



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Meie 15.09.2021 nr 14-11/5332-130

**Arvamus Tartu linna
üldplaneeringu avalikul
väljapanekul arvestamata jäetud
arvamuste kohta**

Tartu Linnavalitsus esitas 16.07.2021 kirjaga nr 9-3.2/UP-18-003 Tartu linna üldplaneeringu (edaspidi ka üldplaneering) Rahandusministeeriumile planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks. Koos üldplaneeringuga esitas kohalik omavalitsus üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) menetlemise dokumendid, sealhulgas üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud kirjalikud arvamused, mida üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja Tartu Linnavalitsuse põhjendatud seisukohad arvamuste arvestamata jätmise kohta.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on siduda Tartu linn haldusterritoriaalse reformi järgsete piirides üheks ruumiliseks tervikuks ja kujundada linna ruumilise arengu põhimõtted. Üldplaneering koostatakse kogu linna territooriumi kohta kuni 20 aasta perspektiivis.

PlanS § 90 lõike 3 kohaselt üldplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel on riigihalduse ministri pädevuses:

- keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse ja üldplaneeringu õigusaktidele, sh maakonnaplaneeringule vastavuse kontrollimine;
- maakonnaplaneeringu muutmiseks nõusoleku andmine, kui üldplaneering sisaldab vastavat ettepanekut;
- üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja üldplaneeringu koostamise korraldaja ärakuulamine.

Tartu linna üldplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 01.04.2021 otsusega nr 321. Avalik väljapanek toimus 20.04–20.05.2021. Üldplaneeringu lahenduse tutvustamiseks toimusid mitmed piirkondlikud ja temaatilised arutelud. Planeeringulahenduse kohta esitati hulgaliselt arvamusi. Üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste osas võttis Tartu Linnavalitsus seisukohad 15.06.2021 korraldusega nr 701. Korraldust on muudetud ja täiendatud Tartu Linnavalitsuse 28.06.2021 korraldusega nr 752. Üldplaneeringu avalik arutelu toimus 30.06.2021 Eesti Rahva Muuseumis. Avalikustamise järgselt ei jõutud kokkuleppele kõikide üldplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikute või asutuse arvamuste osas.

Tulenevalt PlanS § 90 lõike 3 punktist 2 korraldas Rahandusministeerium üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamise. Haldusmenetluse seaduse § 40 lõike 1 kohaselt võib ärakuulamine toimuda nii suuliselt kui ka kirjalikult. Ettepaneku suuliseks ärakuulamiseks tegi Rahandusministeerium 17.08.2021 kirjaga nr 14-11/5332-3. Balti Kinnisvara OÜ esitatud arvamuste suuline ärakuulamine toimus internetipõhiselt Zoom konverentsiruumis 30.08.21 kell 13 – 14.15.

Vastavalt PlanS § 90 lõikele 4 annab valdkonna eest vastustav minister¹ oma kirjaliku arvamuse nende avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäetud arvamuste kohta, mille osas ka heakskiidu andmise menetluses läbiviidud ärakuulamise tulemusena vaidlevad osapooled – arvamuste esitajad ja kohalik omavalitsus, kokkuleppele ei jõudnud. Balti Kinnisvara OÜ esitas e-posti teel ärakuulamise korraldajale täiendavad arvamusi avavad materjalid 03.09.21.

Käesolevas kirjas annab riigihalduse minister arvamuse Balti Kinnisvara OÜ üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja arvestamata jäetud arvamusele.

Avalikul väljapanekul Balti Kinnisvara OÜ esitatud kirjalik arvamus, Tartu Linnavalitsuse² seisukoht ja Rahandusministeeriumi arvamus:

Balti Kinnisvara OÜ arvamused:

1. Balti Kinnisvara OÜ-le (edaspidi vajadusel BK) kuulub ÜP kohases tsoonis Ü-3 kinnistu Narva mnt 2, millise osas soovitakse ÜP-ga seada nimetamisväärsed, üksnes seda kinnistut puudutavaid, kitsendusi (olemasoleva ehitise laiendamise absoluutne piiramine, olemasoleva ehitise paigutamine Emajõe ehituskeeluvööndisse jms), riivates sellega nimetamisväärselt ja ebaproportsionaalselt ettevõtte omandi põhiõigust.

