



TARTU LINNAVOLIKOGU
OTSUS

Tartu

18.02.2010 nr 42

**Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu
"Karlova miljööväertusega hoonestusala kaitse-
ja kasutustingimused" kehtestamine**

Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 07.03.2002 otsusega nr 521. Planeeringu tellija on Tartu linn ja koostaja OÜ Hendrikson & Ko.

Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga määrati Karlova linnaosas miljööväertusega hoonestusala piirid, millest tulenevalt nimetati planeering ümber teemaplaneeringuks, millega täpsustatakse Tartu linna üldplaneeringut miljööväertusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimuste osas.

Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneeringu lähteseisukohtadega tutvumiseks oli kõigil asjast huvitatud isikutel võimalus planeeringu materjale läbi vaadata 15.04.2003-25.04.2003 TÜ Füüsikahoones, planeeringu eskiislahendust tutvustati 29.04.2003. Eskiislahendust tutvustava arutelu tulemuste põhjal parandati ja täiendati planeeringut ning suunati see kooskõlastamisele.

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväertusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" esimene avalik väljapanek toimus 10. maist - 9. juunini 2006. a. Tartu Linnavalitsuse 13.07.2006 korraldusega nr 1138 otsustati korrigeeritud planeeringu avalikku väljapanekut korrata.

Teine, korrigeeritud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväertusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" planeeringu avalik väljapanek toimus 5. maist - 2. juunini 2008.a.

Viimase avaliku väljapaneku jooksul laekus planeeringulahenduse kohta 121 kirjalikku ettepanekut. Enim ettepanekuid laekus Tähe, Pargi ja Päeva tänavate vahelise haljasala säilitamise toetamiseks.

Tartu Linnavalitsuse 01.07.2008 korraldusega nr 781 võeti seisukohad Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväertusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" avalikku väljapanekul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas. Avalik arutelu toimus 6. augustil 2008. a.

Arutelu tulemusena otsustati:

1. Päeva-Tähe-Pargi tn vahelise ala osas valmistada osakonnal ette üldmaa asukoha suhtes alternatiivvariandid, millest informeeritakse pargi kaitseks allkirju andnud kodanike esindajaid ja avaliku väljapaneku ajal nimetatud teema osas ettepanekute esitajaid ja kodanikeühendusi.
2. Selgitada täiendavalt võimalusi linnaosa tänavate rekonstrueerimisega kõnniteede pinna

allalaskmise ja sellega seonduvalt hoonete seisundi parandamise kohta. Planeeringu seletuskirjas sätestada, et tänavate kapitaalremondil, mille käigus kuuluvad asendamisele või ümbertõstmisele ka tehnoõrgud, tuleb tänava pinda alandada põhimõttel, kus sademeveed ei valguks kruntidele. Samuti tuleb seletuskirjas sätestada, et lubatud on hoonete tõstmine juhul, kui olemasolevad vundamendid või hoone konstruktsioonid on amortiseerunud.

3. Reserveerida koridor Karlova pargist Päeva tänavale jalakäijate ja jalgratturite silla ehitamiseks.

Päeva - Tähe - Pargi tn vahelisele alale planeeritava üldmaa asukoha valiku arutelu toimus 15.10.2008.

Tartu linn kaalus arutelu ajal esitatud ettepanekuid ja tulemusi ning teostas Päeva - Tähe - Pargi tn vahelise ala ruumilise analüüsi. Nimetatud analüüsi tulemusena töötati välja lahendus, kus pargina reserveeritud ala toimiks linnaosa puhkealana. Päeva - Tähe - Pargi tn vahelise ala Kalevi tänava poolsel küljel jäeti võimalus maa-ala taashoonestamiseks, kuna nimetatud ala oma asukoha ja reljeefi tõttu ei oleks kasutatav pargina.

Päeva - Tähe - Pargi tn vahelise ala planeeringulahenduse osas üldkasutatava puhkeala (avalikus kasutuses olev üldkasutatav maa) ja elamumaa piir kinnitati Tartu Linnavalitsuse 22.12.2008 korraldusega nr 1369 ning otsustati esitada planeering koos arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidetega maavanemale järelevalve teostamiseks.

Linnavalitsuse korraldus edastati Päeva - Tähe - Pargi tn vahelise ala kruntide omanikele ning organisatsioonidele, kelle poolt avaliku väljapaneku ajal vaidlustati nimetatud maa-ala hoonestamine. Nimetatud isikud ja organisatsioonid esitasid seejärel oma vastused.

