



Tartu Linnavolikogu

Teie 08.06.2023

Meie 27.06.2023 nr 1-5/09581

**Vastus arupärimisele SA Tartu Ülikooli
Kliinikumi Lastefondi rahastatud mängupargi
ehitusloa menetlemisest**

Tartu Linnavolikogu liige Kristiina Tõnnisson esitas arupärimise SA Tartu Ülikooli Kliinikumi Lastefondi poolt rahastatud mängupargi projekti menetlemise kohta. Vastust soovitakse järgmistele küsimustele:

- 1) Milline on hinnang antud projekti menetlemisele Tartu Linnavalitsuses?
- 2) Milliseid kitsaskohti saate Te välja tuua linnavalitsuse haldussuutlikkuses antud protsessi juures ning kuid võrd oleks Teie hinnangul saanud menetlemist paremini korraldada?
- 3) Milline on hinnang Tartu linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna lahendustele orienteeritusele?
- 4) Milline on praegune prognoos ehitusloa väljastamiseks?

Vastuseks arupärimisele selgitame esmalt, et ehitusprojekti läbivaatusel osalesid linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna, linnamajanduse osakonna, linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna ning ruumiloome osakonna spetsialistid.

Kokkuvõttes vastused lühidalt:

- 1) Lastefondi mänguväljaku projekti on Tartu Linnavalitsuses menetletud korrektselt, sh toodi peamised ja suurimad puudused (detailplaneeringule vastavus) välja juba enne ehitusloa taotluse esitamist eskiisi etapis. See ei ole omavalitsusele ega taotlejale kohustuslik etapp, kuid meie kogemuse järgi hoiab hilisemal menetlusel mõlema osapoole aega ja energiat kokku. Paraku võttis puuduste likvideerimine väga kaua aega.
- 2) Peamine kitsaskoht ehituslubade menetluses on vastutavate ametnike suur töökoormus. Siiski suudab Tartu Linnavalitsus märkused kokku koguda ja taotlejale edastada enamasti päris kiiresti. Mänguväljaku ehitusloa menetlus on korraldatud hästi ja raske on näha, milline linnavalitsuse tegevus oleks saanud seda paremaks teha ehk kiirendada.
- 3) Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond on alati suunatud lahenduste leidmisele, selgitades taotlejale probleeme, märkusi vms nii kirjalikult, telefoni teel kui ka vajadusel kokku saades. Nii mõnigi kord venitab ehitusloa menetluse ehk loani jõudmise pikaks projekterija, kel ilmselt ei ole võimalik muude tööde kõrvalt nii operatiivselt vastata ja märkusi parandada. Protsessi tekivad justkui augud, nn ooteajad. Sama paistab ka küsitud mänguväljaku ehitusloa menetlusel.
- 4) Ehitusluba anti välja volikoguga samal päeval 08. juunil 2023.

Selgitame projekti menetlust pikemalt. L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 kinnistule mänguväljaku rajamiseks esitati ehitusloa taotlus, ehitusprojekt ja tänavavalgustuse rajamiseks ehitusteatis Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale.

Kinnistul kehtib Tartu Linnavalikogu 12.10.2017 otsusega nr 503 kehtestatud "L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 krundi ja lähiala detailplaneering". Igasugune ehitustegevus planeeringualal peab järgima kehtiva detailplaneeringu tingimusi. Peamine viivitus seisnes selles, et ehitusprojekt korrigeeriti detailplaneeringu tingimustele vastavaks alles pärast korduvaid märkusi.

Projekti "Tegevuspark liikumispuuetega täiskasvanutele ja lastele L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8" **eskiisi** esitas Lootusprojekt OÜ linnale tutvumiseks 18. **mail** 2022. Linnavalitsuse seisukohad (planeeringute ja projektide läbivaatamise komisjoni protokoll) edastati projekteerijale 24. mail. Protokollis oli puudustena mh välja toodud, et I väärtusklassi puude juurestiku kaitsealal ei ole kaevetööd lubatud ja vajadusel tuleb näha ette tee ehitamine kaevevabal meetodil. Madalama väärtusklassi puudel peab alles jääma vähemalt 2/3 juurestikust. Samuti paluti näha ette väheväärtuslike ja perspektiivitute puude raie ja asendamine uute põõsaste ja puudega.

Projekti esimene versioon (v01) koos ehitusloa taotlusega esitati ametlikult Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks alles 18. **oktoobril** 2022. Selleks ajaks oleksid eskiisi staadiumis tõstatatud küsimused pidanud olema eelduslikult projekteerija poolt juba lahendatud. Projekti läbivaatamisel aga ilmnisid mitmed olulised sisulised puudused, mh ei oldud arvestatud planeeringujärgsete kergliiklusteede kulgemisega, mis oli ette nähtud väärtuslikest puudest kaugemale. Samuti oli hoolimata juba eskiisile tehtud märkustest I väärtusklassi puude juurestiku kaitsealale jätkuvalt planeeritud kaevega teed. Märkused saadeti projekteerijale 18. novembril 2022.

Lootusprojekt OÜ esitas projekti teise versiooni (v02) linnavalitsusele läbivaatamiseks 7. **jaanuaril** 2023. Projekti ülevaatamisel selgus, et jätkuvalt ei ole kergliiklusteede asukohta muudetud planeeringule vastavaks. I väärtusklassi puude juurestiku kaitsealal oli projekti teises verisoonis ette nähtud kaevevaba tee, kuid kohe tee kõrvale oli planeeritud tänavavalgustuse kaabli paigaldus lahtise meetodiga, mille rajamise käigus oleks puude juured ikkagi läbi kaevatud ning kaevevaba tee rajamine oleks muutnud mõttetuks. Samuti ei oldud arvestatud maldama väärtusklassi puude juurestiku kaitse vajadusega, millele oli viidatud juba eskiisi staadiumis. Linnamajanduse osakonna arborist Kaire Zimmer käis projektilahenduse sobivust hindamas pargis kohapeal 26. jaanuaril. Lähtuvalt ülevaatusest andis arborist soovitusel väheväärtuslike ja murdumisohtliku puu eemaldamiseks ning asendamiseks.

Seega olid projekti v01 kohta projekteerijale saadetud sisulised märkused projekti teises versioonis jätkuvalt parandamata. Arhitektuuri ja ehituse osakond edastas projekteerijale märkused uuesti 6. veebruaril 2023 ja kirjeldas üheselt mõistetavuse eesmärgil veelgi täpsemalt maastikuarhitektuurseid ja haljastuslikke märkuseid.

Pärast teistkordsete projekti märkuste edastamist võttis projekteerija 28. **veebbruaril** ühendust linnamajanduse osakonna arboristiga ja saatis seejärel talle e-postiga projekti kolmanda versiooni (v03). Linnavalitsuse arborist saatis vastuseks 2. märts 2023 uuesti täpsustamist vajavad teemad.

Projekti esimestes versioonides oli seega kokkuvõtvalt kaks peamist puudust, mis tegelikult on omavahel tihedalt seotud. Esiteks ei olnud projekteerija arvestanud detailplaneeringus määratud kergliiklustee kulgemisega ja projekteeritud tee kulges väärtuslikele puudele liiga lähedal. Teiseks ei olnud arvestatud planeeringu nõudega rajatiste paigutamiseks väljapoole puude juurestiku kaitseala. Nii olid projektis mitmeid konfliktikohad, mis vajasis lahendamist ja korrigeerimist. Lisaks oli väiksemaid märkuseid elektri kaabli ehitusteatisel kohta, mida oli projekteerijale ka korduvalt välja toodud.

Projekteerija esitas parandatud v03 projekti uuesti linnale alles 28. **aprill** 2023. Maastikuarhitektuuri ja haljastust puudutavad küsimused said lõpuks lahendatud. Edaspidi tehti parandusi korduvalt ehitusteatisel puuduste tõttu.

Elektrikaabli kohta esitatud ehitusteatisel märkused puudutasid kaabli tehnilisi näitajaid ja ruumikuju, millele juhtis arhitektuuri ja ehituse osakond tähelepanu kohe esimesel korral ja kuni 5. projektiversioonini välja. Sealjuures saatis osakond kolmel viimasel versioonil projekti tagasi kas esitamisega samal päeval või nädalavahetuse tõttu järgmisel tööpäeval, mistõttu ei saa mitte kuidagi antud menetluses rääkida linnavalitsuse poolsest aeglasest asjaajamisest.

Projekti viimane parandatud versioon esitati 7. **juunil** 2023. Ehitusluba mänguväljaku rajamiseks anti välja ning ehitusteatis tänavavalgustusele registreeriti ehisregistris 8. juunil 2023.