Taotlus ja ettepanek ÜP lahenduse muutmiseks: Arvestades asjaoluga, et Holmi kvartalis lisandub seoses kvartalis ulatusliku ühiskondlike ehitiste arendusala kavandamisega niikuinii märkimisväärses koguses kontori (äri) pindasid, teeme ettepaneku ülejäänud kvartali planeerimisel täielikult või vähemalt domineerivas osa (so. vähemalt 80% ulatuses) loobuda ÜP-s selle ala määratlemisest ärimaa juhtotstarbega alaks. Tegemist võiks olla nii elamu-, kui ärimaa juhtotstarvetega alaga, kusjuures erinevate otstarvete proportsioon võiks olla määratud DP koostamise käigus koos asjakohase arhitektuurivõistluse korraldamise kohustusega.

2. Pargialade säilitamine Holmi kvartalis ning kesklinnas laiemalt: Kindlasti ei ole ÜP koostajatele märkamatuks jäänud see, et valdav osa linnakodanikke soovib olemasolevate pargialade maksimaalset säilitamist. Ometi kavandab linn üldplaneeringuga massiivset ehitustegevust nn keskpargi alal (SÜKU), aga ka Holmi kvartalis (nn riigimaja arendus Võidu silla piirkonnas).

Taotlus ja ettepanek ÜP lahenduse muutmiseks: Tulenevalt asjaolust, et ÜP-ga kavandatakse kesklinna pargialade ulatuslikku vähendamist, tuleks loobuda nn Raatuse

¹ Ruumilise planeerimise alase tegevuse korraldamise ja järelevalve valdkonna eest vastutav minister on peaministri 27.01.2021 vastu võetud korralduse nr 8 „Ministrite pädevus ministeeriumi juhtimisel ja ministrite vastutusvaldkonnad“ punkti 10 kohaselt riigihalduse minister.

² Tartu Linnavalitsuse põhjendused avalikul väljapanekul esitatud arvamuse mitteamvestamise või osalise arvestamise kohta on esitatud [Tartu Linnavalitsuse 13.07.2021 korralduse nr 813 lisas](#).

tänava pikenduse Holmi kvartali poolse osa hoonestamisest. Haljasriba Holmi kvartalisse kavandatava hoonestuse ning nn Raatuse tänava pikenduse vahel harmoneeriks ala paremini nn Ülejõe pargiga ning aitaks paremini säilitada vaateid Raekoja platsile.

3. Holmi kvartalisse kavandatava hoonestuse kõrgus: 2020.a. avalikult väljapanekul olnud ÜP projekti seletuskirjas rõhutati õigesti, et (tsiteerin) Kesklinn pakub avalike keskusfunktsioonide kõrval võimalusterohket head elukeskkonda, võimaldades ehitada segafunktsioonidega kortermaju. Hoonete rekonstrueerimisel eelistatakse kõrgematel korrustel eluaseme funktsioone. Kesklinnas on senisest enam pikaajalise kasutusega majutuspinde, mida saab pakkuda ülikoolide ja nende baasil tekkivate ettevõtete jaoks seotud inimestele.

Meie ettepanek vähemasti 10-korruselise hoone rajamise võimaldamiseks Holmi parki on ühtlasi kantud võrdse kohtlemise põhimõtte rakendamise vajadusest.

4. Ehituskeeluvööndi ulatus Narva mnt 2 kinnistu piirkonnas: Eksisteerib olukord, kus Atlantise hoone on vähemalt osaliselt ehituskeeluvööndis. Meie arusaamise kohaselt laiendab avalikul väljapanekul olev ÜP Narva mnt 2 piirkonnas ehituskeeluvööndit selliselt, et ehituskeeluvööndisse jääks ka osa olemasoleva Atlantise hoone nn põhimahust (mitte üksnes hoone eenduv osa). Selline lahendus ei ole ei seaduslik ega ka põhjendatud.

Arvestades olemasolevat olukorda, oleks kõigiti loogiline, et vähemasti Atlantise hoone asukohas vähendatakse ehituskeeluvööndit kuni 0 meetrini, sest just sellisel joonel paikneb olemasolev hoonestus. Paraku sellist ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamist avalikul väljapanekul olev ÜP ei sätesta, vaid pigem isegi laiendab olemasolevat ehituskeeluvööndit. Selline lähemine muudab olemasoleva hoone eksistentsi õigusvastaseks. Narva mnt 2 kinnistu omanikuna kordame ja rõhutame täiendavalt, et me ei ole mitte kunagi takistanud ega kavatsenud ka tulevikus mitte kunagi takistada liikumist Emajõe kaldapealsel. Mistahes liikumistakistust ei võimalda ka kehtiv seadusandlus, mis kohustab kõigi kinnisasjade omanikke tagama vaba läbipääsu kallasrajal. Seega ei saa ehituskeeluvööndi 0 meetrini vähendamise taotlus, eriti olukorras, kus ehituskeeluvööndis paikneb olemasolev ja seaduslik ehitus, kuidagi takistada kallasrajal läbipääsuõiguse realiseerimist.

Taotlus ja ettepanek ÜP eelnõu muutmiseks: Selleks, et mitte piirata ÜP kehtestamise järel koostatava DP-ga seotud arhitektuurikonkursi edukaks osutumise võimalust, samuti selleks, et mitte muuta tagantjärele ebaseaduslikuks olemasoleva ehitise eksistentsi, teeme ettepaneku vähendada Narva mnt 2 kinnistu piirkonnas (kinnistu piiri mõtteline pikendus Emajõeni) ehituskeeluvööndit 0 meetrini. Läbipääs kallasrajal tagatakse vastavalt olemasolevas seadusandluses sätestatule.

5. Arhitektuurivõistluse korraldamise põhimõttelised alused: PlanS § 75 lõike 1 punkt 25 sätestab ühe ÜP ülesandena alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb DP koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist. Teeme ettepaneku sätestada ÜP-s ühemõtteliselt, et Holmi kvartali arendamiseks korraldatakse avalikul väljapanekul oleva ÜP kehtestamise järgselt DP koostamisel arhitektuurivõistlus, mille lähteülesande koostamisse ja tulemuste hindamisse oleksid olulise osapoolena kaasatud Holmi kvartali kinnisasjade omanikud.

Narva mnt 2 ehitusõiguse piiramine ning omandi põhiõiguse õigusvastane kitsendamine ÜP sätestab, et Narva mnt 2 uushoonestamise eelduseks on olemasoleva hoone lammutamine. Hoonete maht tuleb paigutada kalda ehituskeeluvööndi joonele. ÜP-ga ei ole ette nähtud olemasoleva hoone laiendamist ehituskeeluvööndis. Tegemist on avalikul väljapanekul oleva ÜP kontekstis täiesti pretsedenditu olukorraga, kus ühel konkreetsel, aastakümneid hoonestatud kinnistul ehitustegevuse arendamiseks tuleks olemasolev hoone igal juhul lammutada. Samuti kitsendab kinnistu omaniku õigusi ebaoproportsionaalselt keeld olemasolevat hoonet ehituskeeluvööndis laiendada.

Taotlus ja ettepanek ÜP teksti ja jooniste muutmiseks: BK teeb ettepaneku loobuda Narva mnt 2 kinnistu ning sellel asuva hoonega seotud ehitusõiguse küsimuse reguleerimisest ÜP-s.

6. Ülikooli tn 8 kuni 14 paarisnumbrita majade hoonestuse kõrgus: Avalikul väljapanekul oleva ÜP kohaselt ei oleks tsoonis V-14 enam võimalik olemasolevatele 2-3 korruselistele hoonetele näiteks ühte korrust juurde ehitada, sh ehitada välja katusealune korrus. Samuti ei oleks olemasolevate hoonete lammutamise korral võimalik nende asemele ehitada enam kui 3 korruselist hoonet. Samas on enamuse Ülikooli tänava paarisnumbrita poolal asuvaid hooned Vallikraavi tänava ja nn Pirogovi platsi vahelises lõigus kõrgemad kui 3 korrust. Ainsateks hooneteks, mille ehituskõrgus on eeltoodust tulenevalt piiratud on BK-le kuuluvad hooned Ülikooli 10 ja 12.

Taotlus ja ettepanek ÜP eelnõu muutmiseks: Sätestada ÜP-s 2-3 korruselise kõrguspiirangu asemel Ülikooli tänava paarisnumbrita poolse osa, lõigus Vallikraavi tänav kuni Pirogovi plats, kõrguspiiranguks 5 korrust, millest 5. korrus võiks olla ka katusealune korrus. Arvestades asjaoluga, et Ülikooli tänava paarisnumbrita poolne osa lõigus Vallikraavi tänav kuni Pirogovi plats külgneb vahetult Toomemäe nõlvaga, kõrvaldaks ühtlase ehitusõiguse kõrguse võimaldamine Toomemäelt vaadeldava visuaalse ebaühtluse, samas võimaldaks selline lahendus tuua täiendavat elu Ülikooli tänava piirkonda.

Tartu Linnavalitsus eeltoodud arvamuste osas asunud osaliselt arvestavale seisukohale selgitades, et linn märgib - üldplaneeringu koostamisel on kõik üldplaneeringuga käsitletavad teemad ja alad, k.a. kesklinn, olnud avatud ja uus planeering on olnud varasema üldplaneeringuga sätestatud edasiarendus. Kõigil on olnud võimalus avaldada oma arvamusi nii üldplaneeringu lähteseisukohtade, üldplaneeringu eelnõu kui ka põhilahenduse avalikustamisel. Seda on linna hinnangul ka piisavalt tehtud, mis tähendab, et linn on võimaldanud planeerimisdokumendiga ja selle koostamise erinevate etappidega kõigil tutvuda ja arvamust avaldada.

