

Tartu Linnavalitsus
Raekoda
50 089 Tartu
e-post: lpmko@raad.tartu.ee

OÜ Balti Kinnisvara ettepanekud avalikustamisel
olnud Tartu linna üldplaneeringu täiendamiseks

OÜ Balti Kinnisvara tegi 28.04.2017.a. Tartu Linnavalitsusele saadetud kirjas „Ettepanekud Tartu linna üldplaneeringu 2030 muutmiseks ja täiendamiseks“ ettepaneku täiendada avalikul väljapanekul olnud üldplaneeringu p. 4.1.6.4. järel toodud tabelit Ülejõe alampiirkonna Ü3 osas.

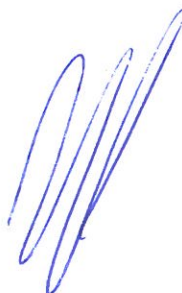
Meie ettepaneku sisuks oli viia üldplaneeringu avalikul väljapanekul olnud redaktsioon kooskõlla üldplaneeringu deklareeritud eesmärgiga, rajades senisele nn Atlantise alale asumi dominandina kaasaegse arhitektuurikeelega ning Emajõega harmoneeruva kuni 15 korruselise, mitmesihotstarbelise kõrghoone.

Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise Osakonna poolt 25.05.2017.a. OÜ-le Balti Kinnisvara saadetud vastuses oli ilma mistahes motivatsioonita otsustus meie ettepanekut mitte arvestada. Kahjuks ei ole meil ilma motiive teadmata võimalik mõista, millistel asjaoludel meie ettepanek ei leidnud aktsepteerimist.

Põhiseaduse § 32 sätestab nii omandipõhiõiguse – omaniku õiguse oma vara vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kusjuures eeltoodu õiguste kasutamine ei tohi minna vastuollu avaliku huviga. Sellise avaliku huvi üheks väljenduseks peetakse muuhulga ka üldplaneeringuid. Samas peab nii üldplaneering (seletuskiri ja joonised) kui ka seda kehtestav õigusakt olema motiveeritud selliselt, et omanikul oleks võimalik mõista miks ning millisel alusel toimub tema omandi põhiõiguse riive.

Ka Riigikohus on oma arvukates lahendites seoses planeerimismenetlustega rõhutanud järgmist:

1. Avalikku väljapanekut ei saa käsitleda juba valminud planeeringulahenduse tutvustamisena avalikkusele. Avalikkusele esitletakse esialgset planeeringuprojekti, lõplik planeering valmib koostöös avalikkusega aga ka õigustatud isikutega (omanikega). Eeltoodud põhjusel jääb arusaamatuks Tartu Linnavalitsuse seisukoht, et Kesklinna piirkonna osas kogu linna hõlmava üldplaneeringu koostamise juures planeerimismenetlust, mille Planeerimisseadusest tulenevateks elementideks on sisulised vaidlused, ettepanekute ja vastuväidete esitamine nende sisulise läbivaatamise, motiveeritud vastuväidete esitamise ja muu sellesarnane, üldse ei avatagi. Põhimõtteliselt toimub Kesklinna piirkonnas varasema üldplaneeringu uude üldplaneeringusse muutmatul kujul inkorporeerimine.



Samas on avalikul väljapanekul olnud üldplaneeringu seletuskirjas punktis 4.1.6.3 must-valgel kirjas, et (tsiteerime) Ülejõe asumis on linnaruumi muudatuste keskne taotlus **suurendada Emajõe parem- ja vasakkalda sidusust**, viies kesklinliku linnaruumi Emajõe vasakkaldale.

2. Planeerimisseadus tagab igale isikule õiguse esitada avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid kogu planeeringu kohta. Seejuures on planeeringu koostamist korraldaval kohalikul omavalitsusel kohustus esitada kirjalikult esitatud ettepanekutele või vastuväidetele **põhjendatud seisukohad ettepanekute ja vastuväidete arvestamise või mitteamvestamise kohta**. Ettepanekute tegemise õiguse mõtte seisnebki eeskätt selles, et isikutel oleks võimalik kaitsta oma seaduslikke õigusi ja huve, mida planeeringu koostajad ei pruugi olla arvestanud või mis võivad olla vastuolus planeeringu algatajate eesmärkidega.

Avaliku väljapaneku ajal võib teha mistahes ettepanekuid koostatava planeeringu lahenduste muutmiseks, samuti ettepanekuid täiendavate menetlustoimingute sooritamiseks ja täiendava informatsiooni kogumiseks. Kindlasti ei saa pidada põhjendatud seisukohaks konstateeringut, et kesklinna osas planeeringu menetlust ei avata, seda enam, et tegu on tervet Tartut hõlmava üldplaneeringuga, millega peavad haakuma ka väiksemat ala (meie juhul siis Kesklinna) hõlmavad, varem kehtestatud, (osa)üldplaneeringud. Reeglina toimuvadki planeerimismenetlused suunas üldisemalt üksikule, mitte vastupidi (detailsema planeeringu juures tuleb arvestada üldisemat planeeringut).