Lisaks selgitame, et arupärimises esitatud võrdlus Haapsalu ja Pärnu ehituslubade menetlustega ei ole asjakohane. Lähtudes ehisregistrisse loodud päringuvõimalustest võib näha, et Tartu linnas menetleti 2022. aastal 624 ehitusluba ja 726 ehitusteatis (kokku 1350), Haapsalus olid samad arvud 191 ja 186 (kokku 370) ning Pärnus 516 ja 416 (kokku 932). Ehitusloa menetluse kiirus sõltub eelkõige, kas esitatud projekt vastab detailplaneeringule, projekteerimistingimustele või muudele nõuetele, sh kas omavalitsusel üldse on antud kohas nõudeid, ning asukoha keerukusest (puud, tehnovõrgud, kaitsevõõndid jms).

Projektide läbi vaatamises osaleb Tartus lisaks paljudele teistele teenistujatele arborist ja maastikuarhitekt. Et võimaldada neil tegeleda ka muuga kui ainult ehitusprojektide läbi vaatamisega edastatakse neile ehitusprojektid siis, kui asendiplaanilisest lahendusest nähtub, et vajalik on nende erialane hinnang. Kuid sellegipoolest on töömaht suur. Erinevalt teistest ehitusprojekti läbivaatajatest ei saa maastikuarhitekt ja arborist projekti läbi vaatamist alati korraldada oma töölaua tagant, vaid peab käima kohapeal ja olema linnakeskkonnast hästi teadlik. Nii on ja peabki olema linna arboristil suhe iga linna puuga. Seda spetsiifilist paigatundlikkust aga ei pruugi olla igal projekteerijal, eriti sellisel, kes Tartusse projekte harva teeb – olgu ta nii pädev kui tahes.

Hoolimata töömahust tegeletakse objektidega hoolikalt ja põhjalikult, kuid nagu igas loomingus on ka ruumiloomes alati võimalik ühte asja lahendada mitmel erineval (heal) viisil. Just seetõttu on vajalik osapoolte vaheline suhtlus. Initsiatiiv ja projektijuhtimine peaks siinjuures olema siiski taotleja poolel, kui mõistetakse, et tema kontseptsioonist pole aru saadud. Suhtlus, arvamuste vahetamine ja põhjendamine on ja peab olema projekteerimise osa. Ehituse käigus nende küsimuste lahendamine ei ole odavam ega kiirem ning sellisel juhul võib tagasivõetamatu kahju olla juba tehtud. Seetõttu tulebki kõik murekohad selgeks saada ja lahendada enne ehitusloa väljastamist.

Tartus tuleb silmas pidada ka, et spetsiifilist eriharidust omavate ekspertide (maastiku kaitse ja hooldus, ökoloogia, geograafia, maastikuarhitektuur, metsakasvatuse ja dendroloogia) ja aktiivsete kodanike kontsentratsioon on väga kõrge ning seetõttu on ka nõudmised linna haljastuse hoiule ja mitmekesisusele väga kõrged. Ruumiotsuseid ei saa teha kergekäeliselt. Selle aasta alguses kinnitati uus kaevetööde korraldamise viis, mille abil loodi võimalus puittaimede juurestiku kaitseks. Seni soovitusliku standardina kehtivate nõuete kinnitamine määrusena võimaldab julgemini ja selgemini puude kaitset korraldada.

Arhitektuuri ja ehituse osakond korraldab projektide menetlust operatiivselt ning edastab puudused parandamiseks kohe kui need on kõigi ehitusprojekti läbi vaatajate poolt laekunud või märkuste puudumisel valmistab ette eelnõu loa välja andmiseks. Osakonna registriteenistusel puudub võimekus järgida parandamisele saadetud taotlusi juhul kui loataotluse ja ehitusprojekti uuesti esitamine võtab aega ning sel puhul ei hakka keegi projekteerijalt aru pärima. Püütakse jälgida, et ehitusprojekti menetlus esitamise järgselt oleks mõistlik ja operatiivne.

Märkuste selgitamiseks ollakse alati valmis konsulteerima nii telefoni kui ka kirja teel. Oma täpsemaid selgitusi annavad ka vastavad märkused teinud spetsialistid. Kahetsusväärne on, kui ametnike ehisregistri korrektse täitmise eest naeruvääristatakse.

Kui projektis on nii suuremaid sisulisi märkusi, aga leitakse ka pisemaid puuduseid, ei saa öelda, et pisemaid ei ole vaja parandada. Ametniku töös on aluseks õigusaktid ja kui neis on sätestatud erinevate tehniliste andmete esitamise nõuded taotlusel/ehitusteatisel/projektis, siis on tarvis ka registris tehnilised andmed korrektselt märkida ja täita.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Elo Kiivet
abilinnapea