Päeva - Tähe - Pargi tn vahelisele alale planeeritava üldkasutatava maa asukoha valiku osas laekunud tagasiside oli arutusel Tartu Linnavalitsuse 03.03.2009 istungil. Otsustati võtta teadmiseks krundiomanikelt ja organisatsioonidelt laekunud seisukohad Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringus "Karlova miljööväertusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" Päeva - Tähe - Pargi tn vahelise ala planeeringulahenduse osas üldkasutatava puhkeala (avalikus kasutuses olev üldkasutatav maa) ja elamumaa piiri määramise osas. Arvestades linna poolt teostatud linnehituslikku ja maastikulist analüüsi, mille tulemusena on leitud tasakaalustatud planeerimislahendus, mis arvestab avalikku huve, otsustati jääda Päeva - Tähe - Pargi tn vahelise ala planeeringulahenduse osas üldkasutatava puhkeala (avalikus kasutuses olev üldkasutatav maa) ja elamumaa piiri määramise osas linnavalitsuse 22.12.2008 korraldusega nr 1369 otsustatu juurde.

17.03.2009 laekus AS Merko Tartu poolt linnavalitsusele kiri, milles muuhulgas märgitakse järgmist:

1) Linnavalitsuse järeldused ja seisukohad ei ole piisavalt motiveeritud ja põhjendatud ning arusaamatuks jääb kõnealuses kvartalis avaliku pargiala suurendamise vajadus korraldusega otsustatud moel ning mahus.

2) Peale kehtestamist on AS Merko Tartu sunnitud kas planeeringu kehtestamise otsuse vaidlustama või alustama linnavalitsusega läbirääkimisi teemaplaneeringu lahendusega avalikul otstarbel kasutamiseks ette nähtud kinnisasja osa kompenseerimiseks. Kohalik omavalitsus on planeerimisseaduse § 30 nimetatud juhul kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest.

3) AS Merko Tartu on Tartu Linnavalitsuse pooltel valmisolekul nõus täiendavateks läbirääkimisteks avaliku pargiala suuruse, paiknemise ja hoonestuse mahu ning paiknemise osas eeldusel, et sellega ei viibiks planeeringumenetlus.

Küsimisi, kas Tartu Linnavalitsus on valmis huvitatud isikute seisukohti veel kord ära kuulama ning kaaluma linnavalitsuse korraldusega võetud seisukohtade korrigeerimist.

61

Linnavalitsus jäi nimetatud kirja osas jätkuvalt oma seisukohale, et üldplaneeringu muutmine ja elamumaa ning üldkasutatava maa piiri määramine selliselt on õigustatud ning järgib tasakaalustatult sotsiaalse ning kultuurilise keskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

Kuna linnavalitsus jäi oma seisukoha juurde elamumaa piiri ja hoonete korruselisuse määramise ulatuses, puudus ka vajadus täiendavateks läbirääkimisteks kokkusaamise korraldamiseks.

Seejärel teostas planeeringu üle järelevalvet maavanem, kes andis Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringule "Karlova miljööväärtsliku ala kaitse- ja kasutustingimused" planeerimisseaduse § 23 lõikele 6 tuginedes heakskiidu ning tegi ettepaneku planeering kehtestada. Oma kirjas toetab maavanem kogumina kohaliku omavalitsuse seisukohta esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid mitte arvestada või osaliselt arvestada. Maavanem toob välja, et linnavalitsus on 22.12.2008 korraldusega nr 1369 antud seisukohtade kujundamisel muuhulgas lähtunud planeeringu menetlemisel ilmnenu suurest avalikust huvist säilitada olemasolev Päeva-Tähe-Pargi tänavate vaheline haljasala, mis on kooskõlas eesmärgiga tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. Kohalik omavalitsus on planeerimisprotsessis teinud jõupingutusi avalikke huve arvestava tasakaalustatud planeeringulahenduse leidmiseks ning on järelevalveks esitatud planeeringu lahendust kaua ja põhjalikult vaaginud. Tartu linnas ja selle vahetus naabruskonnas on juba kehtestatud planeeringutega tagatud märkimisväärselt suur eluasemekohtade varu, mistõttu linnavalitsuse kaalutlused linnaruumi piires rohealade säilitamiseks on põhjendatud, samas ei ole pikemas tulevikuperspektiivis välistatud vajadus otsida ühiskondlikult tasakaalustatud võimalusi linliku maakasutusmustritihendamise - efektiivsema kasutamise tagamiseks.

Linnavolikogu on samuti seisukohal, et üldplaneeringu muutmine ja elamumaa ning üldkasutatava maa piiri määramine linnavalitsuse 22.12.2008 korralduse nr 1369 põhjal on õigustatud ning järgib tasakaalustatult sotsiaalse ning kultuurilise keskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

Päeva - Tähe - Pargi tn vahelise ala üldkasutatava maa ja elamumaa piiri määramisel on linnavalitsus kaalunud mitmeid ruumilisi lahendusi, sealjuures on püütud leida lahendust, kus kruntide omanikele jääks võimalus krunti või selle osa hoonestada. Samas on lähtutud põhimõttest, et vabaõhu puhkealaks tuleb reserveerida sellises ulatuses maa-ala, mis võimaldaks piisava ruumi erinevate puhketegevuste läbiviimiseks ning haljasala pargina toimimiseks.

