



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Meie 15.09.2021 nr 14-11/5332-75

**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 kirjalikuks ärakuulamiseks tegi Rahandusministeerium 17.08.2021 kirjaga nr 14-11/5332-2.

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. Kuna mitme isiku poolt esitatud arvamused suures osas kattusid, käsitleb Rahandusministeerium tulenevalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 2 neid koos.

Käesolevas kirjas annab riigihalduse minister arvamuse Ain Adamsoni, Triin Ermi, Elisabeth Ermi ja Hans Herman Ermi üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja arvestamata jäetud arvamustele².

Avalikul väljapanekul Ain Adamsoni, Triin Ermi, Elisabeth Ermi ja Hans Herman Ermi esitatud kirjalikud arvamused, Tartu Linnavalitsuse³ seisukoht ja Rahandusministeeriumi arvamus:

Ain Adamson, Elisabeth Erm ja Hans Herman Erm tegid ettepaneku määrata uues Tartu linna üldplaneeringus kogu Hipodroomi 12a krundile staatuseks EV (väikeelamumaa). Ain Adamson, Elisabeth Erm ja Hans Herman Erm lisasid, et taotlevad Hipodroomi 12a kinnistu osas 2017. a üldplaneeringuga ettenähtud roheala kaotamist (20% kinnitust, mis kaardil on tinglikult märgistatud ala), kuna tegemist on kvartalisisesega krundiga, samuti omavad krundi ümber asuvad väikeelamud oma haljastatud aia-alasid. Lisaks juhtisid Ain Adamson, Elisabeth Erm ja Hans Herman Erm tähelepanu asjaolule, et viimaste aastakümnete jooksul on Hipodroomi 12a roheala kasutatud ümbritseva kogukonna poolt meelevaldselt aiaprügi ja vanade autode ladustamiseks (mille likvideerimiseks on nad saanud linnalt ettekirjutusi), mis ei ole kooskõlas roheala kasutuse põhimõtetega. Praegusel kujul roheala võiks muuta väikeelamumaaks, kus oleks kruntide moodustamisel nõue säilitada olemasolev väärtuslik haljastus.

Triin Erm, Elisabeth Erm ja Hans Herman Erm täpsustasid oma arvamuses järgmist: „Juba 2017 a kohtuasjas nr 3-17-2094 oli Tartu linna kui vastustaja seisukoht, et sellel kinnistul tuleks lähtuda rohealast suurusega 20%. Paraku on praeguse üldplaneeringu joonisel kujutatud roheala umbes 33% kogu kinnistustust. Juhul, kui Tartu linn ei ole nõus roheala nõudest täielikult loobuma, siis tuleb üldplaneeringus 20% roheala asukoht jätta tinglikuks, mis täpsustub DP-ga. Praegune roheala asukoht kaardil on linna poolt 2017 a kehtestatud üldplaneeringuga identne ja ei kajasta juba siis omanikele antud lubadusi (roheala suuruse ning roheala asukoha osas - muutus omanikega kooskõlastamata). Parima roheala asukoha saaksime selgitada detailplaneeringu menetluse käigus. Ligipääsetavuse seisukohalt, mida

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 Arvamused koodiga 50416 ja 53610 Tartu Linnavalitsuse 13.07.2021 korralduse nr 813 lisas

³ Tartu Linnavalitsuse põhjendused avalikul väljapanekul esitatud arvamuste mitteametliku või osalise arvestamise kohta on esitatud [Tartu Linnavalitsuse 13.07.2021 korralduse nr 813 lisas](#).

linn on oluliseks pidanud, oleks roheala parim võimalik asukoht kinnistu lõunaservas Hipodroomi tn suunas.“

Tartu Linnavalitsus asus seisukohale, et ettepanekuga ei arvestata ning põhjendas oma seisukohta järgmiselt:

„Arvestades linnaosa kohta seatud ruumilise arengu eesmäärke, mis näevad ette endiste suvilate asemele elamute ehitamist, muutub ka olemasolevate haljasalade roll. Linn on üldplaneeringu koostamisel leidnud, et eraomandis oleva maa senise otstarbe muutmine on otstarbekas näidatud ala ulatuses, mis tagab avalike huvide tasakaalu (puhkeala säilitamise piirkonna elanikele) erahuvidega.“

Kirjalikul ärakuulamisel esitasid Ain Adamson, Triin Erm, Elisabeth Erm ja Hans Herman Erm 23.08.2021 ja 24.08.2021 vastused, milles kinnitasid, et jäävad enda poolse seisukoha juurde Hipodroomi 12a roheala suhtes. Samuti eeldavad nad, et Tartu Linn lähtub varasematest kokkulepetest Hipodroomi 12a kinnistu roheala osas.

Ain Adamson, Elisabeth Erm ja Hans Herman Erm täiendasid oma arvamust järgnevalt:

„Viitame taas, et kuna planeeritav roheala nõuab hooldamist ja viimaste aastakümnete jooksul on Hipodroomi 12a krunti kasutatud ümbritseva kogukonna poolt meelevaldselt aiaprügi ja vanade autode ladustamiseks (mille likvideerimiseks oleme saanud linnalt ettekirjutusi), mis ei ole kooskõlas roheala kasutuse põhimõtetega, pakume üldplaneeringukohase rohealamääramiseks kahte alternatiivi:

Variant 1: üldkasutatava maa (roheala 20%) võõrandatakse linna poolt turuväärtuse alusel;

Variant 2: roheala maana säiliv osa (20%) ei jää peale detailplaneeringut avalikku kasutusse, kuid säilitame sellel olemasoleva väärtusliku haljastuse.

Käesolevaga juhime Teie tähelepanu, et 2017. aasta üldplaneeringu käigus määrati planeeritud roheala mahuks 20% ja selle täpne asukoht määratakse detailplaneeringu koostamise käigus. Seda fakti kinnitas Hr. Indrek Ranniku e-posti kirja teel toona ka Ain Adamsonile. Täiendavalt lisame, et Tartu linna poolt 13.12.2017.a. Tartu halduskohtule saadetud kirjas nr 21.3-2/KA-17-357 viidatakse, et konkreetse % puudumine üldplaneeringus ei ole tulevikus detailplaneeringu menetluses takistuseks ning lähtuda tuleb üldplaneeringu menetluses kokkulepitud 20st protsendist. Samuti märgitakse, et uue üldplaneeringu menetluses seda kokkulepet arvestatakse, mida aga tehtud pole. Praegusel üldplaneeringu kaardil on see endiselt u 33% kinnistust ja roheala asukoht (kinnistu läänepoolne, st Kraavikalda poolne külg) on omanikega kooskõlastamata.“

Triin Erm, Elisabeth Erm ja Hans Herman Erm täiendasid lisaks järgmist:

„Eeldame, et Tartu Linn lähtub varasematest kokkulepetest (st korrigeerib 2017 a üldplaneeringu käigus tehtud eksimused):

1) Indrek Ranniku poolne ettepanek, et roheala jääb suurusega 20%, mis on ka vastava suurusena fikseeritud kaardil (vt 2017 a Tartu Linna Üldplaneeringu kehtestamise järgset kohtuasjas Tartu linna kui vastustaja seisukoht nr 3-17-2094 (vt. lisa 2).

Väljavõtte Tartu linna kirjast kohtule: Samas linna esindaja on ka kirjavahetuses kinnitanud Ain Adamsonile, et konkreetse % puudumine üldplaneeringus ei ole tulevikus detailplaneeringu menetluses takistuseks, et lähtuda üldplaneeringu menetluses kokkulepitud 20st protsendist ning uue üldplaneeringu menetluses kokkulepitut arvestatakse. Praegusel üldplaneeringu kaardil on see endiselt u 33% kinnistust.

2) roheala asukoht üldplaneeringu kohaselt sätestub detailplaneeringu käigus, eelistatult kinnistu lõunapoolisel küljel. Praegune asukoht (kinnistu läänepoolne külg) on omanikega

kooskõlastamata ja Linna poolt omavoliliselt 2017. aasta üldplaneeringu käigus sätestatud (varasem asukoht oli lõunapoolne külg ning roheala asukoha muutust omanikega ei arutatud, ei selgitatud ja ka ei kooskõlastatud).“

Tartu Linnavalitsus teatas 01.09.2021 kirjas nr 9-3.2/UP-18-003⁴, et kõigil planeeringust huvitatud isikutel on olnud võimalus oma seisukohti linnale esitada ka korduvalt ja seda on tehtud. Linnavalitsus on kõiki ettepanekuid piisavas ulatuses kaalunud ja täiendavaid kirjalikke seisukohti esitada ei ole.

Rahandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus kaalutlenud ja selgitanud heakskiidu saamiseks esitatud üldplaneeringu lahenduse valikut ning sellega täitnud haldusmenetluse seaduse § 4 lõikes 1 seatud kaalutlemise kohustuse. Antud selgitused ja põhjendused on asjakohased. Järgitud on PlanS § 10 lõikes 1 sätestatud planeerimise põhimõtet, mille kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Samuti on arvestatud PlanS § 12 lõikes 2 toodud planeerimise põhimõtet, mille kohaselt asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

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.

Rahandusministeerium on arvamusel, et antud juhul on tegemist üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse hindamisega, mille üle otsustamine ei ole riigihalduse ministri pädevuses. Seega, 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 üldplaneeringule heakskiidu andmise võimalikkuse üle eraldi kirjaga.

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

⁴ Tartu Linnavalitsuse 01.09.2021 kiri nr 9-3.2/UP-18-003 „[Vastuskiri Tartu linna üldplaneeringule esitatud arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamise kohta](#)“

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab

riigihalduse minister

Lisaadressaadid: Ain Adamson, Triin Erm, Elisabeth Erm, Hans Herman Erm

Agnes Lihtsa 715 5824

Agnes.Lihtsa@fin.ee