

## Tartu Linnavalitsus

Raekoja plats 1a, 50089 Tartu

e-post: lv@tartu.ee, gea.kangilaski@tartu.ee

13.09.2022

### SEISUKOHT

Pöördume Teie poole seoses Tartu linn, Ilmatsalu küla, Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga (DP). Selle DP huvitatud isikuks on Ilmatsalu Kala OÜ (10008267).

Tegemist on kehtivat üldplaneeringut (ÜP) muutva DP-ga ja sellest tulenevat pöördus Tartu linn 12.05.2022 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-030 Rahandusministeeriumi (RAM) poole seisukoha saamiseks, paludes ministeeriumilt seisukohta küsimuses, kas DP eskiislahendus vastab Tartumaa maakonnaplaneeringule 2030+ (MP). RAM vastas linnale 23.05.2022 kirjaga nr 15-3/4146-2, millest toodi välja mõned aspektid, mille kohaselt justkui ei oleks DP eskiislahendus kooskõlas kehtiva MP-ga.

Tutvusime viidatud kirjavahetusega ning esitame käesolevaga seisukoha seoses Rahandusministeeriumi vastuses välja toodud asjaoludega.

**Kokkuvõttes tuleb asuda seisukohale, et DP eskiislahendus ei ole vastuolus Tartumaa maakonnaplaneeringuga. Sellest tulenevalt on DP koostamise jätkamine igati põhjendatud ja õiguspärane.**

Põhjendame oma seisukohta järgnevalt.

**Esiteks** puudub alus asuda seisukohale, et DP eskiislahendus on vastuolus Tartumaa MP seletuskirjas nimetatud tasakaalustatud ja kestliku asustuse planeerimise põhimõtetega.

PlanS § 56 lg 1 p 1 ja p 11 kohaselt on maakonnaplaneeringu ülesandeks planeerimise põhimõtete määratlemine ja üldplaneeringu koostamiseks suuniste andmine. MP instituudiga ei seata kinnisasjale kitsendusi, nagu seda tehakse näiteks ÜP-ga (PlanS § 74 lg 3) või DP-ga (PlanS § 124 lg 3). Seega ei saagi maakonnaplaneering sisaldada keelde või käske. Tegemist on põhimõttelisel tasandil suuniseid andva dokumendiga. Sellise lähenemisele on rajatud ka Tartumaa MP. Seda kinnitab MP enda seletuskiri. Nimelt, Tartumaa MP seletuskirja ptk 5 sisaldab järgmist teksti - Asustuse arengu eelistamine tiheasumite alal ei tähenda ehituskeeldu mujal, küll aga taunib asendiliselt ja maakorralduslikult ebaotstarbekat põllu- ja metsamaade kruntimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud pisiasumiteks, kus sotsiaalne taristu jääb kaugemale ja linliku tehnilise taristu rajamine ning pidamine kulukas. /.../" (lk 17)

Seega ei saagi PlanS kohaselt Tartumaa MP keelata asustuse arendamist ehk ehitamist tiheasumist või selle laienemisalalt väljaspool. Veelgi enam – Tartumaa MP ütleb üheselt selgelt, et Tartumaa MP ei keela ega välista asustuse arendamist ehk ehitamist tiheasumist või selle laienemisalalt väljaspool (st hajaasustuse maa-alal). MP eesmärgiks on üksnes ja vaid vältida seda, et ei tekiks isoleeritud pisiasumid, kus sotsiaalne taristu jääb kaugemale ning kus linliku tehnilise taristu rajamine on majanduslik ebaotstarbekas.

Eeltoodust tulenevalt peab DP ala hoonestus moodustama ruumilise ja funktsionaalse terviku ning piirkonnal peab olema sidus ühendus olemasoleva tiheasumiga. Kui nimetatud tingimused on täidetud, siis on DP eskiislahendus parimal viisil kooskõlas MP ning tasakaalustatud ja kestliku asustuse planeerimise põhimõtetega.

Kõnealuse DP ala külgneb otseselt olemasoleva Ilmatsalu tiheasumiga. Samuti moodustavad DP alale rajatavad hooned ja rajatised ruumilise ja funktsionaalse terviku, millel on tugev ühendus olemasoleva Ilmatsalu tiheasumiga. Seega on DP eskiislahendus igati kooskõlas MP-ga.

**Kokkuvõttes on DP koostamise jätkamine põhjendatud, sest Tartumaa MP ei välista ega keela kavandatavat tegevust. Vastupidi, kavandatav tegevus on sellega igati kooskõlas ja aitab ellu viia MP eesmäärke.**

**Teiseks** ei oma DP koostamise jätkamise põhjendatuse otsustamisel tähendust vastuolus kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga 2040+. PlanS § 142 lg 1 p 1 võimaldab detailplaneeringus teha ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks, sh üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks. Vastavalt eeltoodule ongi menetluses kehtivat ÜP muutev DP.

**Kolmandaks** ei ole 1% tõenäosusega üleujutusohuga alale hoonete ja rajatiste ehitamise planeerimine vastuolus Tartu MP-s kavandatud ülemääraste riskiohtude vältimise põhimõttega.

Vastavalt PlanS § 55 lg 1 p-ile 11 on Tartumaa MP määratlenud üksnes ja vaid suunise üldplaneeringu koostamiseks, sätestades seletuskirja lk-l 39 järgmist:

*„Üldplaneeringute koostamisel: Lisaks üleujutusala piiri määramisele tuleb vältida ülemäära riskiohtu teatud aladele hoonete ehitamise välistamisega ja üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavas ettenähtu arvestamisega.“*

Seega ei sisalda Tartumaa MP keeldu ega piirangut üleujutusohu alal ehitamiseks või planeerimiseks. Sellise keelu kehtestamine ei oleks isegi MP-ga võimalik, sest selline keeld väljuks PlanS regulatsiooni raamidest. PlanS kohaselt ei seata MP-ga kinnisasjale kitsendusi.

Vastavalt MP suunistele on Tartu linna ÜP-ga määratud üleujutusosalad ning nendel aladel konkreetsed maakasutus- ja ehitustingimused. Punkti 14.3.12 kohaselt on Tartu linna maalises piirkonnas ehk hajaasustuses lubatud uusi hooneid ehitada üldplaneeringuga Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala maapinna looduslikust absoluutkõrgusest kõrgemale. DP eskiislahendus vastab sellele tingimusele.

Määravat tähendust ei oma see, et ÜP-ga määratud 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala kattub osaliselt DP alaga. Küll aga on oluline see, et DP alal kavandatud hoonete alune maapind oleks kõrgemal 1% tõenäosusega üleujutuse looduslikust absoluutkõrgusest. DP eskiislahenduse vastab sellele nõudele - DP lahenduse kohaselt peavad kõik DP alal kavandatud hooned paiknema vastavast looduslikust absoluutkõrgusest kõrgemal (vt lähemalt DP seletuskirja ptk 3.5. „Arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehituslikud tingimused ehitistele“, lk 16).

**Seega on DP eskiislahendus kooskõlas Tartu MP-ga osas, mis puudutab uute hoonete ehitamist 1% tõenäosusega üleujutusohuga alale.**

**Kokkuvõttes on Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute ja lähiala DP koostamise jätkamine selgelt põhjendatud ja õiguspärane. DP eskiislahendus on kooskõlas Tartumaa MP-ga ja aitab ellu viia MP-s väljendatud põhimõtteid.**

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Toomas Antons  
Ilmatsalu Kala OÜ, juhatuse liige