



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

06.06.2023 nr 616

#### **Seisukohtade võtmine Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud arvamuste osas ning avaliku arutelu aja ja koha määramine**

Tartu Linnavolikogu 23.01.2020 otsusega nr 216 algatati Väike kaar 33 krundi detailplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks. Tartu Linnavolikogu 16.03.2023 otsusega nr 106 võeti Väike kaar 33 krundi detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 06.04 kuni 07.05.2023.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus üheksa pöördumist piirkonna elanikelt. Kõige enam arvamusi laekus Tartu linna üldplaneeringuga Väike kaar 33 krundile määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmise kohta büroohoone maast tootmishoone maaks.

Detailplaneeringu lahendust puudutavad arvamused käsitlesid tootmisest tulenevat tootmismüra ja liikluskorralduse mõju piirkonnale.

#### Tartu linna üldplaneering - maakasutuse juhtfunktsioon

Piirkonna elanikud leiavad, et linna arenguperspektiividega ei ole kooskõlas naabreid häiriva tootmistegevuse kinnistamine kesklinna läheduses, vaid antud asukoht on sobilik äri- ja teenidusettevõtete arenguks, nagu oli see detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus.

Linn asub üldplaneeringut puudutavate arvamuste osas seisukohale, et antud juhul on tegemist Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu menetlusega, detailplaneering on koostatud lähtudes üldplaneeringu põhimõtetest ning kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. Üldplaneeringut puudutavate arvamuste osas linn seisukohti ei kujunda, kuna need ei ole käesoleva menetluse esemeks, vaid selgitab:

*1. Jaak Laineste, Liisi Laineste, Rain Jõgi, Alo Noormetsa, Dana Noormetsa, Peeter Milleri, Ülle Milleri, Deivi Pard* arvamus üldplaneeringus tehtud juhtotsatarbe muutuse osas.

Selgitus: Planeerimisseadus sätestab otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse ühe põhimõtena, et planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Antud juhul seab üldplaneering eesmärgiks olemasolevate tööstuspiirkondade tihendamise soodustamist. Reeglina tuleb olemasolevate tiheda asustusega alade täitmist eelistada uute alade avamisele. Kui puudub selge vajadus väljaspool tiheda asustusega alasid täiendavate elamualade, tootmisalade vms rajamiseks, siis tuleks sellest hoiduda. Linn on teinud üldplaneeringu koostamisel kaalutusotsuse ja määranud Väike kaar 33 krundi juhtotstarbeks tootmishoone maa. Otsuses rõhutati keskkonnanäiringute leevendamise vajadust piirkonna elamute suhtes.

Tegemist on olemasoleva, toimiva tootmisega ning planeeringumenetluses ei saa lahendada kõiki olemasoleva tootmistegevuse häiringuid. Linn on detailplaneeringu algatamisel kaalunud erinevaid asjaolusid ja leidnud, et tootmise jätkamine soovitud mahus on õigustatud. Võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid on hinnatud nii üldplaneeringu kui detailplaneeringu tasandil, mille järel on seatud võimalikud piirangud ja leevendusmeetmed. Üldplaneeringu menetluses asus KSH koostaja seisukohale, et senise maakasutuse (tootmismaa) jätkumine ja laiendamine raudtee suunas on võimalik vaid olukorras, kui parendatakse piirkonna müraolukorda ning tagatakse kehtivate müranormide täitmine. Nimetatud leevendavad meetmed ja tingimused on detailplaneeringuga sätestatud.

Üldplaneeringu menetluse käigus on avalikkust teavitatud vastavalt seadusele. Üldplaneering on kehtestatud ning seda Väike kaar 33 krundi osas vaidlustatud ei ole.

Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseadusele on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Asjaõigusseaduse §-s 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Seega on igal omanikul õigus oma krundil ehitusõigust taotleda ning planeeringute puhul ei saa rääkida õigustatud ootusest, et üks kord kehtestatud planeering peab muutumatuna kehtima igavesti. 2017. aastal kehtestatud üldplaneeringus kavandatud juhtotstarvet muudeti 2021. a üldplaneeringus õiguspärase ja avaliku menetluse tulemusel. Detailplaneeringule on koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mille tulemusi arvestades on planeeringus nähtud ette leevendavad meetmed. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine.

2. Mitmetes arvamustes esineb seisukoht, et *linn on üldplaneeringus Väike kaar 33 krundi juhtotstarbe muutmisega rikkunud piirkonna elanike õigustatud ootust, et tootmistegevus kolitakse linnast välja ja see asendub kontori- ja büroohoonete ala juhtotstarbega hiljemalt aastaks 2030.* Linn soovib rõhutada, et sellist õigustatud ootust ei saanud tekkida, kuna üldplaneeringus kavandatud teistsugune juhtfunktsioon ei tähenda, et olemasolev tegevus krundil ei või jätkuda. Kuigi planeerimine on maaomandist sõltumatu, siis planeeringuid erakinnistustel viib ellu maaomanik, seega sõltub üldplaneeringu rakendamine ja selleks detailplaneeringute koostamine omaniku tahtest.

3. *Rain Jõgi arvamus, et antud detailplaneering põlistab okupatsiooniaegse pärandi ja ühtlasi tühistab perspektiivi, et tulevikus oleks ühendus linna erinevate osade vahel parem ning tööl oleks võimalik käia ka jalgsi või rattaga vältides Tartu kõige suurema õhusaastega trassi, Riia tänavat.* Selgitame, et ajalooliselt on piirkonnas olnud nii elevaator kui ka miljööväärtuslikud elamud ja on seal koos eksisteerinud. Samuti on linn kavandanud kaugemas tulevikus ühendada kesklinna ja Maarjamõisa piirkonda Tervishoiu - J. Tõnissoni tn sihis ja Lembitu - Vanemuise tn sihis. Perspektiivsed ühendusteel linna eri osade vahel ei ole kavandatud läbi Väike kaar 33 kinnistu, mistõttu ei saa rääkida perspektiivi tühistamisest antud detailplaneeringuga.

