



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Teie 27.04.2020 nr DP-18-036
Meie 16.06.2020 nr 14-11/3053-2

**Tartu linnas Lubja tn 1a ja Lubja
tn 1e kruntide detailplaneeringu
heakskiit**

Tartu Linnavalitsus esitas 27.04.2020 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-036 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering). Taotluses ja esitatud detailplaneeringu menetluse materjalides on toodud teave avalikul väljapanekul esitatud arvamustega mitteametustamise kohta Tartu Linnavalitsuse poolt.

Planeerimiseseaduse (PlanS) § 138 lõike 4 kohaselt detailplaneeringu heakskiitmise otsustamisel valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik kontrollib detailplaneeringu vastavust õigusaktidele ning kuulab ära avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. Riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/16 „Haldusajade menetlemise volitamine“ punktis 2 on minister volitanud regionaalvaldkonna asekanclerit menetlema, otsustama ja täitma muu hulgas PlanS § 138 lõikes 1 ja § 138 lõigetes 3–6 sätestatud planeerimismenetlusega seotud ülesandeid.

Asjaolud

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018 korraldusega 15.06.2017 nr 1040. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartus Ülejõe linnaosas Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e krunt. Planeeringuala suurus on u 3000 m². Tartu linna kehtiva üldplaneeringu järgi asub planeeringuala maa-alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala. Detailplaneeringu alal kehtib seni Tartu Linnavolikogu 19.09.2002 otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering. Planeeringuala on käesoleval ajal hoonestamata ja isetekkelise haljastuse ning kokku veetud suurte kividega korrastamata maa-ala.

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks ja lahendatakse teenindava taristu ning haljastuse paiknemine. Detailplaneeringu ala liiklusskeemile on 2012. aastal andnud eksperthinnangu Liikluslahendus OÜ. Planeering on kooskõlas kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ, projekti juht ruumilise keskkonna planeerija Heiki Kalberg, koostaja maastikuarhitekt Karl Hansson. Heakskiitja hinnangul vastab planeeringu koostaja varasem kogemus ja pädevus PlanS § 4 lõikes 5 sätestatud nõuetele. Detailplaneeringuga on täidetud PlanS § 126 lõikes 1 punktides 1 - 5 sätestatud ülesanded.

Detailplaneeringu algatamisest on Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-36 teavitatud PlanS §-s 127 nimetatud koostöötegijaid ja kaasatavaid isikuid. Planeeringu algatamisest teavitati avalikkust ajalehes Postimees 05.10.2018. Detailplaneeringu eelnõu on esitatud Tartu Linnavalitsuse 28.05.2019 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-036 arvamuse andmiseks PlanS §-s 127 nimetatud koostöötegijatele ja kaasatud isikutele. Eelnõule on saadud 06.08.2019 kirjaga nr 6-2/19/11948-2 Keskkonnaameti teave paikvaatlusel kaitsealuste liikide mittetuvastamisest ning arvamus planeeringuala mittesobivusest balti sõrmkäpa võimalikuks kasvukohaks. Kõik arvamuste esitajad on saanud kirjaliku vastuse Tartu Linnavalitsuselt.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu 03.07.2019 digitaalallkirjaga. Planeeringu lahenduse on heaks kiitnud Elektrilevi OÜ (27.03.2019), Telia Eesti AS (27.03.2019), AS Tartu Keskkatlamaja (11.04.2019), AS Tartu Veevärk (28.03.2019).

Detailplaneering on vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud Tartu Linnavalitsuse 12.11.2019 korraldusega nr 1253. Teade planeeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust on Tartu Linnavalitsuse 12.11.2019 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-036 saadetud PlanS §-s 127 nimetatud koostöötegijatele ja kaasatud isikutele. Avaliku väljapaneku toimumisest teavitati avalikkust ajalehtedes Postimees 15.11.2019 ning ja Tartu linna veebilehel. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 02.12–16.12.2019.

