



Kaja Tarto
Linnavolikogu liige

Teie 13.09.2018
Meie 11.10.2018 nr 1-5/14167

Vastus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu menetlemise arupärimise kohta

Olete esitanud järelepärimise Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu menetlemise kohta. Allolevalt on esitatud vastused küsimustele punktide kaupa.

1. Enne seisukohtade kujundamist ettepanekute esindajatega täiendavat kokkusaamisi ei korraldatud. Tartu Linnavalitsus võttis Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad 02.10.2018. a korraldusega nr 1041. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimub 15.10.2018. a kell 16.00 Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasiumi saalis aadressiga Kaunase pst 70.
2. Üldplaneeringu eskiislahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avaliku väljapaneku ajal esitasid asjast huvitatud lahenduse osas ettepanekuid ja vastuväiteid, muuhulgas oli esitatud kaks ettepanekut Hipodroomi metsa säilitamiseks. Tartu Linnavalitsus võttis 13.09.2016. a korraldusega nr 921 seisukohad Tartu linna üldplaneeringu eskiislahenduse kohta laekunud arvamuste osas ja need edastati 13.09.2016. a kirjaga nr 9-3.2/UP-14-003 ettepanekuid esitanud isikutele. Linna seisukoht oli ettepanekut mitte arvestada, linna poolt võetud seisukohti ja ettepanekuid tutvustavad üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH programmi arutelud toimusid 09.05.2016. a ja 30.06.2016. a. Üldplaneeringu põhilahendus suunati Tartu Linnavolikogu 09.03.2017. a otsusega nr 436 avalikule arutelule ja väljapanekule. Avaliku väljapaneku ajal Hipodroomi tänava metsa ja hoonestuse kohta vastuväiteid ega arvamusi ei esitatud ning seega vaideid nimetatu osas üles ei jäänud. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestati Tartu linna üldplaneering, mida eelnimetatu osas ei vaidlustatud. Arupärimises toodud küsimused vastuväidete ja ametnike pädevuse osas ei ole konkreetse planeeringu menetlemise seisukohaselt asjakohased. Nimetatud linnaametnikud omavad ametikohustuste täitmiseks vastavat kõrgharidust, mis on olnud ametisse nimetamise eelduseks ning on pädevad oma teenistuskohustusi täitma. Planeering on olnud piisavas ulatuses avalikustatud, kus kõigil on kas üld- või detailplaneeringu igas etapis ja ka kogu planeeringu menetlemise aja jooksul olnud võimalus teha ettepanekuid. Linnal on kogumina praeguseks piisavas ulatuses teada nii avalikkuse kui ka puudutatud isikute seisukohad, et teha kaalutletud otsus.
3. Detailplaneeringu koostamise käigus on keskkonnamõtjude hindamise vajalikkust kaalutud algselt tulenevalt üldplaneeringu muutmise ettepanekust, kaitsealuste taimeliikide esinemisest, naabruses asuvate puurkaevude ja varasema üldplaneeringuga alale kavandatud ridaveehaardest. Planeeringu koostamise käigus on jõutud lahenduseni, mis on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Teadaoleva info põhjal ei kaasne tegevusega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju, mille tõttu keskkonnamõju hindamise algatamine oleks vältimatult vajalik ning et keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeeringumenetluse käigus. Koostöös Keskkonnametiga hinnati eelnimetatud teemasid ekspertarvamuste ja veehaarde omaniku seisukohast. Kaitsealuste taimede osas koostati inventuurid ja ekspertarvamused, mille tulemusena kavandatakse püsielupaiga moodustamist, puurkaevude osas koostati hüdroloogiline ekspertarvamus, Männimetsa tee 3 ja Hipodroomi 3B asuvad puurkaevud ei kuulu ridaveehaardesse ning nende vahelisele alale ei kavandata uusi puurauke. Kõik eelloetletud tegevused on oma sisult planeeringualale kavandatava tegevusega looduskeskkonnale võimaliku kaasneva mõju analüüs, mis on oluliselt mõjutanud ka planeerimislahendust. Koostöö tulemusena valminud planeeringu põhilahendus esitati enne

vastuvõtmist Keskkonnaameti Lõuna regioonile kooskõlastamiseks. 28.09.2017. a kirjaga nr 6-2 /17/8888-4 kooskõlastas Keskkonnaamet detailplaneeringu.

4. Ajalehe artiklis on kirjeldatud alaga seonduvat ja otsuste kujunemise lugu, mitte planeeringu menetlust. On vaieldamatu tõsiasi, et planeeringu algusetapis kuulusid omanike ringi ka tagastatud maa omanikud. Linnavalitsus on otsuste kujunemisel olnud järjekindel, mille tulemusena on enne planeeringu vastuvõtmist jõutud peale läbirääkimisi linna ja kinnistu omanike vahel kokkuleppele, et peale väljaehitamist antakse tänavamaa krunt ja loodusliku maa krundid tasuta üle Tartu linnale. Planeeritavate kruntide pindala on kokku 107 324 m², millest moodustab üksikelamu maa 39 023 m² (36%), looduslik maa 59 755 m² (56%), tee- ja tänavamaa 8546 m² (8%). Planeering ei käsitle omandi ajalugu.
5. Planeerimismenetlus on avatud menetlus, mille käigus on võimalik teha ettepanekuid ja avaldada arvamust igapähele ning kuhu kaasatakse kõik isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada või kes on avaldanud soovi olla kaasatud, sh planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud. Linnavalitsus respektseb linnaosa seltsi, kui organiseerunud aktiivsete linnakodanike ühenduse arvamust. Täpselt samamoodi respektseb linnavalitsus iga üksikisiku arvamust ja seda kõiki linnaelu puudutavates küsimustes, sealhulgas planeeringute küsimuses. Siinkohal rõhutab linnavalitsus, et kõigi linnakodanike arvamused on linnale samaväärne ja tähtis.
6. Linnavalitsus on vabandanud ja vabandab veelkord tekkinud arusaamatuse eest seoses 14.08.2018. a osakonnas toimunud intsidendiga ja kinnitab jätkuvalt, et iga isiku arvamused on linnavalitsusele olulised.
7. Tartu Linnavolikogu 09.05.2002. a otsusega nr 551 algatati Tartu linna üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringu koostamise käigus ja Hipodroomi 4 ning Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu algatamise taotluse esitamise järgselt otsustas volikogu, et avalikku kasutusse jääv maa-ala peab moodustama kokku vähemalt 60% olemasolevate kruntide pindalade summast. Tartu Linnavolikogu algatas detailplaneeringu 18.03.2004. a otsusega nr 267 võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579) § 9 lg 7, § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 8 p 4 ja lg 12 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu 09.09.1999. a määrusega nr 98 kehtestatud Vana-Ihaste üldplaneeringut, eesmärgiga määrata Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntidel avalikku kasutusse jäävad ja elamuehituseks sobilikud alad, järgides koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtteid.
8. Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 18.03.2004. a otsusega nr 267. Kehtiv planeerimisseadus jõustus 01.07.2015. a. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. Seega ei ole selle detailplaneeringu menetlemisel tuginedud 01.07.2015. a jõustunud planeerimisseadusele. Avalikule väljapanekule suunatud Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Planeeringu seletuskirjas on esitatud planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Planeering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele.
9. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 järgi viiakse enne 01.07.2015. a algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Planeeringu koostamise korraldaja võib otsustada detailplaneeringu koostamise lõpetamise, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest või kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks või detailplaneeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus. Antud juhul nimetatud asjaolud puuduvad ja planeeringu koostamist on jätkatud.
10. Detailplaneeringus kavandatud hoonestuse ja looduslike maade kruntide struktuur on kujunenud pikaajalise planeerimise ja erinevate lahenduste läbitöötamise tulemusena. Detailplaneering on

