



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Meie 15.09.2021 nr 14-11/5332-131

**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. Mart Hiobi esitatud arvamuste suuline ärakuulamine toimus internetipõhiselt Zoom konverentsiruumis 24.08.21 kell 16.15 – 17.

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.

Käesolevas kirjas annab riigihalduse minister arvamuse Mart Hiobi poolt üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja arvestamata jäetud arvamusele.

Avalikul väljapanekul Mart Hiobi esitatud kirjalik arvamus, Tartu Linnavalitsuse² seisukoht ja Rahandusministeeriumi arvamus:

Mart Hiobi esitatud arvamus: Palun taastada Supilinnas uushoonestusalad, nagu on olnud varasemates üldplaneeringutes. Supilinna teemaplaneeringu koostamisel töötati need kohad põhjaliku töö tulemusena välja ja ei ole mingit sisulist põhjust need nüüd välja visata. Sarnaselt on uushoonestusalad välja töötatud ja määratud kesklinnas omaaegse kesklinna teemaplaneeringu raames. Kui mõni Supilinna uushoonestusala on vajanud täpsustamist, saab seda üldplaneeringuga teha, nagu on täpsustatud kesklinna uushoonestusalasid. Supilinnas on jätkuvalt suur ehitussurve ning on oluline, et ehitusreeglid oleksid võimalikult selged.

Tartu Linnavalitsus on eeltoodud arvamuse osas võtnud mitteamvestava seisukoha selgitades, et Supilinna teemaplaneeringus kajastatud uushoonestusaladele lisaks võib olla teisigi kohti, kuhu saab uushoonestust planeerida ja samuti ei pruugi 2014. aastal kaardil näidatud alad vastata praegu või tulevikus tuleohutuslikele, ehituslikele vm nõuetele. Kõikide miljööväärtuslike alade uushoonestusalade kohta on esitatud sõnalised põhimõtted, mille alusel kaalutakse iga kord eraldi uushoonestuse võimalikkust.

Mart Hiobi esitatud arvamus: Palun kaaluda juhtotstarvete kirjelduse laiendamist võimaldades mitmekesisemat maakasutust. Praegune juhtotstarvete kirjeldus on üldplaneeringu jaoks liiga detailne, puudub paindlikkus ning üldplaneering hakkab segama igapäevavajaduste rahuldamist. Üldplaneering ei oleks sel juhul mitte arengu suunaja, vaid bürokraatlik takistus. Sarnased probleemid on ilmnunud kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga, mis tarbetult välistab mõnel pool teatud maakasutuse, mille järgi on vajadus ja mis ei sega kedagi. Juba praegune maakasutus võib erineda uues üldplaneeringus määratletust, mis oleks arusaadav, kui on soov praegust maakasutust muuta. Kas aga soovitakse raudteejaama hoonest kontorid jms välja visata, sest täna ületab kontorite jm osakaal üldplaneeringus lubatud 10%? See ei tundu

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](#).

mõistlik ega eesmärgipärane. See põhjustaks vaid raudteejaama hoonekompleksi tühjenemise, hoolduse lõppemise ja ajalooliste hoonete hävimisohtu seadmise. Selline kogemus on seejuures ju juba läbi elatud. Kas Karlova sadamas tuleb autode tankla sulgeda, sest sadam on ainult sadamateenuse osutamiseks? Ilmselgelt ei ole see ju niimoodi mõeldud!

Kui ei soovita mingil põhjusel juhtotstarbeid laiendada ja nende piire paindlikumaks muuta, palun lisada üldplaneeringusse võimalus kaalutlemiseks juhul, kui võimalik üldplaneeringuga (esmapilgul) vastuolus olev soov ei kahjusta vahetute naabrite tegevust ning on kooskõlas linna arengusuundadega! Detailplaneeringute koostamine Tartu linnas on aastatega muutunud järjest aeganõudvamaks ning liiga detailne üldplaneering sugugi ei paranda olukorda. Kui Tartu soovib olla arenev, peaks linn soosima arengut bürokraatia piiramise ja lahenduste pakkumisega. Praegu on linn kahjuks võtnud nõuks arendusettepanekute menetlemisel tuua välja kõik probleemid, et kuidas teha ei saa. See ei ole edasiviiv.

Tartu Linnavalitsus on eeltoodud arvamuse osas võtnud osaliselt arvestava seisukoha vaadates üle toetavate otstarvete osakaalu.

Mart Hiobi esitatud aramus: Palun taasluua Tähtvere mõisa miljööväärtuslik ala, mille koosseisu kuulusid krundid Tuglase 1, Kreutzwaldi 50, Tuglase 5, Kreutzwaldi 54, Tuglase 9a, Tuglase 9, ajalooline peahoone ja selle ümbrus Kreutzwaldi 1//1a krundil ning neid ühendavad alad. Kui ala taasmoodustamist ei peeta mingil põhjusel võimalikuks, palun määrata nimetatud kruntide ajaloolised hooned miljööväärtuslikeks üksikobjektideks, mille lammutamine ja suuremahuline ümberehitamine ei ole lubatud.

Tartu Linnavalitsus on eeltoodud arvamuse osas võtnud mitteamvestava seisukoha selgitades, et nimetatud hoonetest on Tuglase 1, Kreutzwaldi 1, 50, 54 ja lisaks Tuglase 10 ehitismälestised. Linn peab oluliseks ajalooliste mõisasüdamete äratuntavat säilimist linnaruumis, sel eesmärgil on selle üldplaneeringuga saanud miljöölise kaitse Ropka ja Jaamamõisa süda, kuid peab Tähtvere mõisa alal piisavaks riiklikku kaitset selle eesmärgi saavutamisel.

Rahandusministeerium on arvamusel, et kohalik omavalitsus on esitatud arvamusi kaalunud ning selgitanud, miks esitatud arvamustega ei ole võimalik arvestada või on osutunud võimalikuks osaline arvestamine. 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 kaalutusõiguse 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 kavandavate 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

Lisad: protokoll

Lisaadressaadid:
Mart Hiob

Margus Hendrikson 715 5885
Margus.Hendrikson@fin.ee