

Hr Urmas Ahven
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 3
51003 Tartu
Tel: 736 1242
e-mail: lpmko@raad.tartu.ee

Tallinn, 10. november 2020

Madruse tn 13 kinnistu detailplaneeringuga seoses

Lugupeetud Urmas Ahven

Kim Allikas on Advokaadibüroo Walless OÜ klient (edaspidi **K. Allikas**). Käesolev pöördumine on Teile esitatud K. Allikase nimel ja palvel. Etteruttavalt märgin, et K. Allikas on huvitatud Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19) krundi detailplaneeringu (edaspidi **Detailplaneering**) menetluse jätkamisest ja Detailplaneeringu kehtestamisest, ent sedavõrd suurte kohustuste panemine K. Allikasele Detailplaneeringu realiseerimise eeldusena ei ole õiguspärane.

1. TÄHTSUST OMAVAD ASJAOLUD

- 1.1 Detailplaneering algatati 11. aprillil 2013 Tartu Linnavolikogu otsusega nr 460. Detailplaneeringu algatamise korraldusega nähti ette, et ligi 8 hektarilisest Madruse tn 13 kinnistust tuleb ligi ¼ lõigata ära Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu jaoks. Lisaks nähti Detailplaneeringu algatamise korraldusega ette, et Detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava taristu väljaehituse kohustus ei jää Tartu linnale.
- 1.2 19. augustil 2016 sõlmisid K. Allikas ja Tartu linn lepingu nr 21.3-5/4498 (edaspidi **leping**) Detailplaneeringu kohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu väljaehitamiseks. Lepingust tulenes, et Tartu linnas on õigus keelduda ehituslubade väljastamisest, kui Detailplaneeringu kohane taristu ei ole välja ehitatud (vt p 2.2.3).
- 1.3 23. augustil 2016 andis Tartu linnavalitsus korralduse nr 842, millega suunas Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikule arutelule. 12. septembril 2016 esitas MTÜ Kvissentali Selts Detailplaneeringule seisukohad, millega muuhulgas tegi ettepaneku, et Detailplaneeringu realiseerimise eelduseks tuleks seada tingimus, et Kvissentali tee ringristmiku väljaehitamine peab olema Detailplaneeringu alusel ehituslubade väljastamise eelduseks (edaspidi **ettepanek**).
- 1.4 20. veebruaril 2020 võttis Tartu linnavolikogu otsusega nr 228 Detailplaneeringu vastu ja suunas selle avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu vastuvõtmise otsusest nähtus, et Tartu linnavalitsus on ettepanekuga arvestanud ning Detailplaneeringu elluviimiseks on sätestatud eeltingimus, et Kvissentali tee ringristmik peab olema välja ehitatud. Detailplaneeringu

seletuskirjast tulenes taaskord ka, et Tartu linnale ei teki kohustust Detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava taristu väljaehituseks. Lisaks tulenes Detailplaneeringu seletuskirjast ettepanek, teisisõnu Detailplaneeringu realiseerimise eelduseks oli märgitud Kvissentali tee ringristmiku väljaehitus.

- 1.5 17. juulil 2020 saatis Tartu linnavalitsus K. Allikasele kavandi ehituskohustuse täitmise ja Tartu linna kasuks eelmärke ja isikliku kasutusõiguse seadmise kokkuleppe kohta (edaspidi **kokkuleppe eelnõu**). Kokkuleppe eelnõust nähtub (p 1.2.7.2), et Detailplaneeringu realiseerimiseks peab olema täidetud p 1.2.1 toodud tingimus ja välja ehitatud Kvissentali tee ringristmik. Olukorras, kus muuhulgas p 1.2.1 toodud tingimus ei ole täidetud, võib Detailplaneeringu kehtetuks tunnistada.

2. ÕIGUSLIK ALUS JA SELGITUSED

- 2.1 Käesolevas asjas on oluline mõista erinevust **Detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava taristu**, mida reguleerib PlanS § 131 lg 1, ja **Detailplaneeringu alast välja jääva avalikult kasutatava taristu**, mis tagab ühenduse Detailplaneeringu alaga ning mida reguleerib PlanS § 131 lg 3, vahel.
- 2.2 K. Allikas on nõus võtma enda kanda PlanS § 131 lg 1 ette nähtud kohustuse ehitada omal kulu välja detailplaneeringu kohase avalikult kasutamiseks ette nähtud taristu. Selle väljaehituse tagamiseks on K. Allikas ja Tartu linn ka lepingu sõlminud (vt eelnevalt p 1.2). Ent K. Allikas ei ole nõus võtma enda kanda kohustust ehitada välja mitte Detailplaneeringu kohast, Detailplaneeringu alast ligi 1 km kaugusele jäävat Kvissentali tee ringristmikku, selle osas ei ole K. Allikas ja Tartu linn ka lepingut sõlminud.
- 2.3 **Esmalt** seetõttu, et KOKS § 6 lg-s 1 nimetatakse omavalitsusüksuse ülesannetena muu hulgas omavalitsuse teede ja linnatänavate korrashoidu, juhul kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita. Nagu öeldud, siis K. Allikas ei ole võtnud Detailplaneeringu menetluses endale kohustust Kvissentali tee ringristmiku väljaehituseks. **Teiseks** seetõttu, et Kvissentali tee ringristmik ei ole Detailplaneeringu kohane lahendus, see ei jää Detailplaneeringu alasse. Tegemist on E. Jahhu Projektbüroo koostatud tööga, mis on koostatud ja tellitud täiesti eraldiseisvat Detailplaneeringu menetlusest. Seejuures ei ole selle koostamist tellinud K. Allikas. Kvissentali piirkonna, kuhu kuulub ka Detailplaneeringu ala, üleriigilise teedevõrgustikega ühendavate teede jm rajatiste väljaehitamine on vajalik eeskätt kohalike elanike ja kohaliku kogukonna huvides. Teisisõnu tegemist ei ole Detailplaneeringu kohase avalikuks kasutuseks ette nähtu taristuga, vaid taristuga, mis on kavandatud ja kuulub väljaehitamisele Detailplaneeringust sõltumata. **Kolmandaks** seetõttu, et PlanS § 131 lg 3 näeb ette, et planeeringu koostamise korraldaja (antud juhul siis Tartu linn) peab tagama, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning et muid avalikes huvides olevaid tehnoarajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Seda kohustust ei ole K. Allikas Tartu linnalt üle võtnud (vt eelnevalt p 1.2) ning selle kohustuse panemine K. Allikasele on ebaproportsionaalselt koormav.

