanS § 9 sätestatud detailplaneeringu ülesannetele ka sisuliselt järgmistel põhjustel:

2.2.1. PlanS § 9 lg 2 p 1 näeb ette planeeritava maa-ala kruntideks jaotamise. Eskiisi korrektuur näebki ette uusi krundipiire, mis ei lange kokku Kivi 40 krundiga. Ehitusõiguse realiseerimiseks (sealhulgas ka projekteerimistingimuste taotlemiseks) oleks krundiomanik pidanud oma krundi piirid eskiisi korrektuuriga kooskõlla viima.

2.2.2. PlanS § 9 lg 2 p 2 viitab krundi ehitusõiguse määramisele, milleks vastavalt lõikele 4 on:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;

- 2) hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Kivi 40 krundi sihtotstarve on tootmismaa. Eskiisi korrektuuri kruntide sihtotstarve ei ole sõnaselgelt määratletud, kuid nagu öeldud, ei lange ka need krundipiirid Kivi 40 krundiga kokku. Eskiisi korrektuur ei määratle ka suurimat ehitusalust pindala ega ka suurimat hoonete lubatud kõrgust. Viimane puudub ka arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt väljastatud projekteerimistingimustes (lisatud tingimustes on arhitektuurinõuete p 7 tunnistatud kehtetuks).

2.2.3. PlanS § 9 lg 2 p 3 näeb ette krundi hoonestusala piiritlemist. Kivi 40 krundi osas tähendaks eskiisi korrektuuris sisalduvast punasest alast lähtumine, et hoonestusala väljuks krundi piirest.

2.2.4. PlanS § 9 lg 2 p 4 näeb ette liikluskorralduse lahendamist. Kerge on veenduda, et ka selles osas on eskiisi korrektuur puudulik (Pika tänava teeala on korrektuuris viidud üldse olemasolevalt tänavalt kõrvale, ent seda on korrigeerinud ilmselt hilisem Pikk 10 detailplaneering).

2.2.5. Analoogselt ei käsitle eskiisi korrektuur ka muid PlanS § 9 loetletud detailplaneeringu ülesandeid, millest tulenevalt ei saa see dokument olla detailplaneeringuna seadusega kooskõlas.

### 3. Linnavolikogu seisukohad

Alljärgnevalt esitab linnavolikogu oma seisukohad Kalle Kulboki väidete kohta:

3.1. PlanS § 46 lg 2 käsitleb planeerimis- ja ehitusseaduse kehtivuse ajal kehtestatud planeeringuid ega reguleeri enne planeerimis- ja ehitusseaduse jõustumist kehtestatud planeeringute kehtivust. Varasemad planeeringud olid enne PlanS jõustumist planeerimis- ja ehitusseaduse § 68 kohaselt üle vaadatud ning PlanS jõustumine ei muutnud neid automaatselt kehtetuteks, samuti puudub PlanS-s säte, mis kohustaks kohalikke omavalitsusi teistkordselt varasemaid planeeringuid üle vaatama ning nende kehtivuse üle otsustama. Seega on eskiisi korrektuur endiselt kehtiv planeering seni, kuni linnavolikogu seda kehtetuks ei tunnista või ei kehtestata ala kohta uut planeeringut.

3.2. Väite, et eskiisi korrektuur ei vasta planeerimisseaduse § 9 lõike 2 erinevatele punktidele, lükkab linnavolikogu ümber järgnevate argumentidega:

3.2.1. Eskiisi korrektuurist nähtuvad krundipiirid, mille realiseerimine ei ole kohustus, vaid võimalus. Kui kruntide hoonestamine on võimalik ilma krundipiire muutmata, siis ei nõua linn vastavate kruntide moodustamist, kui omanik seda ei soovi. Samuti ei muuda planeeringu kohaste kruntide moodustamata jätmine planeeringut seadusega vastuolus olevaks, planeering on vastavas osas lihtsalt realiseerimata.

3.2.2. Eskiisi korrektuurist on võimalik välja lugeda ehitusõiguse määramiseks olulised tingimused:

1) tingmärkidena on välja toodud projekteeritud elamud, mida on eskiisi korrektuuris kaks ning projekteeritud ühepereelamud, mida on eskiisi korrektuuris samuti kaks, seega on eskiisi korrektuuris olemas nii üheselt mõistetav krundi kasutamise sihtotstarve (elamumaa) kui hoonete arv (neli);

2) hoonete suurim ehitusalane pindala on eskiisi korrektuuris elamute puhul näidatud roosa värviga ning ühepereelamute puhul viirutusega;

3) hoonete korruselisuse osas tuleb asuda seisukohale, et eskiisi korrektuuri seletuskirjas on eksitud tänava nimega, ekslikult on seletuskirjas sätestatud, et Kivi täna äärde on planeeritud 3-4 korruselised hooned. Seletuskirja tuleb vaadata koos sidumisjoonisega ning sellest lähtuvalt saab asuda seisukohale, et projekteeritud elamud Pika tänava ääres on ette nähtud 3-4 korruselistena. Asjaolu, et Kivi 40 krundi puhul on hetkel tegemist tootmismaaga, ei oma tähendust planeeringu seadusega kooskõla küsimuse üle otsustamisel, kuna tootmismaa sihtotstarve on tulenenud varasemast ajast ning planeeringut ei ole veel maa sihtotstarbe küsimuses realiseeritud.

3.2.3. Hoonestusala kattub eskiisi korrektuuris ehitusaluse pindalaga ning on eskiisi korrektuuris tähistatud projekteeritud elamute puhul roosa värviga ning ühepereelamute puhul viirutusega.

3.2.4. Kõik planeeringud ei pea lahendama kõiki PlanS § 9 nimetatud ülesandeid, nii ei lahenda eskiisi korrektuur liikluskorraldust väljaspool krunte. Viimane asjaolu aga ei muuda planeeringut seadusega vastuolus olevaks. Tartu linn on korduvalt selgitanud, et näiteks Pika tänava lahendamiseks tänasest teistsugusel kujul algatatakse eraldi planeerimismenetlus.

116

3.2.5. Muude PlanS § 9 nimetatud ülesannete määramise vajadus sõltub konkreetsest planeeringulahendusest ning iga planeeringu puhul ei ole vajadust kõiki teemasid käsitleda. Eskiisi korrektuur on kehtiv ja õiguspärane ka muid teemasid kajastamata.

Lisaks soovib linnavolikogu selgitada, et ehitusseaduse § 19 lg 1 p 1 järgi on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering ning olemasolu korral kohaliku omavalitsuse väljastatud lisatingimused, mis täpsustavad ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, mida detailplaneering ei sisalda. Kivi 40 krundi hoonestamisel pidas linnavalitsus vajalikuks täpsustada detailplaneeringut lisatingimustega, mis on seadusega lubatud ega viita planeeringu vastuolule seadusega.

Eelnevat arvestades asub linnavolikogu seisukohale, et puuduvad asjaolud, millest tulenevalt peaks lugema eskiisi korrektuuri õigusvastaseks.

Lähtuvalt eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 26 lg 2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Asuda seisukohale, et Kivi-Pikk-Roosi-Punga tn kvartali hoonestuse eskiisi korrektuur on kooskõlas kehtivate seadustega ning lükata tagasi Kalle Kulboki ettepanek planeeringu seadusega kooskõlla viimise kohta.
2. Otsus jõustub Kalle Kulbokile teatavakstegemisest.
3. Käesoleva 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 saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Mihhail Lotman  
Esimees