3. OÜ Balti Kinnisvara on alates Atlantise hoone rekonstrueerimisest 1995.a. soovinud algatada detailplaneeringut eesmärgiga rajada Atlantise alale kaasaegne multifunktsionaalne hoonestus. Mujal Tartus toimunud intensiivse planeerimis- ja arendustegevuse taustal on erakordne (et mitte öelda võrdse kohtlemise põhimõtet riivav), et möödunud rohkem kui 20 aasta jooksul ei ole meil õnnestunud detailplaneeringut algatada.

Alates 2014. a. on OÜ Balti Kinnisvara koos Tartu linnaarhitektiga üritanud leida Holmi kvartali arendamist võimaldavat edasiliikumist Holmi kvartalile sobiva arhitektuurse visiooni leidmise kaudu. Kahjuks otsustas Tartu Linnavalitsus 2016. a. lõpus, mõningate konkursi lähteülesandes sisalduvate eriarvamuste lahendamise asemel, eemaldada vastava eskiisi saamiseks korraldatava konkursi žüriist Holmi kvartali kinnistute omanikud, kes on realselt soovinud Holmi kvartalit arendada, leides, et sobivaim on see, kui linnavalitsus teeb ulatuslikku ning olulist piirkonda puudutavaid arenguotsuseid ilma maaomanikke kaasamata.

Samas ei ole Tartu Linnavalitsus mitte kunagi avaldanud soovi või valmisolekut ise realselt Holmi kvartalit (arhitektuurivõistluse ala 27 800 m²) arendada. Pigem on linnavalitsus keskendunud Tartu linnale kuuluva 1843 m² suuruse transpordimaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmisele ning selle hilisema müügi kavandamisele.

Lisaks eeltoodule jääb meile arusaamatuks ning meie arvates ka linnakodanike huvidega vastuolus olevaks linna loobumine Võidu silla ja Atlantise vahelise pargiala munitsipaliseerimisest ning aktiivne toetus sellele alale nn riigimaja rajamise ideele, mille vajalikkuses kahtlevad isegi Riigi Kinnisvara AS esindajad.

Käimasoleva riigireformi ideoloogiline telg on paljude seni riigi poolt täidetud funktsioonide üleandmine kohalikele omavalitsustele ning nende liitudele. Samuti kavandatakse juba lähemal ajal kaotada maavalitsused. Seega puudub igasugune sisuline põhjus kaotada ära linnlastele omaseks saanud ning nende aktiivses kasutuses olev pargiala ning rajada sinna veel üks nn. riigihoon. Õige pea ning pindalas, kui ka funktsioonides nimetamisväärselt kasvav Tartu linn peaks seisma hea oma elanike puhkevõimaluste tagamise eest ning loobuma esimesel võimalikul

juhul mittevajaliku riigimaja rajamise ideest. Oleme veendunud, et Tartu Maavalitsuse valduses olev heas korras hoone on enam, kui piisav vähenevate riigifunktsioonide täitmiseks piirkonnas.

4. Holmi kvartalisse rajatavate hoonete korruselisus on kesklinna üldplaneeringus jäetud detailplaneeringute määrata, kuigi tulenevalt Planeerimisestusest peab korruselisus olema määratud üldplaneeringus. OÜ Balti Kinnisvara ei tee ettepanekut muuta kogu Kesklinna üldplaneeringuga juba määratletud lahendusi vaid keskendub ennekõike Holmi kvartali arendamisele. Meie ettepanekute teljeks on selles kvartalis olemasolevate pargialade maksimaalne säilitamine ning juba hoonestatud aladel senise ehitismahu tõstmine.

Eeltoodud arengupõhimõtte realiseerimiseks teeme järgmised ettepanekud:

4.1. Säilitada avalikkusele kasutatavatena Holmi kvartalis praeguse nn reformimata riigimaaga võrdpindses ulatuses pargiala. Selle ettepaneku realiseerimiseks peaks linnavalitsus alustama viivitamatult Võidu silla ja Atlantise vahelise ala munitsipaliseerimisega;

4.2. Rajada üldplaneeringus deklareeritud eesmärgi saavutamiseks Holmi asumi dominandina kaasaegse arhitektuurikeelega ja Emajõega harmoneeruvana vähemasti üks kuni 15 korruseline kõrghoone ligikaudsele Narva mnt. 2 kinnistu alale. Kogu Holmi kvartalist peaks hoonestama ainult Narva mnt 2, 2C ja 2E kinnistute ja nende vahetu lähiümbruse ala. Eelmises lauses nimetatud ala ja tema vahetut lähiümbrust kooskõlastatult ja mõtestatult arendades oleks meie arvates võimalik otstarbekalt lahendada ka Tartu kesklinna parkimiskorraldus.

Arvestades eeltoodut, jääb OÜ Balti Kinnisvara oma 28.04.2017.a. kirjas esitatud ning mitmekülgsest analüüsist ja põhjendatud ning käesolevas kirjas täpsustatud ning täiendavalt põhjendatud seisukohtade juurde, paludes nendega arvestada ning viia vastavad muudatused sisse menetluses olevasse Tartu linna üldplaneeringusse.

Lugupidamisega,

Urmas Past,
OÜ Balti Kinnisvara juhatuse liige

09.06.2017

