



## TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

14.09.2017 nr 494

### **Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine**

Tartu linna üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) algatati Tartu Linnavolikogu 18. detsembri 2014. a otsusega nr 160. Uue üldplaneeringu koostamine oli vajalik, kuna kehtiv linna üldplaneering vajab ajakohastamist linnasisese asustuse suunamise, arhitektuuri, keskkonnakaitse, miljööväärtusega hoonestusalade, avaliku ruumi määramise, energeetika ja elanike mobiilsuse küsimustes. Samuti tuli üldplaneering siduda üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ määratud arengusuundadega, Tartu maakonna arengustrateegiaga 2014-2020 ja arengustrategia Tartu 2030 visioonidega.

Planeering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis on kättesaadavad eraldi dokumentidena. Kõik joonistel kajastatu ja seletuskirjas fikseeritu on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Üldplaneeringu raames tehti mitmeid töid, mida arvestati planeeringu koostamisel. Planeering ei sisalda planeeringulahenduse väljatöötamiseks kasutatud materjale, kuna need ei sea tingimusi linna ruumiliseks arenguks ja seega neid ka ei kehtestata.

Üldplaneeringus on Tartu linna (ligi 39 km<sup>2</sup>) täpsemalt käsitletud asumitena – väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksustena, mille kohta antakse maakasutuse ja ehitustegevuse suunad. Planeeringu ajaline perspektiiv on tinglikult 20 aastat ehk sama ajahorisont, mis on võetud lähtekohaks arengustrategias Tartu 2030.

Linnaosade kohta kehtestatud planeeringutest on vastavalt EhSRS paragrahvile 12 linna üldplaneeringusse integreeritud Tartu kesklinna ja Ränilinna linnaosa üldplaneeringud ning teemaplaneering „Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine“. Eelnimetatud osas (eriti kesklinna puudutav) üldplaneeringule tehtud ettepanekuid linn arvestada ei saanud, kuna tegemist on hiljuti kehtestatud planeeringutega, mille koostamisel kaaluti põhjalikult erinevaid lahendusi ning menetlust uuesti ei avatud. Üldplaneering ei ole eelnimetatud osas vaidlustatav.

Tartu Linnavolikogu 9. märtsi 2017. a otsusega nr 436 võeti üldplaneering vastu ning suunati üldplaneering ja KSH aruanne, mille eelnõu koostas Skepast & Puhkim OÜ, avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku ajal, mis toimus 27.03-28.04.2017, esitati üldplaneeringu kohta arvukalt ettepanekuid ja vastuväiteid, mille osas linn võttis seisukohad Tartu Linnavalitsuse 22. mai 2017. a korraldusega nr 508. Üldplaneeringu ja KSH aruande avalik tutvustav arutelu toimus 27. märtsil 2017. a. Lisaks toimusid avaliku väljapaneku jooksul mitmed temaatilised ja piirkondlikud arutelud. Avaliku väljapaneku tulemuste arutelu toimus 9. juunil 2017. a.

Planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelude ning järelevalve tulemused olid kokkuvõtvalt järgmised.

Raja tn 31a krundile on maaomaniku soovitud korterelamumaa asemele planeeritud väikeelamumaa nagu seni kehtinud üldplaneeringus. Vastavad kaalutlused on toodud otsuse lisas olevas seisukohtade tabelis. Linnavolikogu hinnangul tuleb väikeelamumaa üldtingimusi ja asumitele seatud arhitektuurinõudeid arvestades iga kord hinnata, millist liiki elamu maht konkreetsesse piirkonda sobib ja hinnata selle mõju ümbruskonnale. Kalda tee 35 krundil ei ole lubatud vastuolus maaomaniku soovidega 5-8-kordset hoonet, vaid 3-kordne, sest piirkond on kujunemas peamiselt madalamahuliste kaubandus-teenindushoonete alaks, mille kontrastne liigendamine kõrgema hoonega lõhuks kujunevat arhitektuurset tervikut. Samuti ei lubatud Kalda tee 32 krundile analoogsetel linnaehituslikel põhjustel kõrgemat kui 5-korruselist hoonet. Elamumaade osas viidi sisse muudatusi Kvissentali asumis, kus mitmed piirkonnad muudeti senisest äri- või väikeelamumaast korterelamumaaks.

