



TARTU LINNAVOLIKOGU
ARENGU- JA PLANEERIMISKOMISJON
KOOSOLEKU PROTOKOLL

Tartu, raekoda

01.10.2024 nr 37

Koosolek algas kell 14:30, lõppes kell 16:00

Koosolekut juhatas: Veljo Ipits

Protokollis: Aune Rumm

Koosolekust võttis osa: Jaak Laineste, Tauri Tampuu, Veljo Ipits, Lenne Rähn-Kuusik, Andro Roos, Vahur Kollom, Mart Hiob, Alipi Borin, Armen Šahbazjan, Helmer Jõgi, Olev Kork, Kalver Künnapuu (tuli kell 15.40); kirjalikult Argo Annuk, Aivar Sööt, Verni Loodmaa, Indrek Katušin

Puudus: Allan Unt

Kutsutud: abilinnapea Elo Kiivet, ruumiloomes osakonna juhataja Kertu Vuks, ruumiloomes osakonna detailplaneeringute valdkonnajuht Aire Priks, ruumiloomes osakonna üldplaneeringute valdkonnajuht Indrek Ranniku, linnakantselei õigusteenistuse juhataja Anneli Apuhtin ja juhataja asetäitja Marili Jõesuu, linnaarhitekt Jiri Tintera, linnamajanduse osakonna teedeteenistuse juhataja Oleg Lužetski, volikogu esimehe nõunik Marit Sepma, Keskerakonna saadikurühma nõunik Vladimir Šokman

Päevakord:

1. Kruntide Tuvi 4, Tuvi 10 ja Aardla 101 ning lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine
2. Näituse, A. Haava, Vabriku ja Vaksali tänavaga piirneva ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine
3. Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu kehtestamine
4. Informatsioon kohustuste jaotamisest detailplaneeringutes
5. Informatsioon üldplaneeringus määratletud arengualadest

1. Kruntide Tuvi 4, Tuvi 10 ja Aardla 101 ning lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Kuulati Elo Kiiveti ettekannet ja vastuseid küsimustele.

Detailplaneering soovitakse kehtetuks tunnistada Aardla tn 101 krundi osas, kuna planeeringu tingimused ei vasta enam täielikult omaniku vajadustele.

Mart Hiob oli seisukohal, et eelnõu ei vasta planeerimiseseadusele, selline kehtetuks tunnistamise menetlus oleks võimalik siis, kui detailplaneeringut pole hakatud ellu viima. Üldjuhul saaks ehitustingimusi muuta ainult uue detailplaneeringuga. Detailplaneering on koostatud kindla avaliku menetluse abil ja tavapraktika peaks olema, et detailplaneering asendatakse teise detailplaneeringuga.

Elo Kiivet märkis, et linnavalitsus on selles küsimuses teisel seisukohal, õigusteenistus on neid eelnõusid analüüsinud.

Mart Hiob jäi oma seisukoha juurde ja hääletas eelnõu vastu.

Lenne Rähn-Kuusik ja Jaak Laineste olid samuti seisukohal, et õiguslik pool ei ole piisavalt selge, ja hääletasid eelnõu vastu.

Vahur Kollom jäi erapooletuks.

Otsustati eelnõu toetada (poolt 10, vastu 3).

2. Näituse, A. Haava, Vabriku ja Vaksali tänavaga piirneva ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Kuulati Elo Kiiveti ettekannet ja vastuseid küsimustele.

Detailplaneering soovitakse kehtetuks tunnistada A. Haava tn 13a ja Vabriku tn 5 kruntide osas, kuna planeering kajastab ainult olemasoleva hoonestuse mahtu ning täiendav ehitustegevus ei ole võimalik.

Otsustati eelnõu toetada.

3. Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu kehtestamine

Kuulati Elo Kiiveti ettekannet ning Elo Kiiveti ja Aire Priksi vastuseid küsimustele.