Avaliku väljapaneku kestel esitas Ranna tee 1f korteriomanik 16.12.2019 arvamuse kavandatava maja liigse suuruse ja parkimiskohtade vähesuse kohta. Tartu Linnavalitsus 14.01.2020 korraldusega nr 39 võttis asjakohaste põhjendustega seisukoha esitatud arvamuse kohta ning määras avaliku arutelu aja ja koha. Kutse avalikule arutelule saadeti arvamuse esitanud isikule 15.01.2020 ning kõigile planeeringuala naabermaaüksuste omanikele 14.01.2020.

Avalikkust teavitati detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustest ajalehes Postimees 07.02.2020 ja Tartu linna veebilehel. Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul ettepanekute esitajaile (kokku kümnele isikule) saatis Tartu Linnavalitsus 04.03.2020 kirja, milles palus tutvuda planeeringu korrigeeritud lahendusega ja anda teada, kas esitatud arvamus loetakse lahendatuks või jääb vaidlus üles.

Tartu Linnavalitsus 14.04.2020 korraldusega nr 410 otsustas:

1. Võtta teadmiseks informatsioon Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest.
2. Lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks arvestamata jäänud vastuväited: a) kavandatav hoone varjab päikesevalguse Ranna tee 1f korterelamu mõjutatavates korterites; b) planeeritud parkimiskohtade arv on ebapiisav.
3. Esitada Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta valdkonna eest vastutavale riigihalduse ministrile heakskiitmiseks.

Korralduse resolutiivosale eelneb põhjalik ettepanekute kaalumine ja põhjendamine.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse ärakuulamine

Kirjalikke ettepanekuid esitanud Ranna tee 1f elaniku ja Tartu Linnavalitsuse esindajate ärakuulamine toimus Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talituses 03.06.2020.

Arvamuses, et kavandatav hoone varjab päikesevalguse Ranna tee 1f korterelamu mõjutatavates korterites kohta, väitis Ranna tee 1f elanik, et korteri suurim aken kui peamine loomuliku valguse andja saab olema varjatud ning teiste tubade aknad on väikesed.

Tartu Linnavalitsuse esindaja Aire Priks selgitas, et linnavalitsus jääb kirjalikult võetud seisukoha juurde ning planeeringualal täna kehtiv detailplaneering võimaldab püstitada sarnase ehitismahu ja sama kõrgusega hoone.

Arvamuses planeeritud parkimiskohtade arvu ebapiisavuse kohta väitis Ranna tee 1f elanik, et võõraste parkimist tema elamu ja teiste Ranna tee majade juures ei saa takistada, sest detailplaneering ei luba juurdepääsu tõkestamist.

Linnavalitsuse esindaja Aire Priks selgitas, et tuginetakse Tartu linna üldplaneeringule, mis lubab poolte kokkuleppel standardist erinevat parkimiskohtade arvu. Kui kokkulepet ei saavutata, lähtub linn parkimiskohtade nõudmisel standardist. Käesolevas planeeringus on 1,4 parkimiskohta korteri kohta, mis vastab linnatänavate standardile ning on ka linna hinnangul piisav.

Ranna tee 1f elanik ja Tartu Linnavalitsus arvestamata arvamuste osas kokkulepet ei saavutanud.

Rahandusministeeriumi seisukoht arvestamata jäänud arvamuste osas

Lähtuvalt esitatud detailplaneeringu materjalidest, esitatud arvamustest, kohaliku omavalitsuse vastusest ja ärakuulamise tulemustest ning PlanS § 138 lõikest 5 annab Rahandusministeerium seisukohad detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäänud arvamuste kohta.

1. Ranna tee 1f elaniku arvamus, et kavandatav hoone varjab päikesevalguse Ranna tee 1f korterelamu mõjutatavates korterites.

