



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Meie 15.09.2021 nr 14-11/5332-110

**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 järgsetes 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 Kim Allika ja Lagle Laennekova poolt üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja arvestamata jäetud arvamustele².

Avalikul väljapanekul Kim Allika ja Lagle Laennekova esitatud kirjalikud arvamused, Tartu Linnavalitsuse³ seisukohad ja Rahandusministeeriumi arvamus:

Kim Allikas ja Lagle Laennekova tegid ettepaneku määrata World7 OÜle (reg kood 10892362) kuuluvale Vorbuse külas asuval kolmele maaüksusele Maa-allika (katastriüksuse tunnus 83101:003:0751), Eluallika (83101:003:0753) ja Õneallika (83101:003:0752) juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala.

Kim Allikas ja Lagle Laennekova on oma ettepanekut põhjendanud järgnevalt:
„Olen tegelenud nimetatud maaüksustele detailplaneeringu koostamisega alates 2014. aastast ning proovinud mitmeid erinevaid variante nii otstarbe kui ka juurdepääsu osas. Põhimõtteliselt on nii omavalitsus (tookord Tähtvere vald) kui ka riigiasutused nõustunud nimetatud maaüksuste hoonestamisega, kuigi planeeringulahenduse kooskõlastamiseni jõutud ei ole. Seejuures on oluline, et Tähtvere Vallavolikogu 21. juuli 2006 määrusega nr 14 on kehtestatud Tähtvere valla üldplaneering, mis on jätkuvalt kehtiv, kohaselt paiknevad Maa-Allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksused maatulundusmaal, kuhu tohib püstitada ühe üksikelamu ja kuni kaks abihoonet detailplaneeringut koostamata ja uut katastriüksust moodustamata ning seda viisil, kus iga elamukrundi minimaalseks suuruseks on üks hektar. Teisisõnu kehtiva üldplaneeringu kohaselt on võimalik neid maaüksusi hoonestada.

Koostamisel olevas Tartu linna üldplaneeringus on nimetatud maaüksustega piirnevale Einopõllu maaüksusele määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve Vorbuse-Kardla tee poolses küljes. Juhtotstarbe elluviimisega kaasneb maa-ala kruntideks jaotamine ning vajaliku taristu, sh teede väljakruntimine ja väljaehitamine. Olen seisukohal, et ka piirnevale alale ehk neile kolmele maaüksusele sobib kõige paremini just väikeelamu maa-ala juhtotstarve ning arvestades, et tegemist on looduskauni kohaga Tartu linna vahetus läheduses Emajõe kaldal, kus saab nautida juurdepääsu nii jõe, Jänese matkarajale kui ka linna jõudmine on rattasõidu

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 62814 ja 62815 Tartu Linnavalitsuse 13.07.2021 korralduse nr 813 lisas

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

kaugusel, siis sobiks piirkonda ka hästi väikesadam. Alternatiivselt, kui leiate, et väikesadam ei ole siiski sobiv, palun määrata neile katastriüksustele 100% väikeelamumaa juhtotstarve. Olen alale tellinud geoloogilised uuringud ja tean, et vaatamata kuivenduskraavidele ja liigniiskusele on maaüksustele elamute ehitamine tehniliselt teostatav. Ligi 500 m ülesvoolu oleme sarnase pinnasega kohas ehitanud Ööbiku tänava elurajooni (kus ma enam kinnisvara ei oma) ning järele proovinud ehitustingimuste vastavuse elamuehitusele. Juurdepääsu tagamise kohta olen suhelnud nii Einopõllu maaüksuse omaniku Eesti Vabariigi esindaja kui ka maa kasutaja Tartu Agro esindajaga. Praegusel hetkel on olemas notariaalne servituut maaüksustele ligipääsemiseks Ööbiku teelt. Maaüksused asuvad otsapidi Emajõe ehituskeeluvööndis ning selle vähendamist ma ei taotle. Kui peate vajalikuks, võib seetõttu ehituskeeluvööndi ulatuses väikeelamu maa-ala juhtotstarbe määramata jätta ja määrata selle ulatuses maatulundusmaa juhtotstarbe.

Palun ettepanekuga arvestada! Arvestades, et kehtiva üldplaneeringu kohaselt on maaüksustele võimalik väikeelamuid püstitada, siis olukord, kus koostatava üldplaneeringuga see võimalus välistatakse, kahjustab minu omandit äärmiselt ebaproportsionaalselt. Palun sellega arvestada.“

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

„Valminud ja avalikustamisel üldplaneeringu põhilahenduses on linn jõudnud seisukohale, et Vorbuse külas mõlemal pool Vorbuse-Kardla maanteed paiknev täna põllumaana kasutuses olev ulatuslik maa-ala on väärtuslik nii põllumajandusmaana kui ka linnalähedase kultuurmaastikuna. Viimase puhul on maakondlikul tasandil tunnistatud väärtuslikeks laiad avatud vaated jõe ja Emajõe ürgoru nōlvale. Sellepärast on linn loobunud esialgselt soovist kavandada Einopõllu kinnistule Emajõe ja maantee vahelisele ulatuslikule sadade hektarite suurusele põllualale väikeelamute maa-ala. Samuti on linn loobunud asustuse arenguala määramisest ja väikeelamumaa juhtotstarbe kavandamisest Raudteepõllu kinnistule, maantee ja raudtee vahelisele väärtuslikule põllumajandusmaale.

