



Indrek Henk  
Riigi Kinnisvara AS

Teie 04.09.2024 nr AET-12/2024-180  
Meie 18.09.2024 nr 9-3.2/DP-21-029

**Vastuskiri arupärimisele Holmi kvartali  
detailplaneeringu algatamise osas**

Olete esitanud järelepärimise, soovides, et linn täpsustaks ja põhjendaks, milline sihtotstarve on Holmi kvartali detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise eelnõus ette nähtud Narva mnt 2a kinnistule.

Selgitame, et mh tuleb ka iga konkreetse krundi kasutamise otstarvete määramisel lähtuda Tartu linna üldplaneeringust (eelnõu punkt 3) ning valima vastavalt sellele konkreetse krundi kasutamise otstarbe (eelnõu punkt 3.2.1).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Narva mnt 2a juhtotstarve ühiskondliku hoone maa-ala ning roheala, mille täpsem kirjeldus üldplaneeringus on toodud nii:

- ühiskondliku hoone maa on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse, muuseumi- ja raamatukoguhuone, lauluväljaku, kultus- ja tavandihoone ja kasumi saamise eesmärgita büroo- ja administratiivhoone, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, meelelahutus-, puhke- ja spordihoone, loomade varjupaiga maa-ala. Toetava otstarbena on lubatud kuni 15% ulatuses kaubandus- ja teenindusasutuse maa ning haljasmaa (osakaalu ei määrata);
- roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine juhul, kui üldplaneeringus pole sätestatud teisiti. Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.

Lisaks on Ülejõe Ü3 arhitektuuriüksuse tingimustes maa-ala juhtfunktsioonide juures täpsustus, et riigi valitsusasutuse hoone peab olema suunatud klienditeenindusele. Kõikide hoonete esimesel korrusel on nõutavad avalikkusele suunatud teenuseid pakkuvate asutuste vastavad ruumid, ühiskondlikul hoonel klienditeenindusega seonduvad ruumid.

Vastavalt planeerimisseadusele on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (PlanS §6 p 9). Planeerimisseaduse kohaselt määratakse detailplaneeringu ehitusõigusega krundi kasutamise sihtotstarbed (PlanS §126 lg 4 p 1), krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada (PlanS §6 p 7).

Tuletame meelde, et üldplaneeringu menetluses on Riigi Kinnisvara AS oma 20.06.2019. a kirjas nr AET-12/2019-87 andnud teada, et neil on koostöös riigiasutustega 7-10 aasta perspektiivis soov koondada suurem osa riigiasutusi Tartus ühte füüsilisse asukohta, Holmi kvartalis (asukohaga Narva mnt 2a).

Linn on oma 22.08.2019. a kirjas nr 21.3-1.2/09454 andnud teada, et Holmi kvartali näol on tegemist ülelinnaliselt tähtsa haljasalaga ning planeerimisotsused selle kohta peavad olema selged ja läbipaistvad. Linn andis teada, et linnavalitsus respektseb taotletut juhul, kui ala hoonestamiseks vajaliku detailplaneeringu koostamisel sätestatakse riigiasutuste kavandamine ka planeeringu dokumentides.

Eeltoodut tuleb ka detailplaneeringu koostamisel arvestada ning Narva mnt 2a krundi kasutamise sihtotstarbeks saab olla riigi- või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala ja haljasalamaa. See ei tohiks takistada kaasata Teil erasektorit maja ehitamisel.

Palume anda oma kinnitus planeeringu algatamise osas edasi liikumiseks ja algatamise eelnõu tingimustega nõustumise osas 22.09.2024. a.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Elo Kiivet  
abilinnapea

Janne Schasmin  
736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee