



Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Meie 15.09.2021 nr 14-11/5332-137

**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 järgsete 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 suuliseks ärakuulamiseks tegi Rahandusministeerium 17.08.2021 kirjaga nr 14-11/5332-3. Embach Ehitus OÜ ja Nordecon AS esitatud arvamuste suuline ärakuulamine toimus internetipõhiselt Zoom konverentsiruumis 26.08.21 kell 13.35 – 14. Osapooled selgitasid ja rõhutasid ärakuulamisel oma esitatud põhjendusi.

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.

Avalikul väljapanekul Embach Ehitus OÜ ja Nordecon AS esitatud kirjalik arvamus, Tartu Linnavalitsuse² seisukoht ja Rahandusministeeriumi arvamus:

Embach Ehitus OÜ arvamus: Teeme ettepaneku muuta uues üldplaneeringus kinnistu Ihaste tee 10c kat. tunnus 79301:001:0470 ja kinnistu Lammi tee 13 kat. tunnus 79516:042:0034 (üldplaneeringus K9) maakasutust ja ehitamistingimusi. Praeguses üldplaneeringu lahenduses need alad on äriefunktsiooniga hoonete ehituseks, aga kuna Tartu linna aladel puudub piisavalt korterelamute gruppidele (suurema ala terviklahendusteks) sobilikke kinnistuid, siis teeksime ettepaneku muuta need alad korterelamute (kuni 5 korrust) ehitamise aladeks. Praeguse aja arenguid vaadates nihkuvad kõik sellised suuremad korterelamute arenduse alad linnapiiridest väljapoole, millele elanikud kasutavad küll Tartu linna infrastruktuuri, kuid linna tulubaasi ei suurenda. Kuna uues planeeringus on meie arusaamist mööda loobutud ka Ropka sillast, siis alale Ihaste tee 10c ei ole ka perspektiivi äriefunktsioonide arendamiseks.

Tartu Linnavalitsus on eeltoodud arvamuse osas võtnud osaliselt arvestava seisukoha: „arvestada Ihaste tee 10c määramisega elamumaaks korruselisusega 2-5, tagamaks vahelduvate kõrgustega linnaehitusliku lahendusega, analoogselt Ihaste põik arendustega. Lammi tee 13 paikneb nii nagu Lammi tee 8 Ringtee vahetus läheduses ja on sobiv ärimaa kinnistu.“

Nordecon AS arvamus: Raja 31a kinnistu omanikuna teeb Nordecon AS järgmisi ettepanekuid ehitustingimuste alal M3 kohta :

1. Kogu alal või Raja 31a kinnistul eemaldada ehitustingimustest lause: „Lubatud ei ole olemasolevate hoonete ümberehitamine kolme ja enama korteriga elamuks.“
2. Eemaldada ehitustingimuste alt lause: „Raja 31a krundi hoonestamise eelselt tuleb koostada dendroloogiline hinnang eesmärgiga täpsustada säilitamisele kuuluvkõrghaljastus ala hoonestamisel,“ kuna detailplaneeringuga on hoonestamisele minevad alad juba määratud.
3. Täisehitusprotsendi erisus muuta Raja ja Tervise tn vahelisel alal 20% täisehitus 25%-liseks täisehituseks (kogu ülejäänud M3 alal täisehitus 30%).

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 avalikul väljapanekul esitatud arvamuse mitteamestamise või osalise arvestamise kohta on esitatud [Tartu Linnavalitsuse 13.07.2021 korralduse nr 813 lisas](#).

Tartu Linnavalitsus on eeltoodud arvamuse osas võtnud mitteamvestava seisukoha selgitades esitatud punktide kaupa:

1. Krundil puuduvad olemasolevad üksikelamud, mille kohta vastav nõue kehtiks. Alal kehtib detailplaneering mis võimaldab ala hoonestada väikeelamutega.
2. Dendroloogilise hinnangu nõuet ei eemaldata. Linn on antud tingimuse üldplaneeringusse lisanud linnale esitatud Raja tn 31a DP kehtetuks tunnistamise taotluse läbi vaatamise tulemusel. Tingimus on põhjendatud, kuna detailplaneeringu kehtestamisele järgneval ajal on looduslik olukord võrreldes detailplaneeringu koostamise aegsega muutunud ja planeeringuga seatud tingimused ei reguleeriks adekvaatselt olemasoleva looduskosuluse säilitamise ja kujundamise nõudeid.
3. Täisehitusprotsenti ei muudeta. Täisehitusprotsendi selline piiritlemine tagab piirkonnale sobiva, haljastust väärtustava lahenduse. Raja 31a krunt erineb olulisel määral ümbritsevast hoonestuskeskkonnast, kus krundid on eraldatud omaaegsetele aiamajadele ja nende kruntide hoonestamine elamutega kaasneb kõrge täisehitusprotsent.

Suulisel ärakuulamisel saavutati osapoolte vahel kokkulepe. 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 leiab, et üldplaneeringu avalikul väljapanekul Embach Ehitus OÜ ja Nordecon AS esitatud arvamuse osas on vaidlevad osapooled – arvamuse esitaja ja linnavalitsus jõudnud kokkuleppele. Seetõttu puudub vajadus PlanS § 90 lõike 4 kohase valdkonna eest vastutava ministri arvamuse andmiseks.

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

Lisa(d): protokoll

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

Lisaadressaadid:
Embach Ehitus OÜ
Nordecon AS

Margus Hendrikson 715 5885
Margus.Hendrikson@fin.ee