Teie esitatud arvamuses ja selle põhjenduses olete seega lähtunud üldplaneeringu eelnõust, kus kaaluti võimalust tihehoonestada ka maa-alad Tiksoja tulevase maantee sillal ja Vorbuse külakeskuse vahel. Täna on linn sellest kavatsusest loobunud. Oma arvamuses olete osutanud Emajõe paremkalda hoonestusmuustrile, kus 300-600 m vahedega on jõe lähedusse ehitatud väiksemaid elamute kogumeid (Jõerahu tn ja Ööbiku tn, allavoolu Soosaare ja Piibu). Leiate, et Maa-allika, Eluallika ja Õneallika kinnistute hoonestamine vastab naabrusalade hoonestamise loogikale.

Selgituseks, et nii Jõerahu (Jänese), Ööbiku (Kolga) kui ka Piibu on ajaloolised vanad talukohad Emajõe kalda looduslikel liivasaartel, kuid Maa-allika, Eluallika ja Õneallika kinnistud ei paikne pinnase omadustelt analoogselt asukohas. Kuna ehitamiseks puuduvad looduslikud eeldused, ei ole eelnimetatud kinnistutel olnud teid ega ka ajaloolisi talukohti. Maa-allika, Eluallika ja Õneallika kinnistute piirkonnas on Emajõe kalda-ala turvastunud, samuti on kaldanōlv piirkonnas järsk, mis kumbki ei loo võimalusi hoonete ehitamiseks ilma, et selleks ei peaks jõe looduslikku lammiala maastikku oluliselt muutma. Linn ei pea võimalikuks neil aladel pinnast tõsta ega toeta ettepanekut rajada pehmele pinnasele sadade meetrite pikkust aastaringset kasutuses juurdepääsuteed. Sarnaselt 2006. a. kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringuga ei ole Maa-allika, Eluallika ja Õneallika kinnistud Tartu linna üldplaneeringus määratud veekogu kalda tiheasustusaladeks, kuhu ehitamisel või mille teenindamiseks vajaliku tehnotaristu rajamiseks oleks lubatud maapinda tõsta. Tartu linna

maalise asustusega aladel on seatud kõikjale sarnased tingimused, millest lähtuvalt peavad Emajõe kalda-alad jääma üleujutuste korral puhveraladeks, kus suurvesi katab ajuti kaldaid ja imbub pinnasesse. Üldplaneeringuga seatud Emajõe üleujutusohust tingitud ehituspiiranguid ei laiene olemasoleva hoonestusega aladele, samuti juba detailplaneeritud, kuid veel välja ehitamata maa-aladele. Erandina käsitletakse ka maalise asustusega alale rajatavaid avalikult kasutatavaid jõeäärseid puhkekohti, mis siiski valdavalt paiknevad olemasolevate juurdepääsuteedega ja pinnase omadustelt sobivates kohtades.

Käesolevaga taotletav EV juhtotstarve ei ole võrreldav alale varasemalt planeeritud funktsioonidega, milleks oli avalikku kasutusse mõeldud väikesadam, puhkeala, st viidata, et põhimõtteliselt on varem nõustunud hoonestamisega ei ole asjakohane. Samuti ei vasta tõele, et Einopõllu maaüksusele on ÜP2040 lahenduses määratud EV maa, kuna see ala on just vastupidi jätud maaliseks asustuseks. ÜP2040 on määranud asustuse arengu alad tundlikult, lähtudes põhimõtetest, mille kohaselt tugevdatakse olemasolevaid keskusi, võimaldatakse teatud suundades linna laienemist ning uute elamualade teke saab toimuda läbi terviklike lahenduste. Esitatud ettepanek on vastuolus kõigi eelnimetatud põhimõtetega, kuna moodustuks üks killustatud elamutükk keset maalist asustust, mis pole kuidagi seotud linnaga, ei moodusta terviklikku (vähemalt 20 majapidamisest koosnevat) uusarendust ja ei asu ka ühegi kohaliku keskuse piirkonnas. Eelnevat kokku võttes ei nõustu linn Maa-allika, Eluallika ja Õneallika kinnistutele väikeelamumaa juhtotstarbe määramisega.“

Kirjalikul ärakuulamisel Kim Allikas ega Lagle Laennekova Rahandusministeeriumile oma arvamuse osas ei vastanud ja täiendavaid selgitusi ei esitanud. 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.

Rahandusministeerium on heakskiidu andmise menetluse käigus tuvastanud, et Tartu Linnavalitsus on Kim Allika ja Lagle Laennekova arvamusega osaliselt arvestanud ja vastavalt üldplaneeringu lahendust täiendanud. Nimelt on üldplaneeringu ptk-s 1.3. „Ehitustingimused asustüksustes“ kirjas: *Vorbuse väärtuslikul maastikul, maalise asustuse maa-alal ja Emajõe üleujutusohuga alal ei ole üldjuhul hoonestamine lubatud. Määrata erandina Vorbuse väärtuslikul maastikul, maalise asustuse maa-alal, Emajõe üleujutusohuga alal ehitusõigus üksikelamute rajamiseks Maa-allika ja Õneallika kinnistutele juhul, kui on tagatud Emajõe äärsel matkarajal vaba liikumine. Erandi lubamise eeltingimuseks on Maa-Allika, Õneallika ja Eluallika maaüksuste osas matkaraja kasutuse lubamine ja vastava kokkuleppe sõlmimine. Samuti tuleb tagada, et hoonete alune maapind oleks kõrgemal, kui Emajõe üleujutuse maksimaalse veetaseme 1% tõenäosuse piirist (abs 33.9 m). Eluallika kinnistu hoonestamine ei ole krundistruktuurist tulenevalt võimalik.*

Rahandusministeerium märgib, et antud juhul on tegemist üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse hindamisega, mille üle otsustamine ei ole riigihalduse ministri pädevuses.

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 järgi

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

kohaliku elu küsimuste, sealhulgas ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

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.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab
riigihalduse minister

Lisaadressaadid: Kim Allikas, Lagle Laennekova

Agnes Lihtsa 715 5824
Agnes.Lihtsa@fin.ee