



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND
TARTU LINNA ÜLDPLANEERING 2040+
KOOSOLEKU PROTOKOLL

Tartu linnavalitsus, LPMKO nõupidamiste ruum

07.10.2019 nr 9

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

Koosolekut juhatas:

Protokollis: Tiiu Tuuga

Koosolekust võttis osa: Andres Järve Kaitseliidu Peastaabi spetsialist (kinnisvara jaoskond), Marek Kirs Kaitseliidu Tartu maleva haldusjuht, Sten-Patrick Kreek Kaitseministeerium kinnisvara valdkonna juht; Aire Priks, Janne Schasmin, Kristina Aabrams, Reno Laidre, Indrek Ranniku Tartu linnavalitsusest

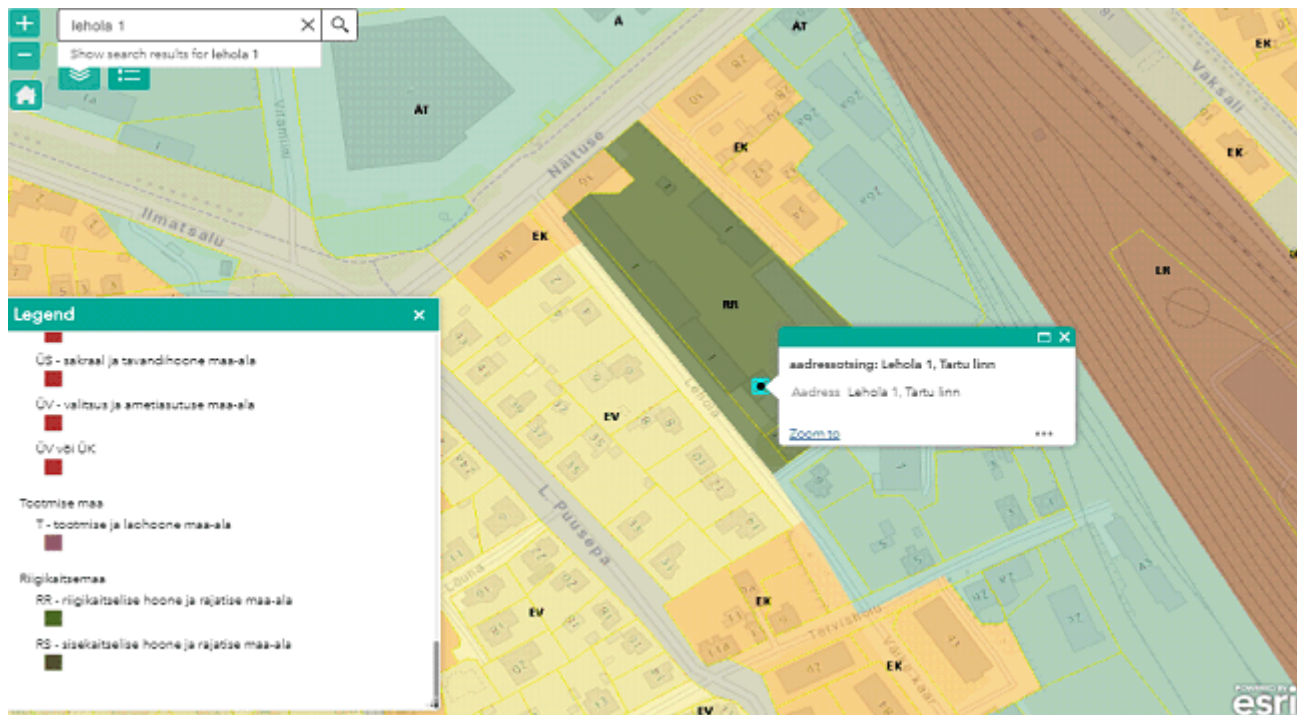
Koosoleku eesmärk: selgitada välja Tartu linna haldusterritooriumil paiknevate Kaitseliidu omandis maade kasutamise tulevik, kokku leppida ning sõnastada Kaitseliidu ettepanekud Tartu linna üldplaneeringu (edaspidi *ÜP*) maakasutuse ja ehitusõiguse osas.

