



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Meie 14.09.2021 nr 14-11/5332-62

**Arvamus Tartu linna
üldplaneeringu avalikul
väljapanekul arvestamata jäetud
arvamuste kohta**

Tartu Linnavalitsus esitas 16.07.2021 kirjaga nr 9-3.2/UP-18-003 Tartu linna üldplaneeringu (edaspidi ka üldplaneering) Rahandusministeeriumile planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks. Koos üldplaneeringuga esitas kohalik omavalitsus üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) menetlemise dokumendid, sealhulgas üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud kirjalikud arvamused, mida üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja Tartu Linnavalitsuse põhjendatud seisukohad arvamuste arvestamata jätmise kohta.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on siduda Tartu linn haldusterritoriaalse reformi järgsetes piirides üheks ruumiliseks tervikuks ja kujundada linna ruumilise arengu põhimõtted. Üldplaneering koostatakse kogu linna territooriumi kohta kuni 20 aasta perspektiivis.

PlanS § 90 lõike 3 kohaselt üldplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel on riigihalduse ministri pädevuses:

- keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse ja üldplaneeringu õigusaktidele, sh maakonnaplaneeringule vastavuse kontrollimine;
- maakonnaplaneeringu muutmiseks nõusoleku andmine, kui üldplaneering sisaldab vastavat ettepanekut;
- üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja üldplaneeringu koostamise korraldaja ärakuulamine.

Tartu linna üldplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 01.04.2021 otsusega nr 321. Avalik väljapanek toimus 20.04–20.05.2021. Üldplaneeringu lahenduse tutvustamiseks toimusid mitmed piirkondlikud ja temaatilised arutelud. Planeeringulahenduse kohta esitati hulgaliselt arvamusi. Üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste osas võttis Tartu Linnavalitsus seisukohad 15.06.2021 korraldusega nr 701. Korraldust on muudetud ja täiendatud Tartu Linnavalitsuse 28.06.2021 korraldusega nr 752. Üldplaneeringu avalik arutelu toimus 30.06.2021 Eesti Rahva Muuseumis. Avalikustamise järgselt ei jõutud kokkuleppele kõikide üldplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikute või asutuse arvamuste osas.

Tulenevalt PlanS § 90 lõike 3 punktist 2 korraldas Rahandusministeerium üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamise. Haldusmenetluse seaduse § 40 lõike 1 kohaselt võib ärakuulamine toimuda nii suuliselt kui ka kirjalikult. Ettepaneku kirjalikuks ärakuulamiseks tegi Rahandusministeerium 17.08.2021 kirjaga nr 14-11/5332-2.

Vastavalt PlanS § 90 lõikele 4 annab valdkonna eest vastustav minister¹ oma kirjaliku arvamuse nende avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäetud arvamuste kohta, mille osas ka heakskiidu andmise menetluses läbiviidud ärakuulamise tulemusena vaidlevad osapooled – arvamuste esitajad ja kohalik omavalitsus, kokkuleppele ei jõudnud.

Käesolevas kirjas annab riigihalduse minister arvamuse Heigo Luige, Jüri Nõmme, Merle Kase ja Elvi Kase üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja arvestamata jäetud arvamusele.

Avalikul väljapanekul Heigo Luige, Jüri Nõmme, Merle Kase ja Elvi Kase esitatud kirjalik arvamus, Tartu Linnavalitsuse² seisukoht ja Rahandusministeeriumi arvamus:

Heigo Luik, Jüri Nõmm, Merle Kase ja Elvi Kase palusid eemaldada Mäeotsa kinnistult roheala sihtotstarve, mis ei võimaldaks hilisemalt maad kasutada vastavalt tema senisele sihtotstarbele ning vähendaks antud elumumaa väärtust. Vastavalt uue üldplaneeringu kavandile on antud kinnistu planeeritud rohealaks. Samas vastavalt täna kehtivale Tähtvere valla planeeringule on tegemist vastavalt üldplaneeringu kaardi viirutusele tiheasustusalaga, millele on omanikul jätkuv soov tulevikus rajada ühepereelamu.

Täiendavalt soovisid Heigo Luik, Jüri Nõmm, Merle Kase ja Elvi Kase saada vastust, kuidas oli linn mõelnud oma planeeringu kavandis soovitud lahenduse korral eraomandis oleva kinnistu sihtotstarbe muutmist korvata, või on linn planeerinud antud kinnistu tulevikus üldse ise omandada?

Heigo Luik, Jüri Nõmm, Merle Kase ja Elvi Kase lisasid, et Ilmatsalu järve puhul ei ole hetkel tegemist avaliku veekoguga, millele laienevad teatud kitsendused. Nagu aru saada on hetkel kavandatud planeeringuga muuta järv avalikuks veekoguks, mis samuti kitsendab omaniku õigusi, millega ei soovi omanikud loomulikult leppida.

Heigo Luik, Jüri Nõmm, Merle Kase ja Elvi Kase täiendasid: „Ligikaudu aasta tagasi on Tartu linnavalitsuse ja maaomaniku esindajad omavahel arutanud antud teemat, mis puudutab elamu rajamist antud kinnistule. Vestluse käigus tegi linna esindaja ettepaneku eraldada märgatav osa Mäeotsa katastrist linna omandisse (maantee poolne kitsas riba) lubades linnavalitsusena aidata omalt poolt menetluses kaasa ülejäänud osa elumumaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks. Antud hetkel tuli täiendav soov loovutamise suuna maaomanikele suure üllatusena, millega ei soovitud omanike poolt toona edasi minna. Ära tuleks mainida, et Mäeotsa omanikud on tulnud varasemalt omavalitsusele ja Transpordiametile juba vastu ja loovutanud kergliiklustee

¹ Ruumilise planeerimise alase tegevuse korraldamise ja järelevalve valdkonna eest vastutav minister on peaministri 27.01.2021 vastu võetud korralduse nr 8 „Ministrite pädevus ministeeriumi juhtimisel ja ministrite vastutusvaldkonnad“ punkti 10 kohaselt riigihalduse minister.

² Tartu Linnavalitsuse põhjendused esitatud arvamuste mitteametliku või osalise arvestamise kohta on esitatud [Tartu Linnavalitsuse 13.07.2021 korralduse nr 813 lisas](#).

ja tehnovõrkude rajamiseks oma kinnistust 2056m² maad, mis hetkel kannab tunnust 83101:001:0469 2056.

Antud maaüksusele eramu rajamine ja viimase tarbeks ehitusõiguse dokumentide taotlemine ei olnud omanikel lähiaastatel kavas. Samas, tingitud linna soovist ühepoolsest muuta antud maaüksuse sihtotstarve üldplaneeringuga, on omanikud aktiviseerinud ka omalt poolt ja alustanud protsessiga, mille tulemuseks on loodetavasti eramu rajamiseks vajalike dokumentide ja lubade saamine. Esimese tegevusena on koostatud esialgne kavand, kuidas on planeeritud Mäeotsa kinnistut elamu ehitusega koormata, koostatud eskiisid on lisatud kirjale. Lisaks on esitatud ühepereelamu rajamiseks tingimuste saamiseks Tartu Linnale 19.05.2021 projekteerimistingimuste taotlus nr. 2111002/07600 koos ühepereelamu esialgsete eskiislahendustega. Tingitud uuest üldplaneeringu ajaraamist on taotlus tehtud kiirustades, arvestades et hetkel on veel kehtiv üldplaneering, mis käsitleb ala tiheasustusalana. Loodame seoses sellega linna mõistvat suhtumist ja linna abi, kajastades antud elamuga planeeritavad tegevused juba ka uues planeeringus.“

Tartu Linnavalitsus asus seisukohale, et ettepanekuga arvestatakse osaliselt. Kavandatud roheala ulatust vähendatakse ja piirdatakse Ojaääre tee ning Ilmatsalu järve äärses kontaktalaga. Tartu Linnavalitsus lisas, et üldplaneeringuga ei määrata avalikes huvides maa omandamise aega.

Kirjalikul ärakuulamisel teatas Jüri Nõmm 27.08.2021 oma kirjas, et Mäeotsa kinnistu osas on Tartu Linnavalitsus ja kinnistu omanikud (Elvi Kase, Merle Kase) kokkuleppe saavutanud.

Tartu Linnavalitsus teatas 01.09.2021 kirjas nr 9-3.2/UP-18-003³, et kõigil planeeringust huvitatud isikutel on olnud võimalus oma seisukohti linnale esitada ka korduvalt ja seda on tehtud. Linnavalitsus on kõiki ettepanekuid piisavas ulatuses kaalunud ja täiendavaid kirjalikke seisukohti esitada ei ole.

Rahandusministeerium on arvamusel, et kohalik omavalitsus on esitatud ettepanekuid kaalunud ja osaliselt ka arvestanud. Järgitud on PlanS § 10 lõikes 1 sätestatud planeerimise põhimõtet, mille kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Samuti on arvestatud PlanS § 12 lõikes 2 toodud planeerimise põhimõtet, mille kohaselt asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Tartu Linnavolikogu 01.04.2021 otsusega nr 321 on üldplaneeringu vastu võtnud ja sellega pidanud planeeringulahendust sobivaks ja otstarbekaks. Vastuvõtmisega on linnavolikogu kinnitanud, et üldplaneering vastab õigusaktidele, on koostatud vastavuses linna ruumilise arengu eesmärkidega ning üldplaneeringu koostamisel on võetud arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi (PlanS § 86 lg 2).

PlanS § 4 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate üldplaneeringute olemasolu. Üldplaneeringu sisulise lahenduse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt kohaliku

³ Tartu Linnavalitsuse 01.09.2021 kiri nr 9-3.2/UP-18-003 „[Vastuskiri Tartu linna üldplaneeringule esitatud arvestamata jäetud arvamuste ärakuulamise kohta](#)“

elu küsimuste, sealhulgas ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

Antud juhul on tegemist üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse hindamisega, mille üle otsustamine ei ole riigihalduse ministri pädevuses. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate huvide arvesse võtmisel ning üldplaneeringuga kavandataivate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Täiendavalt selgitame, et järve avalikult kasutatavaks veekoguks määramine pole PlanS § 75 lõike 1 kohaselt üldplaneeringu ülesanne ja seda ei saa lahendada üldplaneeringuga. Küll aga teeb Tartu linna üldplaneering ettepaneku määrata Ilmatsalu paisjärv ja Ilmatsalu jõgi kogu ulatuses avalikult kasutatavateks veekogudeks. Veeseaduse § 24 lõikes 1 on sätestatud, et avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kehtestab Vabariigi Valitsus korraldusega. Sama § lõikes 2 on toodud välja veekogud või nende osad, mida avalikult kasutatavate veekogude nimekirja ei arvata.

Käesolevas kirjas antud arvamus puudutab vaid üht osa kõigist üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamustest. Võttes arvesse, et riigihalduse minister peab andma oma arvamuse ka teistele Tartu linna üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamustele, mille osas ei ole saavutatud kokkulepet, siis otsustab minister PlanS § 90 lõike 2 alusel Tartu linna üldplaneeringule heakskiidu andmise võimalikkuse üle eraldi kirjaga.

Riigihalduse minister teavitab lõplikust otsusest üldplaneeringu heakskiitmise kohta kõiki menetlusosalisi kirjalikult.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab
riigihalduse minister

Lisaadressaadid: Heigo Luik, Jüri Nõmm, Merle Kase, Elvi Kase

Agnes Lihtsa 715 5824
Agnes.Lihtsa@fin.ee