Rahandusministeerium on seisukohal, et linnakeskkonnas tuleb paratamatult aktsepteerida seni tühjana seisnud kruntide hoonestamisega ning sellest johtuva loomuliku päikesevalguse vähenemisega, eriti siis, kui hoonestamise näeb ette kehtiv üldplaneering. Detailplaneeringu dokumentides on planeeritava hoone poolt enim mõjutatud naabermaja korterite insolatsiooni 3D mudel, millest nähtub, et 22. aprillil liigub planeeritava hoone vari õhtul, ca kella 17 alates Ranna tee 1f majale, ülejäänud päev jääb mõjutusteta. 3-toalises korteris mõjutab planeeritud hoone vari vaid ühe toa valgustatust, mis on standardile EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" tuginedes lubatud. Planeeringualal kehtib seni 2002. aastal kehtestatud "Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering", mille elluviimisel tekkiv mõjutus Ranna tee 1f korterelamule on sarnane käesolevast detailplaneeringust tulenevaga ehk ei välista päikesevalguse vähenemist kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusõiguse elluviimisega.

2. Ranna tee 1f elaniku arvamus, et planeeritud parkimiskohtade arv on ebapiisav.

Rahandusministeerium on seisukohal, et linn on parkimiskohtade määramisel, tuginedes kehtivale Tartu linna üldplaneeringule ja asjakohasele standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad", järginud planeerimisseaduse § 12 lõige 2 nõuet, et asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades väljakujunenud keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Parkimiskohtade kui ehitatud keskkonna suurendamine krundi roheala arvelt pole siinses väljakujunenud Ujula- Kvissentali ruumilises keskkonnas põhjendatud, liiati mindaks vastuollu Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018 korraldusega nr 1040 kinnitatud lähteseisukohtade nõudega, et krundi haljastatud osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Joonistelt nähtub, et kavandatava hoone krundi täisehitusprotsent (21) on väiksem kui naaberkrundil Ranna tee 1 (24) ning hoone suurim

lubatud kõrgus ja korruselisus sarnane naabruse korterelamutega, mistõttu planeeritud hoonet ei saa pidada väljaehitatud ja naabruskonda planeeritud keskkonda mitteamvestavaks.

Kokkuvõte

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Rahandusministeerium ei saa asuda ise kaalutusõigust teostama ja planeeringu sisu üle otsustama, vaid annab oma seisukoha vastavalt sellele, kas ja kuidas kohalik omavalitsus on planeerimisotsuste kujundamisel kaalutusõigust kasutanud. Kui õigusakte on järgitud, otsustab krundi ehitusõiguse, hoonestusala ulatuse jms detailplaneeringu ülesannete osas naabri arvamus arvesse võtmise kaalutusõigusest tulenevalt kohalik omavalitsus iseseisvalt ning Rahandusministeerium ei saa enda subjektiivsetest eelistustest lähtuvalt planeerimisautonoomiat omavale kohalikule omavalitsusele ette kirjutada, missugune peaks olema viimase kaalutusotsus. Hinnangu planeeringulahenduse otstarbekuse osas väljuks heakskiidu andjale planeerimisseadusega antud pädevuse piiridest.

Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma arvamusi planeeringulahenduse kohta esitada kõik sellest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud planeerimisseaduses. Heakskiiduks esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on vastavates ajalehtedes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast teavitanud. Seega on arvamusi esitanud isikud planeeringulahendusest teadlikud olnud ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab arvamuskirjade esitamine detailplaneeringu avalikul väljapanekul. Arvamusi esitanud isikute arvamuste kohta on kohalik omavalitsus andnud motiveeritud seisukohad, mis tähendab, et avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikud on detailplaneeringu koostamisel oma menetlusõigusi kasutada saanud ja olnud seeläbi planeeringu koostamisse planeerimisseaduse kohaselt kaasatud.

Heakskiidu andja hinnangul on Lubja tn 1a ja 1e kruntide detailplaneeringu koostamisel arvestatud planeerimisseaduses sätestatud avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud on PlanS §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlas kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid.

Lähtudes PlanS § 138 lõikest 3 ja arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust annan heakskiidu Tartu linnas Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekancler

Lisaadressaadid: Ivo Ojamäe

Peep Männiksaar 715 5881
Peep.Manniksaar@fin.ee