Indrek Ranniku: Käsitlemist leiavad Kaitseliiduga seonduvalt Lehola tn 1, Võru tn 175 ja Kardla baasi kinnistud. Kuna koosolekul on esindatud ka Kaitseministeerium, sooviksime üle vaadata lisaks ka Kaitseministeeriumi omandis olevad maad Tartu linnas. Eraldi teema on Kardla baasi kinnistuga seonduv, sest Kaitseliidu omandis olevale kinnistule on huvitatud isik TREV-2 AS esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse asfalditehase püstitamiseks. Selgituseks – kui üldplaneering määrab maakasutusele praegusest erineva juhtotstarbe, siis ei ole kohustust üldplaneeringu kehtestamise järel koheselt maakasutust muuta, kuid juhtotstarve seab edaspidised tingimused ehitamiseks. Nt Lehola tn 1 kinnistule koostatavas ÜPs riigikaitsemaa juhtotstarbe määramine võimaldab maa-alale ehitada riigikaitsemaale suunilusega hooneid (loetelu lai), kuid mitte tavapäraseid äri- või eluhooneid. Samas, kui ÜPga määratakse Lehola tn 1 kinnistule ärimaa juhtotstarve, ei kohusta see maaomanikku riigikaitsemaale tegevust kinnistul lõpetama, kuid kinnistul ei ole lubatud uusi riigikaitsemaale hooneid juurde ehitada ja olemasolevaid laiendada.

Nt. Tarkon-i, endise tehase, kinnistule on ÜPga määratud korterelamumaa juhtotstarve, kuid ÜP ei ole seadnud tootmistegevuse lõpetamisele mingit kindlat tähtaega. Samas pole lubatud tootmistegevuse laiendamine kinnistul.

Esimesena tuleb arutlusele Kaitseliidu kinnistu [Lehola tn 1](#) (kt 79502:046:002, pindala ca 1,1 ha), praeguses ÜPs (kehtestatud 2017) reserveeritud kui riigikaitsemaale.

Linn on piirkonda planeerinud endiste tootmishoonete asemele kuni 8-korruselisi büroohooneid (ÜPs maakasutus ÄT, äri- ja büroohooneite maa) ja vastavat maakasutust piki Väike-Kaare tn Lembitu tänavast (Tartu Mill jt) kuni Näituse tänavani. Seoses uue ÜP koostamisega (seadusega pandud uue ÜP koostamise kohustus, kuna linn ja Tähtvere vald liitusid) vaadatakse üle ka Tartu linna üldplaneeringu hiljuti kehtestatud maakasutus.



Kas Kaitseliidul on plaanis Lehola tn 1 kinnistule jääda, taotleda ÜPga uut ehitusõigust ning riigikaitsemaa juhtotstarve säilitada või on plaan liikuda mujale, siis millal ja kuhu?

Andres Järve: lähiaastatel jäädakse Lehola tn kinnistule ja seda kasutatakse edasi, kuid arvestades Kaitseliidu Tartu maleva (edaspidi *maleva* või *Kaitseliidu*) arenguplaane, sh sõidukitepargi suurenemist on Lehola tn 1 maatükk arenguks väike. Kaalutud on erinevaid uusi asukohti. Kui on kindlustatud võimalus liikuda suuremale pinnale, ei ole Lehola tn 1 arendus perspektiivne, ajaperioodiks kümme ja enam aastat. Tegevuste ajakava ja uute võimaluste teke ei sõltu üksnes Kaitseliidu soovidest. Kui areng lähiajal mujale ei liigu, ollakse valmis tegema tn 1 kinnistule lühiajalisi investeringuid, mis võib tähendada vastavalt ÜP ettepanekut maleva hoonete korruselisuse suurendamiseks vmt. Pikas perspektiivis (10+ aastat) soovitakse kinnistu kasutamisest loobuda.

Indrek Ranniku: koostatava ÜPga on võimalik anda lahendus, kus Lehola tn 1 kinnistul riigikaitsemaa juhtotstarve säilitatakse, hoonete lubatav kõrgus (väljendab suurimat lubatud korruste arvu) peaks vastama 3-korruselistele hoonetele. Kui maleva areng jätkub muudel kinnistutel ja Lehola tn 1 ei soovita kasutada riigikaitsemaana, on ÜPga lubatav nn. järgnev juhtotstarve ÄB, ärifunktsioon. Linnaruumiliselt sobituks ÄB piirkonda oluliselt paremini kui praegune riigikaitsemaa (RR). Kui aga selguvad Kaitseliidu täpsemad ruumilise arengu suunad, saab üldplaneeringu koostamise käigus tingimusi täpsustada.

