



Ihaste Elanike Liit MTÜ
ihasteelanikud@gmail.com

Teie 11.02.2020
Meie 25.02.2020 nr 9-3.2/DP-04-019

Vastuseks järelepärimisele seoses DP-04-019 menetlemisega

Olete esitanud järelepärimise Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu menetlemise kohta. Allolevalt on selgitatud planeeringu menetluskäiku ja linna seisukohti.

Enne kehtiva planeerimisseaduse jõustumist algatatud planeeringute menetlemine

Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 18.03.2004. a otsusega nr 267.

Kehtiv planeerimisseadus jõustus 01.07.2015. a. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 järgi viiakse enne 01.07.2015. a algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Planeeringu koostamise korraldaja võib otsustada detailplaneeringu koostamise lõpetamise, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest või kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks või detailplaneeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus. Antud juhul nimetatud asjaolud puuduvad ja planeeringu koostamist on jätkatud.

Petitsioon Ihaste metsa kaitseks

Planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu kohta kokku 31 päringut/arvamust /vastuväidet, sh petitsioon 2275 inimese nimel. Esitatud petitsiooni osas võttis Tartu Linnavalitsus seisukohad 02.10.2018. a korraldusega nr 1041.

Detailplaneeringus määratud üldkasutatava maa asukoht ja ulatus on läbi kaalutud Tartu linna üldplaneeringu koostamise protsessis, kusjuures üldplaneeringu koostamisel on arvestatud kogu linnaosa vajadust üldkasutatava haljasala järele. Detailplaneeringu ülesanne ei ole kogu linnaosale vajalike rohealade määramine, detailplaneeringus nähakse ette haljastuse põhimõtted üksnes detailplaneeringu eesmärgist lähtuvalt planeeritaval alal.

Antud planeeringu lahenduse koostamisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust.

Detailplaneeringuga kavandatud loodusliku maa krunt on suurusega ca 5,9 ha, mis on arvestatavate mõõtmetega ning piisav selleks, et avalikkuse vajadus avalikult kasutatava pargi järgi oleks täidetud. Huvi veelgi suurema pargiala vastu, arvestades ka planeeringuala suurust tervikuna, ei ole põhjendatud ega ole suurema kaaluga kinnisasja omaniku õigusest oma kinnistut planeerida, kasutada ja käsutada, st avalik huvi pargiala laiendamiseks ei kaalu üles kinnistuomanike omandipõhiõiguse piiramist sellisel ettepanekus toodud määral.

Linn on olnud planeerimisprotsessis järjekindel ja hoidnud kinni planeeringu algatamise eesmärkidest ja huvitatud isikutega sõlmitud kokkulepetest, muutmata oma otsuseid maaomanike vahetudes. Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Planeerimisel on püütud leida tasakaal avaliku huvi ja erahuvi vahel. Planeeritav avalikku kasutusse jääv maa-ala hõlmab ca 60% ja elamukrundid ca 40% olemasolevate kruntide pindalade summast. Planeeritav ala on täna eraomandis ning alles planeeringu kehtestamisega määratakse avalikku kasutusse andmiseks. Selle tagamiseks on linna ja kinnistu omanike vahel sõlmitud kokkulepe loodusliku maa tasuta üleandmise kohta, mis omakorda tagab maa avaliku kasutuse kõigile soovijatele.

Tihedas linnakeskkonnas võib isikute õiguste ja huvide mõningane riive planeerimismenetluses olla paratamatu, kuid jälgida tuleb, et riive ei oleks ebaproportsionaalne. Detailplaneeringu menetluses ei ole ilmnenu asjaolusid, mis üldkasutatava haljasala osas oleksid suurema kaaluga kui kinnisasja omaniku õiguspärane ootus linna üldplaneeringu lahenduse järgimiseks. Kehtiv üldplaneering on avalikes huvides ning põhjendatud vajaduseta muutmisettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua omaniku õiguste rikkumise.

Eeltoodust tulenevalt on linn seisukohal, et planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringuga, arvestab avalike huvidega ning ei piira ebaproportsionaalselt erahuve.

Teavitamine planeeringu koostamisel

Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering algatati 2004. a. Avalikkust teavitati nimetatud detailplaneeringu algatamisest 02.04.2004. a ajalehes "Postimees".

Planeeringu koostamine algatati vastavalt kehtinud planeerimisseadusele (jõustunud 01.01.2003. a). Algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduse (<https://www.riigiteataja.ee/akt/226995>) § 12 lõike 1 kohaselt pidi kohalik omavalitsus, kes planeeringu koostamist korraldab, teatama planeeringu algatamisest, andma informatsiooni planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning tutvustama algatatud planeeringu eesmärgi vastavas ajalehes ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist. Seaduses puudus informatsioonitahvli paigaldamise kohustus ega olnud määratud ka naaberkinnistute omanike detailplaneeringu algatamisest kirjalikult teavitamise kohustust. Seega on linnavalitsus planeeringu algatamisest teavitamise kohustuse täitnud õiguspäraselt.

Tartu Linnavalitsuse 03.06.2008. a korraldusega nr 661 kiideti Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu eskiislahendus heaks ja suunati avalikule arutelule. Vastavalt kehtinud planeerimisseadusele (<https://www.riigiteataja.ee/akt/12951167>) kaasati planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikud (05.06.2008. a kiri nr 9-1.3/DP-04-019). Teade eskiislahenduse arutelu toimumise kohta ilmus ajalehes "Postimees" 10.06.2008. a.

Tartu Linnavalitsus on planeeringu koostamise korraldajana lähtunud planeeringu koostamisel kehtestatud õigusnormidest ning loodab vaidlusaluse detailplaneeringu menetluse lõpule viia lähitulevikus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Reno Laidre
abilinnapea

Ingrid Voolaid
736 1181 Ingrid.Voolaid@raad.tartu.ee