- 2.4 Arvestades, et Detailplaneeringu ala moodustab Kvissentali piirkonnas (mis Kvissentali tee teenindab) ainult ligi 10%, on Kvissentali tee ringristmiku väljaehitamise kohustuse panemine K. Allikasele ebamõistlikult koormav ja kohtleks K. Allikast teiste sama piirkonna maaomanike või arendajatega võrreldes ebavõrdselt. Võrreldes Detailplaneeringu ala proportsiooni kogu Kvissentali piirkonnas, mida Kvissentali tee teenindab, siis ei ole selgitus, et justkui Detailplaneeringu lahenduse realiseerumisega kasvab piirkonna liiklusintensiivsus oluliselt, veenev ja loogiliselt usutav. Detailplaneeringu realiseerumine toob kindlasti kaasa mõningase liikluskooormuse suurenemise, ent seda ei saa nimetada oluliseks suurenemiseks (oluliseks muutuseks peetakse kohtupraktika kohaselt muutust, mis on suurem kui 50%).
- 2.5 Ebaproportsionaalselt koormav on K. Allikasele sellise kohustuse panemine ka seetõttu, et erinevalt teistest Kvissentali piirkonna arendustes (ja ka üldiselt teiste detailplaneeringutega võrreldes) peab K. Allikas panustama avalikku huvisse Madruse tn 13 kinnistust väga suure osa (ligi 50%) loovutamise näol:
- i) Detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava taristuga seoses peab K. Allikas Tartu linnale loovutama ca **1,67 ha** maad;
 - ii) Lisaks Detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatava taristuga seotud maade loovutamisele (mis Detailplaneeringu menetluses on tavapärane), peab K. Allikas loovutama ka ligi **1,7ha** temale kuuluvast Madruse tn 13 kinnistust Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu jaoks (vt p 1.1);
 - iii) ning rajama ligi **0,5ha** Detailplaneeringu alast kaitsemetsa.
- 2.6 Ligi 4 ha hoonestamata maa väärtus Tartu linnas on aga rahasse ümber arvestatuna ligi 400 000 eurot (Maa-Ameti hinnastatistika alusel) ehk siis tegemist on märkimisväärse panusega avalikku huvisse. Eeltoodust lähtuvalt soovib K. Allikas Tartu linnaga jõuda mõistlikule ja proportsionaalsele kokkuleppele Detailplaneeringu kehtestamise tingimustes viisil, et:
- i) K. Allikas panustab proportsionaalselt Detailplaneeringu ala suurusega Kvissentali ringristmiku väljaehitusse ehk tasub selle väljaehitamise kuludest 10%;
 - ii) Detailplaneeringu realiseerimist ei seata sõltuvusse Kvissentali ringristmiku väljaehitusest;
 - iii) Vajaduse korral, kui Detailplaneeringu koostamise korraldaja leiab, et eeltoodud tingimused on Detailplaneeringu põhilahendust muutvad, viiakse läbi uus avalik väljapanek.
- 2.7 Lisaks on oluline mainida, et Kvissentali tee ringristmiku välja ehitamata jätmine ei saa olla alus Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele (vt kokkuleppe eelnõu p 1.2.7.4), selline tingimus on tühine. PlanS § 131 lg 6 sätestab, et selline Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise tingimus saab olla seotud ainult PlanS § 131 lg 2 nimetatud Detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate rajatiste välja ehitamata jätmisega. Kvissentali tee ringristmik ei ole aga Detailplaneeringu kohane avalikult kasutatav rajatis (vt eelnevalt p-d 2.1 - 2.3).

Kokkuvõtvalt, K. Allikas soovib jätkuvate viivitusteta jõuda Detailplaneeringu kehtestamiseni, kuid 17. juulil 2020 esitatud kokkuleppe eelnõuga ei saa nõustuda selle äärmiselt ebaproportsionaalsete tingimuste tõttu. See peaks ka Tartu linnale loogiliselt arusaadav olema. K. Allikas teeb ettepaneku jõuda kokkuleppele mõistlikes ja teiste piirkonna arendajatega võrreldes võrdväärsetes tingimustes. Eeltoodust lähtuvalt ja soovist Detailplaneeringu menetlusega viivitusteta edasi liikuda, jääb K. Allikas ootama Tartu linna ettepanekut mõistlike tingimuste osas. Vajadusel on K. Allikas valmis ka kiirelt kohtuma kas vahetult või virtuaalselt.

Lugupidamisega

Angela Kase
Advokaat, Kim Allikase lepinguline esindaja