Ettepanekute vastused:

1. Arvestada osaliselt ja määrata maakasutuse paindlikuma kavandamise eesmärgil maa-ala seni kavandatud ärimaa juhtotstarbe asemel otstarbeks Ä*.
2. Mitte arvestada. Maa-ala Raatuse tänava pikenduse ääres on vormistatud riigi omandisse ja linn ei taotle maad munitsipaalomandisse. Linn on seisukohal, et Raatuse tn pikenduse tagasiastega hoonestamine aitab linnaruumiliselt ja funktsionaalselt paremini siduda Ülejõe piirkonda linnasüdamega, vähendab kuritegevuse riske. Kavandatud hoonestuse tagasiaste ja rohevööndi säilitamine võimaldab ala sujuvat ja orgaanilisemat sidumist

Ülejõe pargiga. Raatuse tänava vaatekoridor sellise lahenduse puhul säilib, planeering on läbi vaadatud Muinsuskaitseameti poolt.

3. Mitte arvestada, linn on hoone kõrguspiirangu määranud tulenevalt muinsuskaitse eritingimustest ning kesklinna hoonestuse kõrguse osas üldplaneeringus sätestatud üldprintsibist.
4. Mitte arvestada. Linn on ehituskeeluvööndiga seonduvat selgitanud üldplaneeringu eelnõule tehtud ettepaneku valguses. Linn on teinud üldplaneeringuga ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit Ülejõe linnaosas Narva mnt 2b krundil asuval olemasoleval hoonestusalal, 19-30 meetrini vastavalt joonisele. Ettepanek on tehtud lähtudes põhimõttest, kus võimaliku uushoonestuse ehitusjoon peaks olema jões suurema tagasiastega kui olemasoleva hoone jõe-äärne maht (osaliselt tuginetakse 2000. aastal antud nõusolekule, kus vööndit vähendati 20 meetrini). Lisaks on tehtud ettepaneku vähendada kalda ehituskeeluvööndit lõigus Kaarsild-Võidu sild kuni jõe tavalise veepiirini avalikkusele suunatud otstarbega rajatise ehitamiseks.
5. Selgitame, et ala asub kesklinnas kõrge avaliku huviga piirkonnas, kus arhitektuurivõistluse läbiviimist tuleb igakordselt kaaluda detailplaneeringu algatamisel. Üldiste ehitustingimuste määramine on üks üldplaneeringu ülesannetest.
6. Arvestada osaliselt. Täpsustada, et hoonete korruselisis määratakse muinsuskaitse eritingimustega.

Rahandusministeerium on arvamisel, et kohalik omavalitsus on esitanud ettepanekuid kaalunud ning selgitanud, miks esitatud ettepanekutega ei ole võimalik arvestada. Tartu Linnavolikogu on 01.04.2021 otsusega nr 321 üldplaneeringu vastu võtnud ja sellega pidanud planeeringulahendust sobivaks ja otstarbekaks. Vastuvõtmisega on volikogu kinnitanud, et üldplaneering vastab õigusaktidele, on koostatud vastavuses linna ruumilise arengu eesmärkidega ning üldplaneeringu koostamisel on võetud arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi (PlanS § 86 lg 2).

PlanS § 4 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate üldplaneeringute olemasolu. Üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt kohaliku elu küsimuste, sealhulgas ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

Antud juhul on tegemist üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse hindamisega, mille üle otsustamine ei ole riigihalduse ministri pädevuses. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate huvide arvesse võtmisel ning üldplaneeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Käesolevas kirjas antud arvamus puudutab vaid üht osa kõigist üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamustest. Võttes arvesse, et riigihalduse minister peab andma oma arvamuse ka teistele Tartu linna üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamustele, mille osas ei ole saavutatud kokkulepet, siis otsustab minister PlanS § 90 lõike 2 alusel Tartu linna üldplaneeringu kehtestamisele heakskiidu andmise võimalikkuse üle eraldi kirjaga.

Riigihalduse minister teavitab lõplikust otsusest üldplaneeringu heakskiitmise kohta kõiki menetlusosalisi kirjalikult.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab
riigihalduse minister

Lisa(d): protokoll

Lisaadressaadid: Balti Kinnisvara OÜ

Margus Hendrikson 715 5885
Margus.Hendrikson@fin.ee