Andres Järve: Lehola tn 1 on Kaitseliidu jaoks pikas vaates perspektiivitu, ent kui arendus mujal viibib, ei välista Kaitseliit olemasolevate hoonete ümber- ja juurdeehitamise vajadust.

Reno Laidre: viidatud on vaid ajale, aga mitte kohale. Kus see mujal on?

Andres Järve: Lehola tn 1 asemele otsime maatükki suurusega ca 2,5 ha. Sellele peab ära mahtuma 1,3 ha suurune parkla ja hooned, mille ehitisealune pind kokku peaks olema ca 6000 m². Oleme mõelnud kolme erinevat võimalust uue asukoha leidmiseks.

Esimene võimalus on staabi- ja tagalakeskuse rajamine Raadi linnakusse. Asukoht annab head võimalused koostööks Kaitseministeeriumiga, Kaitseväega. Teadaolevalt on Tartu linnal ja

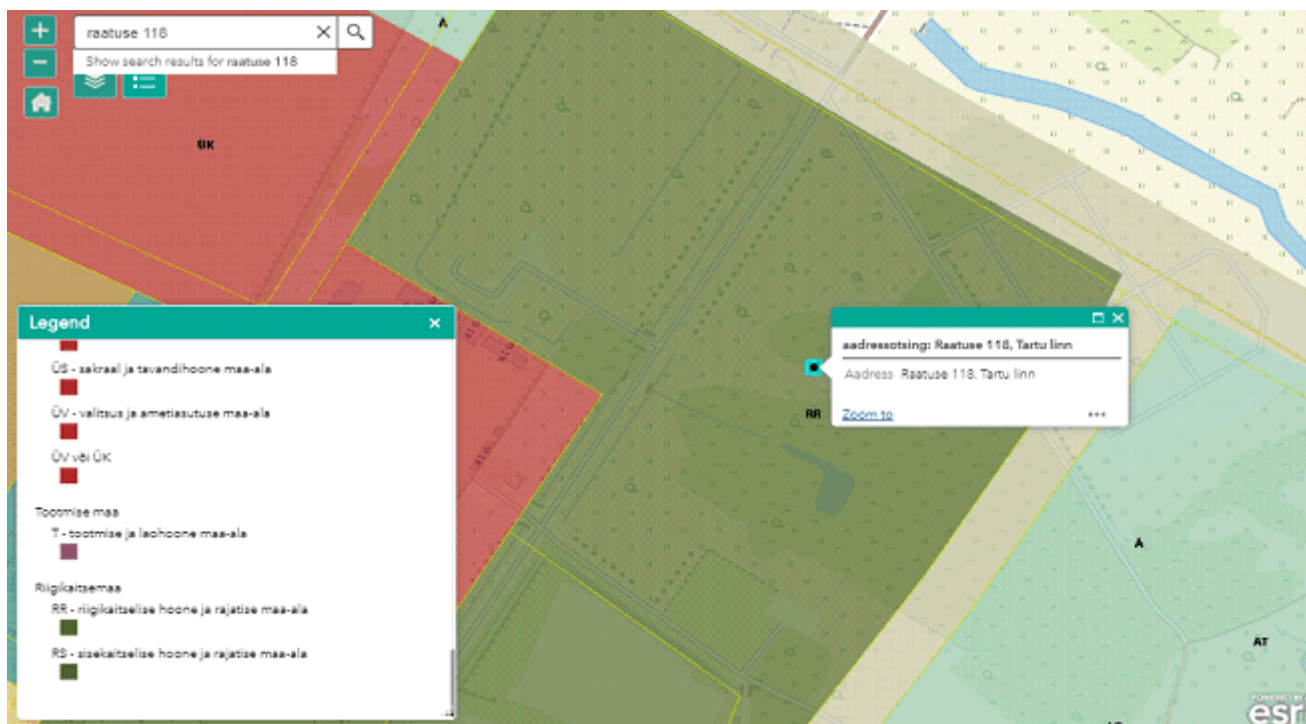
Kaitseministeeriumil Raadi osas dialoog. Kaitseleiidul on huvi areneda asukoha mõttes koos Kaitseministeeriumiga, kas ühishuvi asukoht paikneb Raadil või mujal, kus on selleks sobiv maa, pole täna selge.

Indrek Ranniku: Kui Lehola tn 1 asemele olete Tartu linna halduspiirides (koos endise Tähtvere vallaga) välja valinud maa, mis ÜPs ei ole riigikaitsemaaks kavandatud, siis ÜP koostajat, linnavalitsust tuleb sellest kindlasti teavitada. Muul juhul, nt. Raadi kaitselinnakus, kuhu koostatavas ÜPs kavandatakse jätkuvalt riigikaitsemaad, uut ÜP ettepanekut ei ole vaja teha.

Andres Järve: väljapakutud 2,5 ha uue maa-ala (Lehola tn 1 asemel) võimalik asukoht on Raadi kaitselinnakus, täpsemalt linna omandis maal, asukohas [Raatuse tn 118](#).

Reno Laidre: Raatuse tn 118 paiknev 7,8 ha maad kuulub linnale, kinnistut läbib tee, mis viib Tartu Koduta Loomade Varjupaika (Roosi tn 91k). Täna on Kaitseministeeriumi ja Tartu linna koostöös jõutud lahenduseni, et Raatuse tn 118 maa läheb Kaitseministeeriumile üle, juhul kui ehitatakse välja külgnev [Roosi tänava lõik](#) ja pääslo loomade varjupaigale. Selle projekti maksumuseks hinnati eelmisel aastal 850 tuhat eurot, ümardades ja kallinevaid hindu arvestades ca 1 miljon eurot. Kaitseministeerium on öelnud, et see investeering käib neil üle jõu.

Kui maatükk ei lähe kogu ulatuses kasutusele, kui linn võõrandab Raatuse tn 118 kinnistust vaid osa, siis saab seda teha ka teesse investeerimata. Sellisel juhul on linnal huvi arvata Raatuse tn 118 kinnistu ülejäänud osa riigikaitsemaast välja st ÜPga määrata maa-alale tänasest erinev juhtotstarve. Linn soovib üsna kohe, ÜP koostamise faasis teada, kas Kaitseministeerium on valmis investeerima ja Raatuse tn 118 tervikuna riigikaitsemaana kasutusele võtma või mitte.



Andres Järve: oleme ootaval seisukohal ja sõltub, milles Tartu linna ja Kaitseministeerium kokku lepivad. Huvitab ajakava ja tegevuste prognoos. Kui maa üleminekus/võõrandamises lepitakse kokku siis millal ja millistel tingimustel? Kaitsevägi on leidnud, et Muuseumi teega külgnev 2,5 ha suurune osa Raatuse 118 kinnistust oleks Kaitseleidu tegevusplaan arvestades sobiv ala.

Reno Laidre: linna tingimusi Kaitseministeerium teab, neiks on juurdepääsuks Muuseumi teelt Roosi tänava lõigu ja varjupaiga uue pääsla väljaehitamine. Ja kui nimetatud tänavad saavad kasutusloa, läheb Raatuse tn 118 kinnistu (tee arvatakse kinnistust välja) Kaitseministeeriumile tasuta üle.

Reno Laidre: ortofotolt nähtub, et tee loomade varjupaigani on füüsiliselt olemas, seda kasutatakse varjupaiga juurdepääsuna. Kaitseväge võib sel juhul pöörduda linna poole ettepanekuga, mida seni ei ole kaalutud – moodustada Raatuse tn 118 eraldi 2,5 ha suurune krunt, lisaks säilitada tänavamaa krunt loomade varjupaigani (investeeringuid mitte teha), jätta ca 5 ha suurune kinnistuosa Kaitseväge kasutusse, anda 2,5 ha suurune maatükk Kaitseleidule ja jätta teemaa linnale.

Veelkord – see oli minu uitmõte, mida ei ole linn varem kordagi arutanud.

Sten-Patrick Kreek: võtan sõnumi Kaitseministeeriumisse kaasa, täpsustan ja annan küsimustele vastused.

Reno Laidre: Puiestee 112c kinnistule planeerib Kaitseministeerium Kaitseväge Akadeemia sõja- ja katastroofimeditsiinikeskust. Kaitseministeeriumis peab olema teada, et sõja- ja katastroofimeditsiinikeskuse ning staabi- ja tagalakeskuse (STK) rajamisel Raadi linnakusse on taas probleemiks juurdepääs, mõtlen siin Raatuse tn pikendust, mis täna puudub.

Sten-Patrick Kreek: lisaks sõja- ja katastroofimeditsiinikeskusele planeerime ka staabi- ja tagalakeskust (STK). Liikluskoormus on arvestatav.

