

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

30.05.2013 nr LVK-I-0173

Informatsioon Tartu linna üldplaneeringu ja detailplaneeringu "Kivi-Pikk-Roosi-Punga t kvartali hoonestuse eskiisi korrektuur" seostest seoses Kivi tn 40 krundi hoonestamisega

Kivi-Pikk-Roosi-Punga tn kvartali hoonestuse eskiisi korrektuur on koostatud 1992. aastal. Eskiisi korrektuur kehtib planeeringuna, kuna Tartu Linnavolikogu [8. juuni 2000. a otsuse nr 148](#) "Kehtestatud planeeringute ülevaatamine" lisa p 13 järgi on planeering "Kivi-Pikk-Roosi-Punga tn kvartali hoonestuse eskiisi korrektuur" (1992. a) jäetud kehtima ning seda ei ole hiljem kehtetuks tunnistatud.

Detailplaneering võimaldab Kivi 40 krundile püstitada 3-4 korruselise hoone, lubatud krundi kasutamise sihtotstarve - elamumaa; hoone suurim ehitusalane pindala on näidatud joonisel.

[Tartu linna üldplaneering](#) on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125. Tartu linna üldplaneeringuga on Kivi 40 krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud korruselamute maa, lubatud korruselisus on kolm.

Detailplaneering võimaldab krundi hoonestada kõrgema korruselisusega kui lubab üldplaneering. Asjaolu, et detailplaneering on korruselisuse osas vastuolus hiljem samale alale kehtestatud üldplaneeringuga, ei muuda detailplaneeringut kehtetuks. Eeltoodud asjaolu ei mõjuta ka detailplaneeringu õiguspärasust, sest detailplaneering on õiguspärane, kui see vastab selle kehtestamise ajal kehtinud õigusaktidele, sealhulgas üldplaneeringule.

Detailplaneering on konkreetse krundi maakasutuse ja ehitustegevuse aluseks. 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 ning väljastas need 25.09.2012 arhitektuuri ja ehituse osakonna kirjaga, kus määras projekteeritava hoone korruselisuseks 3 korrust. Kinnistu omanik esitas seejärel linnavalitsusele vaide ja taotles lisatingimuste punkti 7 kehtetuks tunnistamist, kuna leidis, et linnavalitsusel ei ole õigust lisatingimustes muuta kehtivas detailplaneeringus määratud maksimaalset korruselisust. Vaie rahuldati ja punkt tunnistati kehtetuks. Isikul on õigus taotleda ehitusluba, mis on kooskõlas detailplaneeringuga ja kohaliku omavalitsuse väljastatud lisatingimustega. Ehitusseaduse § 24 puudub alus ehitusloast väljastamisest keeldumiseks põhjusel, et ehitusprojekt on vastuolus üldplaneeringuga.

Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel. Üldplaneeringuga ei saa muuta ega kehtetuks tunnistada varem kehtestatud ja/või sellega vastuolus olevad detailplaneeringuid.

Omavalitsusel on planeerimisseaduse kohaselt võimalus tunnistada omal algatusel detailplaneering

(ka detailplaneering, mis on vastuolus üldplaneeringuga) kehtetuks või algatada üldplaneeringuga kooskõlas olev uus detailplaneering, mille kehtestamisel muutuks varasem detailplaneering kehtetuks. Juhul kui Kivi tn 40 krundile oleks soovitud taotleda detailplaneeringust erinevat ehitusõigust, oleks alale tulnud koostada uus detailplaneering, mis oleks pidanud järgima juba 2005. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut (lubatud korruselisus kolm). Planeerimisseaduse § 27 lg 1 näeb ette, et kehtestatud detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui kohalik omavalitsus või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kõnealuse detailplaneeringu elluviimisest ei ole soovitud loobuda. Kivi tn 40 krundi osas ei oleks see olnud otstarbekas ega kolmanda isiku huvides. Arhitektuuri ja ehituse osakond on pidanud sobivaks antud krundi hoonestamist 4-korruselise hoonega. Kivi tn 40a krundil asub 3-korruseline elamu – räästa kõrgus 10,7 m ja harja kõrgus 13,3 m. Pikk tn 19, 5-korruseline elamu – maksimaalne kõrgus 16,3 m. Eeldatavalt on 4-korruselise elamu kõrguseks ca 14 m olemasolevast maapinnast.

Tartu Linnavalitsus on pöördunud Siseministeeriumi poole seoses ehitusseaduse ja planeerimisseaduse rakendamise küsimusega: kuidas on õiguspärane käituda kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusloa väljastamisel, kui detailplaneering ei vasta alale hiljem kehtestatud üldplaneeringule? Siseministeerium on asunud järgmisele seisukohale: PlanS § 4 lg 2 sätestab, et planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Asjaolu, et detailplaneering ei vasta hiljem samale alale kehtestatud üldplaneeringule on linnaplaneerimise seisukohalt vaieldamatult vastuoluline, kuid see ei muuda detailplaneeringut kehtetuks. Eeltoodud asjaolu ei mõjuta ka detailplaneeringu õiguspärasust, sest detailplaneering on õiguspärane, kui see vastab selle kehtestamise ajal kehtinud üldplaneeringule. Arvestama peab kinnistu omaniku õiguspärase ootusega.



Selgitustaotlus planeerimisseaduse rakendam....pdf

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 30.05.2013 istungi protokoll nr 41**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Õiend

Tartu Linnavolikogu I "Informatsioon Tartu linna üldplaneeringu ja detailplaneeringu "Kivi-Pikk-Roosi-Punga t kvartali hoonestuse eskiisi korrektuur" seostest seoses Kivi tn 40 krundi hoonestamisega" juurde