Detailplaneeringu algatas volikogu 2020. aasta jaanuaris. Huvitatud isik AS Tartu Mill soovib jätkata pikaajaliselt väljakujunenud asukohas oma tootmistegevust ning saada ehitusõigust tootmishoonete laiendamiseks ning uute viljamahutite rajamiseks olemasoleva hoonestuse ja raudtee vahelisele alale.

Komisjonile tutvustati planeeringu avalikustamise käigus enim vaidlusi tekitanud teemasid, mis puudutasid ala juhtfunktsiooni muutmist üldplaneeringus, kaasamist ning tootmistegevusega kaasneva müra ja autotranspordi mõjusid. Kõigis küsimustes kompromissile ei ole jõutud.

Jaak Laineste ei osalenud päevakorrapunkti arutamisel ja otsustamisel.

Lenne Rähn-Kuusik jäi eriarvamusele ja hääletas eelnõu vastu, kuna oli seisukohal, et planeerimisprotsessis pole tehtud piisavalt koostööd kompromissile jõudmiseks, vaided on üles jäänud ning võimalikud kohtuvaidlused toovad linnale kulusid.

Otsustati eelnõu toetada (poolt 12, vastu 1).

4. Informatsioon kohustuste jaotamisest detailplaneeringutes

Kuulati Elo Kiiveti ettekannet ning Elo Kiiveti, Aire Priksi, Oleg Lužetski, Anneli Apuhtini ja Marili Jõesaare vastuseid küsimustele.

Komisjonile anti ülevaade planeeringutes linna ja arendajate kohustuste jaotamisest. Põhiprintsiibina on kõigi arendusala teenidamiseks vajalike avalike rajatiste ehitamine ja kulude kandmine arendaja ülesanne, aga teatud juhtudel võib ka linn osaliselt kulusid kanda (kui rajatised on vajalikud laiema ala teenidamiseks ja linn on kulud eelarvesse või eelarvestrateegiasse kavandanud).

Komisjoni liikmete küsimused puudutasid peamiselt arendajate võrdset kohtlemist, sõlmitavate halduslepingute sisu ning detailplaneeringuid, mille menetlemist pidurdavad vaidlused kohustuste jaotamise osas.

Komisjonis märgiti, et tegemist on keerulise teemaga. Arendajate jaoks tekitab ebavõrdsust arenduse asukoht - kohustused on suuremad, kui alustatakse ala arendamist, kuhu ei ole taristut varasemalt rajatud ja teised kinnistute omanikud ei soovi samal ajal enda kinnistuid arendada. Samuti ei ole universaalseid reegleid, kui kaugele planeeringualast võib panna arendajale kohustusi, millised on planeeringu elluviimiseks vältimatult vajalikud rajatised jne. Juhtumid on väga erinevad ning iga planeeringu puhul tuleb neid küsimusi eraldi kaaluda ja otsustada. Oluline on, et taristulahendused peavad linnaruumis tervikuna töötama. Rõhutati, et kui on ilmne juba tänases olukorras, ilma planeeritava arenduseta, mingi taristu rajamise või rekonstueerimise vajalikkus, siis peab linn seda oma eelarvestrateegias planeerima - arendajale ei saa panna kohustusi juba olemasolevate probleemide lahendamiseks.

Informatsioon võeti teadmiseks.

5. Informatsioon üldplaneeringus määratletud arengualadest

Kuulati Elo Kiiveti ja Jiri Tintera ettekannet ning vastuseid küsimustele.

Komisjonile anti ülevaade linna üldplaneeringus määratletud arengualadest (Vaksali-Lembitu, Ropka-Teguri ja Jaamamõisa) ning linnavalitsuse tegevusest nende edasise arengu suunamisel. Samuti tutvustati koostatavat Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringut.

Informatsioon võeti teadmiseks.

Veljo Ipits
Koosoleku juhataja

Aune Rumm
Protokollija