Andres Järve: Kaitseleiidit jälgib linna ja ministeeriumi läbirääkimisi. Lahendustena näeme, et kui Raadi osas kokkuleppeid ei sünni, saame hinnata muid riigi omandis ja meile sobiliku asukohaga kinnistuid linnas (teine variant). Praegu oleme tundnud huvi riigi reservmaa [Ravila tn 73b](#) vastu Ravila tööstuspargis.

Kolmas variant on osta sobiv kinnistu nõ turult, nt detailplaneeringuga määratud krunt, mis võimaldab Kaitseleiidul kavandatavaid tegevusi ellu viia.

Asukoha valikul on üks aspekt juurdepääs. Lehola tn 1 on linnaruumi keskel ja võrreldes võimalike asukohtadega Raadil või ka Tähtvere tehnopargi piirkonnas on väljapääs probleemne. Kindlasti eelistame Raadit, kus on logistiline ja sisuline ühisosa Kaitseministeeriumiga.

Reno Laidre: Kaitseministeerium ja linn ei lepi kokku Kaitseleidude maakasutuse tulevikku Raadil, seda teeb Kaitseleiidit ministeeriumiga ise, oma huviga ja oma selge panusega. Kui ministeerium loobub Raatuse tn 118 kogu kinnistu arendamisest ja investeeringutest, siis Kaitseleidude huvi korral asub linn nendega läbirääkimistesse.

Sten-Patrick Kreek: Kaitseministeeriumil on jätkuv huvi ja ühishuvi Kaitseleiiduga, Raadi linnaku vastu ning soovib läbirääkimisi elavdada. Tean, et sel kuul, oktoobris on plaanis taas üks kohtumine.

Andres Järve: Teine praegu Kaitseleidude omandis olev kinnisasi asub aadressil [Võru tn 175](#) (kt 79511:006:0061, 6192 m², ärimaa), maa-alale on koostatud detailplaneering.

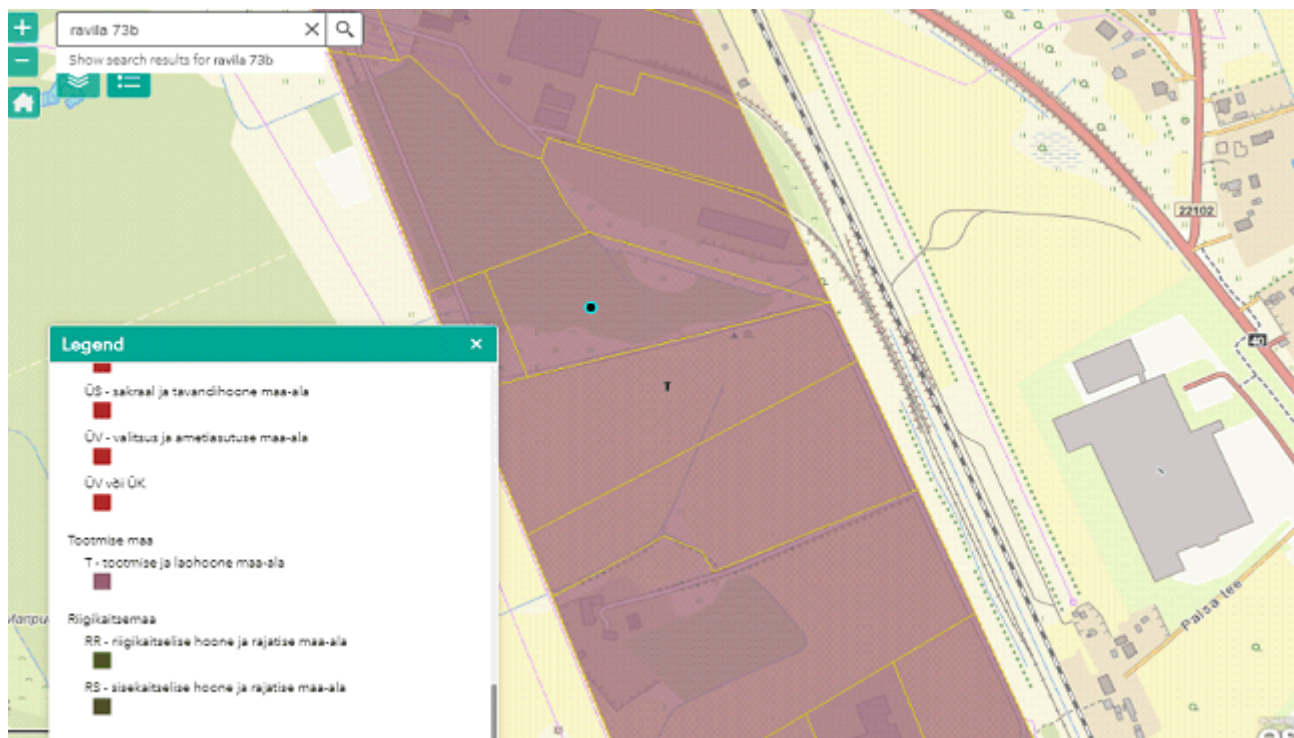
Kuni Kaitseleiidul ei ole staabi- ja tagalakeskus välja ehitatud, aga sõidukitepark kasvab, näeme ajutise asukohana Võru tn 175 kinnistut, kuhu võimalusel ehitame välja 4500 m² aiaga piiratud parkla. Sõidukite parklana kasutaksime kinnistut kuni pikemaajaliste kavade realiseerumiseni, hiljem realiseerime kinnistu maakasutuse ja ehitusõiguse vastavalt detailplaneeringule. Kaitseleiidit ei soovi Võru tn 175 krundi juhtotstarvet ÜPs muuta riigikaitsemaaks, jääb ärimaaks ja Kaitseleidude sõidukite parkla on ajutine maakasutus. Krunt ei rahulda riigikaitse tulevasi vajadusi.

Ajutisest krundikasutusest ei tulene ka mingeid kaitsepiiranguid. Soovime linnalt kinnitust, et saame sinna ajutise parkla rajada ehitusprojektiga. Täna on sellele kinnistule kasvanud noor lehtpuumets, kaasik. Kas puistu saab likvideerida projekti alusel või tuleb teha detailplaneering?

Aire Priks, Kristina Aabrams: kinnistul on kehtiv detailplaneering olemas, uut küll pole vaja teha. Tegemist on tiheasustusalaga.

Vahetati mõtteid teemal, et ajutine parkla Võru tn-s ei ole säästlik lahendus, õigem on leida asukoht, mis jääb parklaks ka edaspidi. Kaitseleidi esindaja põhjendas, et sellisel juhul tuleb parkla rajamisel arvestada juba STK tarbeks sobiva maa-alaga ja parkla peab saama rajada lühikese ajaga, st detailplaneeritud või muus mõttes sobivate maakasutustingimustega krundile. Sellist praegu ei ole – ei ole Ravilas ega Raadil. Ravilas on kinnistul metsamaa, milleks on vaja raadamisluba, samuti puudub kinnistule juurdepääs nii füüsilises kui õiguslikus mõttes. Kokkuvõtteks nõustusid linna esindajad, et maa ajutine kasutamine üksnes parklana on lubatav tegevus.

Andres Järve: plaan oli omandada ca 2,5 ha suurune Ravila tn 73b kinnistu. mille kü sihtotstarve on tootmismaa, juhtotstarve ÜPs on tootmismaa. Kui Kaitseleidi selle kinnistu omandab ja soovib sinna ehitada 4500 m² parkla ja hiljem staabi- ja tagalakeskuse hooned, siis kas parkla saab ehitada projekteerimistingimuste alusel ja hiljem detailplaneeringu alusel STK hooned?



Kristina Aabrams: me ei saa sellele kohe vastata, selleks oleks vaja linna arhitektuuri- ja ehitusosakonna esindajat.

Aire Priks: maa-alal on 1,5 ha suurune metsamaa kõlvik, tuleb teha raadamine. Ehkki raadamine on võimalik teha ka ilma detailplaneeringuta. Ka puudub alale juurdepääs. Parklat saaks ilmselt teha detailplaneeringuta, hooned kindlasti mitte. Kui palju te olete valmis investeerima? Kõik ümbruskonna arendused ootavad tehnovõrkude ja Ravila tänava pikenduse väljaehitamist. Täna seal need puuduvad. Ka ainult parklamaa vajab teed ja kommunikatsioone. Ühisveevärk ja -kanalisatsioon peaksid tulema linna suunalt.

Andres Järve: saadame linnale selles küsimuses kirjaliku päringu. Leidsime, et kuna kinnistu ei ole detailplaneeritud ja ka asukohta mõttes sobiv, siis omandame kinnistu, millele esmalt soovime rajada parkla ja hiljem ka SKT hooned. Alternatiiv on, et ostame kinnisvaraturult sobiva detailplaneeritud kinnistu kusagil tehnopargis ja taotleme seal ehitusõigust. Kui Kaitseliit peab omalt poolt sinna ülemäära palju investeerima (aega, raha), siis jääb asi katki. Kui linnavalitsus teab sobivas asukohas sobiva suurusega kinnistut, siis oleme pakkumistele avatud.

Reno Laidre: koos Kaitseministeeriumiga tegevusi kavandades (eeldatavalt Raadile) on kindlasti suurem efektiivsus ja sünergia (valve, teenused, kommunikatsioonid).

Indrek Ranniku: räägime Kaitseliidu omandis [Kardla baasist](#) (kt 83101:001:0277, maatulundusmaa, 25ha), mille juhtotstarve kehtivas Tähtvere valla üldplaneeringus on maa-ala kavandatud puhke- ja virgestusmaaks. Vald kavandas sinna peamiselt seiklus- ja motosportiga seonduvaid tegevusi. Täna on kinnistule püstitatud asfalditehas. ÜP mõttes on vajalik kokku leppida, mida sinna kavandatakse. Algamisel on üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Aire Priks: detailplaneeringu teenistus ootab maaomanikult kiiret vastust linna kirjale, TREV-2, huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algamiseks. Linn soovib saada maaomanikult teavet mitte üksnes ala kohta, kuhu asfalditehas on püstitatud, vaid kogu 25 ha suuruse kinnistu tuleviku kohta maakasutuse, ehitusõiguse, kõige osas. Vastasel juhul hakkab plaanitav tegevus tulevase tegevusi mõjutama, isegi segama.

Andres Järve: Kardla baasi kasutavad praegu Päästeamet ja TREV-2 AS plaanitava asfalditehase kaudu. Kaitseliidul Kardla baasiga spetsiifilisi plaane ei ole, pole olnudki. See anti meile olude sunnil.

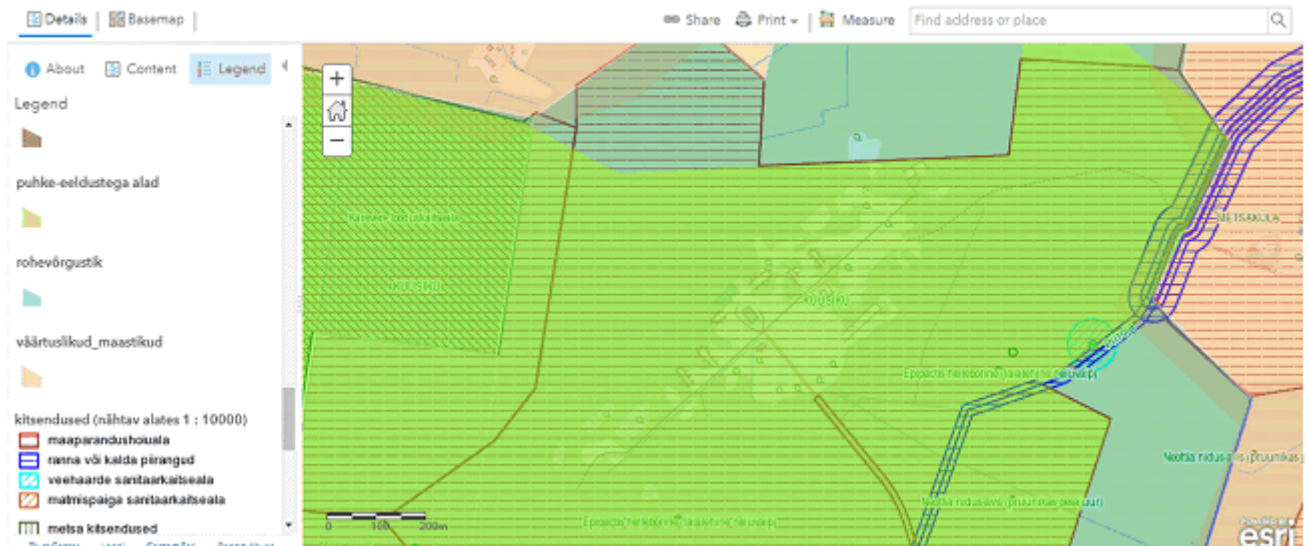
Tiiu Tuuga: vahemärkusena, et Tähtvere vald taotles Keskkonnaministeeriumilt Laeva metskonna hallatava kinnistu tasuta võõrandamist, st konkureeris Kaitseliiduga ses osas.

Andres Järve: Kaitseliit viib Kardla baasi kinnistul läbi taktikalist väljaõpet, aga teeb seda ka mujal riigimetsas. Seda võimaldab metsaseadus. Metsaseaduse kohaselt (vt §36 Riigikaitsealane tegevus metsas lg 1 p 2) tohib alalist väljaõpet korraldada kõikjal riigimetsas. Planeeringusse seda ala kandma ei pea.

Tänaste teadmiste juures ei kavanda Kaitseliit Kardla baasi kinnistule riigikaitsealase ehitisi ja ei tee ka ettepanekut muuta maa tänast juhtotstarvet (s.t puhke- ja virgestusrajatiste maa-ala). Siiski palub Kaitseliit linnal maa-alale rekreatiivsete tegevuste kavandamisel arvestada alalise väljaõppe vajadusega.

Reno Laidre: tõenäoliselt ei saa linn maa-alale planeerida edaspidi puhke- ja virgestustegevusi, ka mitte motosporti, kuna maa on seotud lepingutega, mis lähevad puhketegevustega vastuollu. Nendeks on nii lõhkamistegevus kui ka asfaldi tootmine.

Kristina Aabrams: Tartumaa maakonnaplaneeringuga on Kardla baas samaaegselt osa rohevõrgustiku alast ja puhke-eeldustega alast.



Kaitseministeerium oli maakonnaplaneeringusse andnud sisendi, et Kardla baasi ei käsitletaks riigikaitsemaana. Taktikaline väljaõpe ja piirkond, kus seda tehakse ei ole seotud maakasutusega, see tuleneb seadusest.

Indrek Ranniku: saame ühitada tegevusi, need ka ÜPs sõnastada. Kui motomehed soovivad tegutseda, tuleb tegevustes arvestada ka Kaitseliidu taktikalise väljaõppe vajadustega.

Praegu on juurdepääs kinnistule takistatud, Lokaatorite tee lõpeb tõkkepuuga. Juurde pääseb kui metsa poolt läheneda.

Kristina Aabrams: lõhkamise teemast. Kui linnalt taotleti lõhkamiseks ja maa sihtotstarbe muutmiseks raadamisluba, siis linn keeldus. Alus puudus. Kas Kardla baas on Vabariigi Valitsuse poolt määratud lõhkamise kohaks?

Marek Kirs: Päästeamet ise tegeleb teemaga, praegu ei ole Kardla baas sellisena määratud. Rohkem ei tea. Metsa pole maha võetud, raadamist ei ole lõpuni viidud. Detailplaneeringusse on Päästeamet maakasutajana andnud oma sisendi, sisust on Kaitseliit teadlik. Täna ei ole linn veel kirja saanud.

Andres Järve: detailplaneeringu algatamise osas saadame vastuse, mis paljuski kattub tänasel koosolekul väljaöelduga st planeerime vaid asfalditehast ja muus osas säilib puhkemets (riigimets taktikalise väljaõppe võimalustega).

Aire Priks: omanikuna otsustate. Linna jaoks oleks raskem leida lahendust olukorras, kus puhkemets planeeritaks ehitiste alla.

Marek Kirs: tuleb asfalditehas ja on nõukogudeaegsed vallid.

Indrek Ranniku: linna huvi on, et Kardla baasi ehitustegevus toimuks õiguslikel alustel. Ka lõhkamistegevus tuleb läbi viia korrektselt ja kokkulepitult. Ega piirkonnas muid sobivaid kohti leida ilmselt pole.

Marek Kirs: raadamise mõte on, et Päästeamet saaks droonidega turvaala kontrollida, et keegi ei liiguks ohualale.

Lepiti kokku, et Kaitseliit vastab detailplaneeringu teenistuse kirjale Kardla baasi osas. Kaitseministeerium kinnitas, et peab ministeeriumis Raadi arenduse ja võimalike investeeringute osas nõu ja korraldab peagi kokkusaamise linnaga.

Linnavalitsus ootab meilile lpmko@raad.tartu.ee nii Kaitseministeeriumilt kui Kaitseliidult kirjalikke ettepanekuid nii ÜP maakasutuse juhtotstarbe muutmise-säilitamise kui ka kavandatavate ehitustingimuste osas.

Tiiu Tuuga
Protokollija