



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Meie 15.09.2021 nr 14-11/5332-136

**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. Paju Arendus OÜ esitatud arvamuste suuline ärakuulamine toimus internetipõhiselt Zoom konverentsiruumis 24.08.21 kell 15.30 – 16.

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 Paju Arendus OÜ üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja arvestamata jäetud arvamusele.

Avalikul väljapanekul Paju Arendus OÜ esitatud kirjalik arvamus, Tartu Linnavalitsuse² seisukoht ja Rahandusministeeriumi arvamus:

Paju Arendus OÜ arvamused:

Ettepanek 1: Ihaste tee 18 krundi kaguossa on kavandatud ÜHP maa-ala UI5 ehitustingimustel. Juhtotstarbe kirjelduse kohaselt on tegemist haridusasutuse maa-alaga, mis on riigi või munitsipaalomandis oleva koolieelse lasteasutuse hoone ja põhikooli või kutseõppeasutuse või gümnaasiumi õppehoone maa-ala. Palume üldplaneeringus muuta maa-ala otstarve ja ehitustingimused ärimaaks, KA7 sarnastel ehitustingimustel.

Põhjendus:

a) Antud piirkonnas, kesklinna suunas asuvad ulatuslikud munitsipaal- ja riigi omandis olevad sarnase otstarbega ÜM alad (Lammi 17 ja 17a kruntidel- pindalaga ca 63 470 m²), mis võimaldavad riigil ja omavalitsusel rahuldada kõik piirkonnas vajalikud perspektiivsed riiklikud ja kohalikud ühiskondlikud vajadused.

b) Üldplaneeringust ega ka muudest linna arengudokumentidest ei tulene selget põhjendust, et just Ihaste tee 18 krundil oleks täiendava munitsipaal- või riigi omandis oleva haridusasutuse vajalik või mingis ajalisel perspektiivis selgelt kavandatud.

c) Antud otstarbe kirjeldus on liiga kitsas ja annab võimaluse maad kasutada üksnes munitsipaal- või riigi omandis oleva haridusasutuse tarvis. Praeguses sõnastuses välistaks see nt eraomandis oleva haridusasutuse rajamise võimalikkuse.

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

d) Antud otstarbe kirjeldus ja käsitus on ka sel põhjusel liiga kitsas, et see on piiratud konkreetselt "haridusasutuse" käsitlusega. See ei võimalda rajada nt eraomandis olevaid muid hoolekande asutusi vms mis muidu erakapitali toel võimalikud oleksid.

e) Nagu ka ärimaadel KA7 aladel, ei välista maa-ala juhtotstarbe ja ehitustingimuste muutmine ärimaaks KA7 sarnastel tingimustel maa-ala kasutusele võtmist vajaduse tekkimisel munitsipaal- või riigi huvides, kui selleks peaks vajadus siiski tekkima.

Seetõttu palume otstarbe ja ehitustingimused määrata laiemana ja mitte siduda seda ainult riigi või kohaliku omavalitsuse omandi kaudu realiseerimise võimalikkusega. Maa-ala on eramaa ja erakapitali toel asutuste rajamine võiks olla samuti lubatud. Juhul, kui meie ettepanekut mingil põhjusel ei arvestata ja erakapitali algatusel põhinevad tegevused piiratakse üldplaneeringuga, siis palume põhjenduses konkreetselt välja tuua – kes (riik või linn) ja kuna kavatseb antud maa-ala omandada ja millal on kavandatud sellele maa-alale riigi või kohaliku omavalitsuse haridusasutuse ja millise haridusasutuse rajamine.

Ettepanek 2: Ihaste tee 18 krundil (Nõlvaku 34 piiri ääres) on sik-sakilise tagurpidi u-kujuga konkreetne H tähisega roheala. Juhtotstarbe kirjelduse kohaselt on tegemist rohealaga, mis on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Palume üldplaneeringus muuta maa-ala EV UI3 alaks.

Põhjendus: Antud roheala kuju on määratud üldplaneeringu faasis liigse detailsusega. Nimelt moodustab antud roheala (Ihaste tee 18 krundi osas) tagurpidi väga detailse U kujulise ringi ümber Nõlvaku 34 krundi. Maa-alal asub täna kõrgepinge õhuliin, perspektiivse tänavakoridori ala äär ning väike toomingatest ja ülekasvanud ja lamanduvatest kaskedest koosnev ala. Arvestades, et ei ole looduslikku ega muud põhjendust, miks antud roheala peaks just seal ja sellises detailsuses ning kujuga määratuna paiknema ümber Nõlvaku 34 krundi, siis palume määrata ala EV UI3 alaks.

Ettepanek 3: Ihaste tee 18 krundil perspektiivsest jaotusmagistraaltänavast kesklinna suunas kulgev ala on määratud osaliselt EK KA3 alaks ja osaliselt EV KA2 alaks. Antud ettepanek käsitleb ala, mis on üldplaneeringu kohaselt tähistatud EV KA2 alana. Juhtotstarbe kirjelduse kohaselt on tegemist üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute ehitamiseks kavandatud alaga. Kortereelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Lisaks on antud tingimus, et vältimaks suuremahuliste hoonete kavandamist alale, määratakse ühe hoone suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 350m². Palume üldplaneeringus muuta kogu perspektiivsest jaotus magistraaltänavast kesklinna suunda jääv maa-ala EK KA3 alaks.

Põhjendus:

a) Jaotusmagistraaltänav eraldab sisuliselt Ihaste ja Annelinna omavahel. Uuema aja Annelinnale on pigem omaseks saanud kaasaegse arhitektuuri ja huvitava ruumikasutusega uute elamualade loomine. Positiivse analoogse näitena lähim Linnupargi arendusala. Sellised alad jäävad tervikuna mõjuma, kui selleks on piisavalt ruumi ja mastaabid võimaldavad loomingulisi lahendusi pakkuda. Seetõttu teeme ettepaneku, määrata kogu ala – sarnaselt Ihaste tee 18 krundile Idaringtee vastu määratud EK aladega – EK alaks.

b) Üldplaneeringu idee järgi on linnalise keskkonna tihendamine olemasoleva infrastruktuuri jms kasutusele võttes linna arengu kohane. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on seatud

põhimõtteks elamuehitusel korterelamute eelistamine asustusüksuses. Sellest lähtuvalt on hõreda ja väikese ehitisealuse pinnaga (vt nõue – kuni 350 m²!) hoonete ehitustingimuste määramine antud alal selgelt linnalise keskkonna ressurside alakasutamine. Alal on olemas head liikumisvõimalused, on olemas tehnovõrkude võimsused, läheduses vajalikud teenused ja kaubandus jms mis kõik soosivad korterelamualade arengut.

Ettepanek 4: Ihaste tee 18 krundi keskmes (perspektiivsest jaotustänavast kesklinna suunas) paiknevad kaks roheala. Juhtotstarbe kirjelduse kohaselt on tegemist rohealaga, mis on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Palume üldplaneeringus muuta maa-alad (vt lisatud skeemil näidatud ulatust) EK KA3 alaks.

Põhjendus: Antud roheala kuju on määratud üldplaneeringu faasis liigse detailsusega ja oma kujude tõttu piirab tulevikus heade arhitektuursete lahenduste leidmist krundi hoonestuse planeerimisel. Arhitektuurivõistluse kaudu võib tulla lahendus, mis annab parema lahenduse hoonete vahelise ruumi ja rohealade kujundamiseks. Kui seal ees on aga konkreetse asukohas, liiga konkreetse kujuga ja selge loogilise põhjendusega roheala, siis on tervikliku ja arhitektuurselt huvitavate ideede loomiseks juba ees parameetrid, mis võivad lahendust piirata.

Arvestades, et ei ole looduslikku ega muud põhjendust, miks antud rohealad peaks just seal ja sellises detailsuses määratuna paiknema, siis palume määrata ala EK KA3 alaks ja jätta vabadus arhitektuurse tervikliku keskkonna loomiseks.

Ettepanek 5: Ihaste tee 18 krundi Idaringtee poolisel küljel on kavandatud ärimaa ala. Palume üldplaneeringus vahetada ärimaa ja EK maa-alade asukohad.

Põhjendus: a) Arvestades Idaringteelt maha sõidu olemasolevat asukohta, palume alade asukohad vahetada nii, et ärimaa krunt hakkaks asuma Idaringteelt saabudes vasakut kätt. See võimaldab korterelamualal paremate lahendusvariantide teket ning eraldab elamuala mahasõidu asukohast tulenevalt ärimaast. Lisatud skeem ettepanekute kohta.

Tartu Linnavalitsus eeltoodud arvamuste osas mitteamestavale seisukohale selgitades linna seisukohta, et 1. ettepanekus käsitletav ala on vajalik jätkuvalt hoida haridusasutuse ehitamiseks. Üldplaneeringuga kavandatud maakasutus ei pea olema seotud otseste linna ehitusplaanidega, sest selle arvestusperiood on teistest strateegilistest dokumentide ajakavast pikem. Üldplaneering ei sätesta haridusasutuse ehitamise ja maa omandamise tähtaegu, nimetatud tegevused on reguleeritud muude õigusaktidega. Kirjas viidatud muud ühiskondlike hoonete alad on mõeldud sotsiaalhoolekande asutustele, mitte haridusasutustele. Samuti ei asu need olemasoleva elamupiirkonna keskmes, nagu seda on Ihaste tee 18 krundi baasil planeeritud vastav maa-ala. Linn ei leia ka, et otstarbekas oleks maa-ala käsitleda ärimaana KA 7 toodud tingimustel, kuna planeeringuga väljendatakse selget huvi hoida maa-ala munitsipaalomandis olevale haridusasutusele. Linn kavandab maa ala omandamist ja märgib selle üldplaneeringus vastavalt.

2. 3. 4. 5. ettepanek - mitte arvestada. Üldplaneering annab vastavate juhtotstarvetega maa-alade põhimõttelised asukohad, mille asukohta on võimalik põhjendatud vajadusel täpsustada detailplaneeringuga. Linn leiab, et kavandatud rohealad on sidusad ja hästi ühendatud linna rohevõrku.

Tartu Linnavalitsus teatas 01.09.2021 kirjas nr 9-3.2/UP-18-003³, 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.

Rahandusministeerium on arvamisel, et kohalik omavalitsus on esitatud ettepanekut kaalunud ning selgitanud, miks esitatud ettepanekuga 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 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 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

³ Tartu Linnavalitsuse 01.09.2021 kiri nr 9-3.2/UP-18-003 „[Vastuskiri Tartu linna üldplaneeringule esitatud arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamise kohta](#)“

Lisaadressaadid:
Paju Arendus OÜ

Margus Hendrikson 715 5885
Margus.Hendrikson@fin.ee