Planeeringuga on ette nähtud avalik kasutus täies ulatuses Pargi tn 15 ja Tähe tn 8 kinnistul ning osaliselt Päeva tn 1 ja Tähe tn 10 kinnistul (st maa sihtotstarve – üldmaa). Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Päeva tn 1 kinnistule ette nähtud kuni 5-korruselise korruselamumaa, Tähe tn 8 ja Pargi tn 15 kinnistutele elamumaa ning Tähe tn 10 kinnistule väiksemas osas üldmaa ja suuremas osas elamumaa. Seega muudab teemaplaneering selles osas üldplaneeringut.

Planeerimisseaduse § 30 sätestab, et kohalik omavalitsus on kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleval hoonestatud maa-alal asuva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud detailplaneeringuga või detailplaneeringu koostamise kohustuseta ala kehtestatud üldplaneeringuga:

- 1) nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel;
- 2) piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks.

Päeva - Tähe - Pargi tn vahelise ala üldkasutatavaks puhkealaks määratud maa-ala kinnisasjade omanikel puudub õigus nõuda linnalt kinnisasjade või kinnisasja osa omandamist

62

planeerimisseaduse § 30 järgi, kuna need kinnisasjad ei asu olemasoleval hoonestatud maa-alal, ei ole kehtestatud detailplaneeringut ning teemaplaneeringu kehtestamise ajal on Tähe 10 kinnistu otstarve 85% ühiskondlike ehitiste maa ja 15% elamumaa, mistõttu ei piirata senist kasutust ega muudeta seda võimatuks.

Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 3 lg 1-s toodud alustel saab kinnisasja sundvõõrandamine toimuda eelkõige riigi või kohaliku omavalitsuse initsiatiivil, mitte kinnisasja omaniku taotlusel. Seetõttu ei ole antud juhul kinnisasjade omanikel õigus viidatud õigusnormile tuginedes nõuda ka nende kinnisasjade sundvõõrandamist.

Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 3 lg 2 sätestab, et kinnisasja omanik võib taotleda talle kuuluva kinnisasja võõrandamist riigi või kohaliku omavalitsuse poolt, kui kehtestatud avalik-õiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutamist vastavalt senisele otstarbele. Linnavolikogu on seisukohal, et kinnisasjade omanikel puudub antud juhul õigus taotleda kinnisasja sundvõõrandamist kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 3 lg-st 2 lähtudes, kuna teemaplaneering iseenesest ei ole avalik-õiguslik kitsendus. Riigikohus oma kohtuotsuses haldusasjas nr 3-3-1-37-04 on märkinud, et üldplaneeringul on küll oluline roll maakasutus- ja ehitustingimuste kindlaksmääramisel, kuid üldplaneering ei määra siiski iseenesest veel katastriüksuse sihtotstarvet, vaid annab sisulise aluse selle määramiseks. Linna üldplaneering annab kõigest põhimõtted, millest tuleb lähtuda edasisel planeeringute koostamisel. Seega on nimetatud Riigikohtu lahendile tuginedes võimalik asuda seisukohale, et Tartu linna kehtivas üldplaneeringus toodud maakasutustingimused ei määra iseenesest ära katastriüksuste sihtotstarvet, mistõttu ei ole linna üldplaneeringule tuginedes põhjendatud väita, et kinnisasjade senine sihtotstarbekohane kasutamine muutuks käesoleva planeeringu kehtestamise korral võimatuks.

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Karlova miljööväärusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" on nõuetekohaselt koostatud ja kooskõlastatud ning tehtud on piisavalt koostööd huvitatud isikute vahel parima võimaliku lahenduse leidmiseks.

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Karlova miljööväärusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" määratakse linnaehituslikult väärtusliku piirkonna arengu sotsiaal-majanduslike, maakasutuslike ja ehituslike põhimõtete väljatöötamine miljöö säilitamiseks vajalike tingimuste loomisega. Kehtestatud teemaplaneeringuga luuakse eeldused detailplaneeringute koostamise protsessi, projekteerimise ja ehitamise kiirendamiseks.


Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 22 lg 1 p 31, planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 ning arvestades Tartu Maavalitsuse 9. oktoobri 2009. a kirja nr 2.1-6/3009-52, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Karlova miljööväärusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" vastavalt lisale.*
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub 22. veebruaril 2010. a.

4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama planeeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas



Aadu Must
Esimees