4. *Alo Noormetsa, Dana Noormetsa, Peeter Milleri, Ülle Milleri arvamus, et kaasamine on olnud puudulik ja linn ei ole kodanikke teavitanud üldplaneeringu muudatustest.*

Üldplaneeringu menetlus oli avalik ning igaühel oli võimalik ettepanekuid esitada. Üldplaneeringu menetlus on eraldiseisev detailplaneeringu menetlusest oma kindlate menetlusetappidega, mistõttu ei menetleta detailplaneeringu koostamise ajal edastatavaid arvamusi üldplaneeringule esitatavate ettepanekuna. Tartu linna üldplaneeringu eelnõu avalikustamine toimus 13.07 kuni 16.08.2020, Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse avalik väljapanek toimus 20.04 kuni 20.05.2021. Seega toimusid üldplaneeringu väljapanekud peale 24.03.2020 kodanike poolt saadetud kirja, võimalus ettepanekuid esitada oli kõigil olemas, kuid ettepanekuid ei esitatud.

Linn tegi üldplaneeringu koostamisel kaalutlusotsuse ja määras Väike Kaar 33 krundi juhtotstarbeks tootmishoone maa. Otsuses rõhutati keskkonnanahäiringute leevendamise vajadust piirkonna elamute suhtes. Tartu linna üldplaneering kehtestati Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.

#### Tootmisega kaasnevad keskkonnamõjud

Piirkonna elanikud toovad arvamustes välja tootmistegevusega kaasneva müra ja autotranspordi mõju elanike elukvaliteedile, heaolule, kinnisvara väärtusele. Nimetatud arvamuste osas on linna seisukohad toodud korralduse lisas, mis on kokkuvõtvalt järgmised:

Linnale on teada, et Tartu Mill AS käitisega seondult on esinenud mürakaebusi ümbritsevate alade elanike poolt, kuid koostatava detailplaneeringuga ei saa lahendada kõiki olemasolevast tootmistegevusest tulenevaid häiringuid. Järelevalvet müra normidele vastavuse osas teostab Terviseamet, linn teeb ametiga koostööd. KSH aruande järelduste kohaselt detailplaneeringu elluviimine ei halvenda müraolukorda võrreldes olemasolevaga. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud viljamahutite puhul tekitavad potentsiaalselt müra neid teenindavad transportörid. Kavandatud viljamahutid on ette nähtud Väike kaar 33 katastriüksuse raudtee poolsele alale, st elamualast kaugemale, elamuala ja kavandatud viljahoidmise mahutite vahele jääb olemasolev tootmishoonestus. Müra tekkimise vältimiseks on käesolevas detailplaneeringus esitatud nõue uute mahutitega seotud kraaptransportörid ja kopp-elevaatorid ehitada kinnistesse ruumidesse (praegu toimub territooriumil vanadest puisteladudest vilja vedu veskisse veokitega, millele laaditakse vili ratastraktoriga ja kopp-laaduriga). Detailplaneeringu realiseerumisel väheneb mõningasel määral transpordil ja laadimisel tekkiv müra. Olemasolevate müraallikate müra levikut käesolevas detailplaneeringus kavandatud ehitised ei mõjuta, sest need ei jää retseptorite (elamuala) ja müraallikate vahelisele alale. Käitis põhjustab eeskätt viljakuivatuse perioodil mürahäiringut, sh võib jätkuvalt esineda lähima elamuala juures müra öiste piirväärtuste ületamisi. Käitis on järk-järgult rakendanud erinevaid müraleevendusmeetmeid ja on juba praeguseks saavutanud olulise müraemissiooni vähenemise võrreldes mõne aasta taguse olukorraga. Vajalik on jätkata leevendavate meetmete rakendamist tagamaks müratasemete normatiivsus ka viljakuivatuse perioodil. Detailplaneeringuga on seatud tingimus, et uute hoonete ja rajatiste rajamise eeltingimuseks on KSH aruandes toodud müra leevendusmeetmete rakendamine ja müra normidega vastavusse viimine.

Planeeringu kohaselt Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu realiseerumisel käitisega seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringselt vilja transportimiseks väljaspool Tartu linna olevatest hoidlatest. Seega on kavandatud tegevusel positiivne mõju raskeliikluse vähenemisele linnas.

Vastuseks piirkonna elanike arvamusele, et seoses antud detailplaneeringu kehtestamisega väheneb nende kinnisvara väärtus, selgitame, et tehas on tänasel päeval olemas ja oli ka kinnisvara ostmise hetkel olemas. Üldplaneeringus vahepeal kavandatud teistsugune maa juhtotstarve ei saa tekitada õigustatud ootust, et tootmine nimetatud krundil ära kaob. Kuna kavandatavad rajatised vähendavad eeldatavalt veoautode liiklust ümbruskonna tänavatel ja planeeringu rakendamise eelduseks on müranormide nõuetele vastavusse viimine, võib eeldada pigem olukorra paranemist ning naaberkinnistute väärtuse vähenemine uue detailplaneeringu lahenduse tõttu ei ole usutav.

Jaak Laineste, Rain Jõgi, Alo Noormets, Dana Noormets, Peeter Miller, Ülle Miller, Deivi Pard teevad ettepaneku lükata tagasi/jätta kehtestamata detailplaneering.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta seisukohad Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste osas vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 20.06.2023 kell 16.00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär