



Tartu Linnavalitsus  
lv@raad.tartu.ee

Teie 05.06.2019 nr DP-14-039  
Meie 24.06.2019 nr 14-11/3781-2

### **Tartu linnas Pallase pst 2 krundi detailplaneeringu heakskiit**

Tartu Linnavalitsus esitas 05.06.2019 kirjaga nr 9-3.2/DP-14-039 Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks Tartu linnas asuva Pallase pst 2 krundi detailplaneeringu.

Järelevalvet Pallase pst 2 krundi detailplaneeringu üle teostati vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (RT I, 23.03.2015, 3; edaspidi EhSRS) § 1 lõikele 1 ja detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduse (RT I, 13.03.2014, 97; edaspidi PlanS v.r) §-le 23. Vastavalt PlanS v.r § 23 lõikele 3 on järelevalve teostaja pädevuses detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine ning detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine kui planeeringu koostamisel vastuväiteid ei arvestatud. Samuti seisukoha andmine vastuväidete kohta, kui vaidlevad osapooled ei saavuta järelevalve käigus kokkulepet.

Pallase pst 2 krunt pindalaga 7578 m<sup>2</sup> asub Ihaste linnaosas ja on hoonestamata. Naabruses asuvad üksikelumud, üldmaa (roheala), ärimaa (Pallase pst 1) ja tootmismaa (Nõlvaku tn 18).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Pallase pst 2 krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on määratud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala. Üldplaneeringuga on ala määratud piirkonda teenindava kuni kahekorruselise kaubandus- ja teenindusettevõtte ehitamiseks.

Pallase pst 2 krundi detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus krundile kuni kahe hoone rajamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ning büroohoone maa. Suurim lubatud ehitisealune pind on 2270 m<sup>2</sup>, absoluutkõrgus 46.00 m (E. Wiiralti tn poolsel hoonel 42.20). Hoonestusala määramisel on arvestatud, et kavandatavad äri- ja teenindushooned paikneksid eemal lähimatest üksikelumutest ning asuksid põhimahuga E. Wiiralti, Nõlvaku ja Lammi tänavate pool.

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 10.03.2015 korraldusega nr 257, sama korraldusega on kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad. Vastavalt EhSRS seaduse § 1 lõikele 1 menetletakse enne 01.07.2015 algatatud planeeringud kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse kohaselt.

Tartu Linnavalitsuse 05.02.2019 korraldusega nr 128 võeti detailplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 4.– 18.03.2019 Tartu infokeskuses raekojas. Vastav teade ilmus 18.02.2019 ajalehes Postimees.

Esitatud menetlusedokumentidest nähtub, et detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitasid Ülo Niinemets ja Jaak Järv vastuväiteid krundi kasutamise sihtotstarbe, hoonete lubatud kasutusotstarvete, hoonete lubatud suurima kõrguse ja naaberkinnistutel päikese varjamise kohta. Tartu Linnavalitsus on 16.04.2019 korraldusega nr 411 võtnud seisukohad detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel laekunud arvamuste osas, põhjendades ammendavalt Ülo Niinemetsa ja Jaak Järve eelnimetatud vastuväidete mitteametlikku arvestamist tuginedes kehtivale üldplaneeringule, linna ruumilise arengu põhimõtetele, kõrguste võrdlusele naaberhoonestusega, koostatud valguse/varju 3D mudelile ja selle analüüsile ning hoonete mahu ja konfiguratsiooni kaalumisele. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku järgne avalik arutelu toimus linnavalitsuses 29.04.2019, kuhu vastuväiteid esitanud isikud kohale ei ilmunud.

PlanS v.r § 23 lõike 3 punkti 5 kohane detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse esindajate selgituste ja seisukohtade ärakuulamine toimus Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talituses 11.06.2019. Ülo Niinemets esindas suulise volituse alusel ka Jaak Järve. Ärakuulamise käigus saavutati kokkulepe hoonestuse lubatud suurima kõrguse ja selle planeeringus näitamise osas ning Ülo Niinemets ja Tartu Linnavalitsuse esindajad asusid seisukohale, et rohkem lahendamata vaidlusi pole.

Rahandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu koostamisel arvestatud planeerimisseaduse kolmandas peatükis sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud planeerimisseaduses detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Pallase pst 2 krundi detailplaneering on koostatud vastavuses planeeritava maa-alal kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga.

Käesoleval juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et koostatud planeeringulahenduse ette nägemine on põhjendatud ning saavutatud on erinevaid huve ja väärtusi tasakaalustav lahendus. Järelevalve teostaja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks riigihalduse ministril järelevalvemenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS v.r §-s 23 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele.

**Lähtudes riigihalduse ministri pädevuse piiridest ja võttes aluseks EhSRS § 11<sup>1</sup> lõike 3 ja PlanS v.r § 23 lõike 6, annan heakskiidu Tartu linna Pallase pst 2 krundi detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.**

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Jaak Aab  
minister

Lisa: Pallase pst 2 DP ärakuulamise protokoll

Lisaadressaadid: Ülo Niinemets, Jaak Järv

Peep Männiksaar 715 5881  
Peep.Manniksaar@fin.ee