Laekunud ettepanekute alusel vähendati tootmismaade osakaalu kruntidel (näiteks Teguri tn 32) või likvideeriti see tervikuna (näiteks Sangari tehase territoorium, Tarkoni territoorium Lubja ja Staadioni tänava piirkonnas). Samuti mitmekesistati maa-alade kasutusotstarvete valikuvõimalusi (Aparaaditehase piirkond, endise lihakombinaadi piirkond). Sellelaadsed muudatused viidi üldplaneeringusse monofunktsionaalse maakasutuse mitmekesistamise eesmärgil, et tõsta maakasutuse intensiivsust, pakkudes elanikele erinevaid teenuseid ning töö- ja elukohti.

Avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute alusel vähendati miljööväärtuslikke alasid Lembitu tänava piirkonnas, samas muudeti miljööväärtuslikuks alaks tagasi Maarjamõisa piirkond ja Liiva tänava piirkonnad. Tammelinna miljööväärtuslikust alast Lembitu tänava piirkonna väljaarvamine on põhjendatud asjaoluga, et piirkond ei ole sarnane Tammelinna ajaloolises südamikus asuva hoonestuslaadiga, piirkonna elanikud on teinud mitmeid kordi ettepanekuid hoonestust tihendada. Linn ei soostunud ettepanekuga taastada kehtiva üldplaneeringu kohane Tähtvere mõisa miljööväärtuslik ala, kuna antud piirkonna ruumilist arengut ja kaitset reguleeritakse piisavalt seal paiknevate mälestiste kaitsekorraga.

Rohkete kergliiklust puudutavate ettepanekute osas leiti suures osas kokkulepped üldplaneeringu põhilahenduse tasandil, linn otsustas jätkata kergliikluse arengu küsimuste lahendamist edaspidi teemaplaneeringu tasandil.

Linn saavutas kokkulepped linnaosade seltsidega enamuse ettepanekute osas nagu näiteks kruntide minimaalsuurus, koerte jalutusväljakud, rohevõrk jne. Eriarvamustele jääd parkimise ja osalt ka liiklusküsimuste ning miljööväärtusliku hoonestusala laiendamise osas (Taara pst 1, Taara pst 1a). Põhjendused on toodud otsuse lisas.

Planeeringus otsustati mitte arvestada monorelsi kavandiga, pidades ideed Tartu suurusega linnale ebaproportsionaalseks ja linnakeskkonda lõhkuvaks, trammitee osas otsustati jätkata hilisemalt teemaplaneeringuga.

Tartu Linnavalitsus otsustas 13. juuni 2017. a korraldusega nr 619 ja 19. juuni 2017. a 9-3.2/UP-14-003 kirjaga esitada planeering koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta Tartu maavanemale järelvalve teostamiseks, lugedes lahendamata jäänud planeeringuvaidluseks arvestamata jäänud ja osaliselt arvestatud ettepanekud ning vastuväited.

Linnavalitsuse esindajate ja planeeringu avalikustamisel arvestamata jäänud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikute ja organisatsioonide ärakuulamised toimusid Tartu Maavalitsuses 7.-11. augustil 2017. a.

Osaliste ärakuulamisel jäid küll mõned planeeringuvaidlused üles, kuid paljude ettepanekute tegijatega saavutati kompromiss, kus nad nõustusid linna seisukohtadega pärast linna esindajate selgitusi. Samas saavutati kokkulepped küsimustes, mis muutsid vastu võetud üldplaneeringu lahendust. Olulisemad kokkulepped olid järgmised:

1. N. Mody ettepanek määrata Mõisavahe tn 21 hoonestuse korruselisuseks 5.

2. M. Hiobi ettepanek taastada Maarjamõisa miljööväärtuslik ala.
3. M. Hiobi ettepanek lähtuda iga ehitise püstitamisel absoluutkõrguse 34,00 nõudest. Üleujutusriskide osas loobuda taristule absoluutkõrguse 34,00 m nõudest, kuna linn on valdavalt taristu rajaja ning konkreetne kõrgus sõltub asukohast. Ei loobunud nõudest hoonete puhul.
4. M. Hiobi ettepanek taastada Kastani-Filosoofi miljööväärtuslik ala endistes piirides, jättes välja Kastani tn 22 krundi.

Ärakuulamisele leidis eraldi käsitlemist Raadi halli asukohaga seonduv. Omapoolsete põhjalike argumentide (sealhulgas ära kasutada avanev ilus vaade linnale) alusel on planeeringust huvitatud isiku poolt tehtud ettepanek muuta kavandatava Tartu linnahalli asukohta selliselt, et see paikneks Puiestee tänava ääres, mitte Rooski tänaval Muuseumi tee läheduses. Arutelu tulemusel on linn muutnud senist ühest lähenemist Raadi halli asukoha osas, määrates üldplaneeringus halli asukoha piirkonnas üldisemalt, kuid siiski mitte Puiestee, Kasarmu ja Orava tänava piirkonnas muude kaasnevate probleemide tõttu (eelkõige hoone mahu sobimatus ja liiklusküsimused).

Põhjalik arutelu toimus linnaaianduse teemal Jaamamõisas Põhja puiestee asukoha, aga ka linnaaianduseks kavandatud maa piiride osas. Kerttu Kuslap ja Siim Vatalin esitasid enda ja Tatjana Lütteri, Avo Rosenvaldi ja Rea Seppingu nimel maavanema arutelul uue täiendava ettepaneku linnaaiandusmaaks muudetava ala kohta. Paluti muuta olemasolev maakasutuse sihtostarve linnaaiandusmaaks Lehe tänava piirkonnas vastavalt lisatud plaanile. Paluti nihutada Muuseumi tee pikenduse asukohta nii, et see ei läbiks olemasolevate aiamaade keskset ala. Linn on juba korrigeerinud vastavat maa-ala pärast avalikku väljapanekut, jättes piisava ala aiamaade arenguks, samas tagades ka elamuehituse ala. Puhvertsoonid on vajalikud nii aiapidajatele kui elanikele.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvi 33 lõike 1 punkti 2 kohaselt on üldplaneeringu koostamise käigus kavandatava osas läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Keskkonnaamet on KSH aruande heaks kiitnud 29. augusti 2017. a kirjaga nr 6-2/17/1508-12. KSH eesmärk on vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele arvestada keskkonnakaalutlusi planeeringu koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut.

Mõjude hindamise tulemusel selgus, et valdavalt ei kaasne KSH hindamise aluseks olnud Tartu linna üldplaneeringu elluviimisega eeldatavalt olulist negatiivset mõju loodus- ega sotsiaalmajanduslikule keskkonnale. Olulisemad leevendusmeetmed on Ropka silla ja selle ühendustee edasiarendamisel tehniliste lahenduste väljatöötamine koos Natura hindamise ja vajalike meetmetega ning erandi taotlemine Vabariigi Valitsuselt. Positiivsete mõjude poolest võib välja tuua mõjud kaitstavatele parkidele – planeeringuga kavandatav linna rohealade sidususe parandamine, rohealade suurem väärtustamine ning parkide elurikkust suurendavad majandamisvõtted võimaldavad parkide seisundit parandada. Planeeringus on muu hulgas kajastatud planeeritavate hoonestusaladega kattuvate kaitsealuste taimede keskkonnaregistrijärgsed leiukohad. Märkitud kaitsealuste taimede leiukohad ei välista täielikult kõnealuste alade hoonestamist, kuid need alad vajavad enne ehitustegevust detailsemat planeerimist-projekteerimist, mille käigus määratletakse täpsemalt säilitamist vajavad kasvukohad ja keskkonnatingimused, et oleks tagatud looduskaitse seaduse paragrahvis 55 seatud liigikaitse lised nõuded.

Tuginedes seni kehtinud planeerimisseaduse paragrahvi 23 lõikes 3 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele, on maavanem oma 16. augusti 2017 kirjaga nr 1463-72 andnud Tartu linna üldplaneeringule eelnimetatud seaduse paragrahvi 23 lõike 6 kohase heakskiidu ning teinud ettepaneku planeeringu kehtestada.

Planeeringulahendust on korrigeeritud vastavalt Tartu Linnavalitsuse ja maavanema seisukohtadele ja saavutatud kokkulepetele laekunud ettepanekutest ja vastuväidetest lähtuvalt.

Planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus tagab maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu ning planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus.

Planeeringu kehtestamise kaalutlused on toodud lisaks käesolevale otsusele ka otsuse lisas sisalduvates linnavalitsuse ja maavanema seisukohtades. Linnavolikogu on seisukohal, et käesoleva üldplaneeringu lahenduse osas on linn kaalutusõiguse teostamisel arvestanud tasakaalustatult nii avalikke huve ja väärtusi kui ka puudutatud isikute õigusi ja huve.

Lähtudes eelnevast ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 31, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tartu linna üldplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub 25. septembril 2017. a.
4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama planeeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Vladimir Šokman  
Esimees