

RISTAL KEBA PARTNERID

Advokaadibüroo

Tartu Linnavalitsus

Raekoja plats 1a (raekoda)

50089 Tartu

lv@tartu.ee

Digitaalse allkirjastamise kuupäev

Taotlus Madruse tn 13 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks

RISTAL KEBA PARTNERID Advokaadibüroo kliendiks on **Kim Allikas** (edaspidi ka **klient**). Kliendile kuuluvad kinnistud aadressiga Madruse tn 13a, Tartu linn, Madruse tn 13b, Tartu linn ning kinnistu aadressiga 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee, Tartu linn.

I Asjaolud

- 1.1 Tartu Linnavolikogu 18.02.2021 otsusega nr 315 kehtestati Madruse tn 13 krundi detailplaneering (edaspidi ka **DP**). Planeering näeb ette maa-ala jagamise väikeelamumaa kruntideks, lisaks on moodustatud üks kultuuri- ja puhkerajatiste maa krunt, viis tee- ja tänavamaa krunti, üks elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, üks haljasala ning kaks kaitseotstarbelise metsamaa krunti. Muuhulgas näeb DP ette Madruse tn 13a, Madruse tn 13b ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kruntide moodustamise, mis tänaseks on ellu viidud.
- 1.2 Transpordiamet on algatanud kliendile kuuluvate Madruse tn 13a, Madruse tn 13b ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kinnistute (edaspidi ka **kinnistud**) omandamise menetluse. Menetluse käigus on Transpordiamet otsustanud omandada vaid 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kinnistu, tellitud on hindamisaktid kinnistu väärtuse määramiseks.
- 1.3 Vaatamata eeltoodule edastas Transpordiamet 29.12.2022 kliendile teate kinnistu omandamise menetluse peatamise kohta sisuliselt määramata ajaks (lisa 1).
- 1.4 Transpordiamet on omandamise menetluse peatamise põhjendusena viidanud asjaolule, et kuivõrd Vabariigi Valitsuse 01.12.2022 korraldusega nr 335 kinnitatud „Riigiteede teehoiukava 2023-2026“ ehitusobjektide nimekirjas ei ole enam Tartu põhjapoolset ümbersõitu, siis puuduvad eelarvelised vahendeid selle projekti realiseerimiseks ning puudub võimalus kinnistu omandada. Seega on vähemalt 2026. aastani DP elluviimine Madruse tn 13a, Madruse tn 13b ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kruntide osas välistatud.

II Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotlus

- 2.1 PlanS § 140 lg 1 näeb ette, et detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.
- 2.2 DP kehtestamisest on möödunud pea kaks aastat ning tänaseks on selgunud, et veel vähemalt kolme aasta jooksul on DP elluviimine välistatud. Arvestades, et PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse aluseks ning lähiaastateks loetakse seaduse kohaselt viis aastat, on selge, et DP elluviimine lähiaastate jooksul ei ole võimalik.
- 2.3 Seoses eeltooduga ning arvestades, et kliendi kui kinnistu omaniku huvi on kasutada kinnistuid enda äranägemise järgi, esitame Teile Madruse tn 13 kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise taotluse Madruse tn 13a, Madruse tn 13b ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kruntide osas.
- 2.4 Planeerimisseadus näeb ette, et pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist peab säilima planeeringu terviklahenduse elluviidavus. Osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse kaalutlemisel tuleb hinnata selle mõju naaberkinnistutele ja avalikkusele.
- 2.5 Rahandusministeeriumi poolt peetaval saidil planeerimine.ee on välja toodud, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb analüüsida, kuidas hakatakse planeeringut ellu viima kui osa planeeringust enam ei kehti. Seejuures on viidatud, et detailplaneeringu terviklahendus (olemus) on eelkõige seotud ehitusõigusega.
- 2.6 Antud juhul on Transpordiamet loobunud kinnistute omandamisest mõistliku aja jooksul, samuti on selge, et DP osaline kehtetuks tunnistamine ei riku kolmandate isikute õigusi. Seega ei too DP osaline kehtetuks tunnistamine kinnistute osas kaasa DP terviklahenduse olulist muudatust. Seda seetõttu, et kogu Madruse tn 13 ala on DP-s lahendatud autonoomselt – ka juurdepääsud alale on kavandatud Madruse tänavalt, mitte kavandatavalt riigiteelt.
- 2.7 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel on tegemist kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega, mida tuleb teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve (haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2).
- 2.8 Kuigi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise menetluse läbiviimiseks seadus otseselt tähtaega ette ei näe, tuleb haldusorganil lähtuda HMS § 5 lõikes 2 toodud põhimõtetest ning viia haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides isikutele üleliigseid kulusi.

Eeltoodust tulenevalt palume Madruse tn 13 krundi detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada kinnistu, aadressiga Madruse tn 13a, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1079), kinnistu aadressiga Madruse tn 13b, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1080) ning kinnistu, aadressiga 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1081) osas.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Raul Keba

Vandeadvokaat

Kim Allikas lepinguline esindaja

Lisa: Transpordiameti 29.12.2022 kiri