koostatud vastavuses kehtiva seadusandlusega ja strateegiliste dokumentidega. Seadusest tulenevalt on planeeringu koostamise etappidest teavitatud kõiki puudutatud isikuid, detailplaneeringu tutvustamiseks on korraldatud planeerimise võimalikult varase etapis kaks eskiislahendust tutvustavat arutelu, millel osalejaid oli vastavalt 18 ja 28. Lahenduse koostamisel on arvestatud esitatud ettepanekutega. Täiendavalt on üldkasutatava maa ja elamumaa suhe läbi kaalutud detailplaneeringuga samaaegselt koostamisel olnud Tartu linna üldplaneeringuga. Linnavalitsus asus seisukohale nimetatud ettepanekuid mitte arvestada, põhjendades seda järgmiselt: Hipodroomi 4 krunt on eraisiku omandis. Kehtiva üldplaneeringu koostamisel sõlmiti krundi omanikega kokkulepe, kus 40% ulatuses krundi hoonestamisel antakse ülejäänud metsa-ala linnale. Planeeringuga määratud hoonestusala ei ole männimetsa ala, vaid soisem segamets, mis pole niivõrd kõrge puhkeväärtusega, kui linnale üle antav männimets. Kohalik omavalitsus kui planeerimise korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Linnal tuleb planeeringumenetluses osapoolte huvide kaalumisel arvestada nii avalikku huvi kui huvitatud isikute õigusi ja huve. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt riivatud enam, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid. Planeerimisel on püütud leida tasakaal avaliku huvi ja erahuvi vahel. Lisaks ei ole avalikuks huviks üksnes haljasala, vaid ka piirkonna miljöösse sobituvad hoonestusmahud jms. Kuna käesoleva detailplaneeringu avaliku väljapaneku aeg jäi suve kuudele, pikendati avaliku väljapaneku aega nädala võrra ja detailplaneeringu avalik väljapanek kestis kolm nädalat. Paber kandjal materjalid olid kättesaadavad Tartu infokeskuses Raekojas, digitaalsed planeeringu materjalid olid kättesaadavad Tartu linna kodulehelt.

11. Igaühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandipõhiõiguse funktsiooniks on tagada põhiõiguse kandjale vabadussfäär omandiõiguse ja omandiga sarnanevate varaliste õiguste valdkonnas ning võimaldada tal selle kaudu kujundada oma elu ise omal vastutusel. Eraomand on vabas ühiskonnas erainitsiatiivi põhialus. Omand on põhiõigusena kõrgendatud kaitse all. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Kinnisasja on lubatud omandada üksnes avaliku eesmärgi saavutamiseks. Käesoleval juhul on linn detailplaneeringu algatamisel otsustanud, et avalikku kasutusse jääv maa-ala peab moodustama kokku vähemalt 60% olemasolevate kruntide pindalade summast ning on sellekohase kokkuleppe ka kinnistu omanikega sõlminud. Linn leiab, et sellega on piisavas ulatuses tagatud avaliku eesmärgi saavutamine puhkemetsa rajamiseks ning see ei kahjusta ebaoproportsionaalset ka kinnistu praeguse omanike huve.
12. Detailplaneeringu avalikustamise ajal esitati Tartu Linnavalitsusele ettepanek kaitseala loomiseks Hipodroomi tn 4 kinnistul. Looduskaitse seaduse § 9 lg 1 järgi on loodusobjekti kaitse alla võtmise menetluse algatamine Keskkonnaministeeriumi pädevuses ning linn edastas materjalid 17.09.2018. a kirjaga nr 9-3.2/DP-04-019 Keskkonnaministeeriumile. Vastavad seisukohad ja otsused langetab Keskkonnaministeerium.
13. Tartu Linnavalitsus lähtub teabe avalikustamisel avaliku teabe seaduses ja isikuandmete kaitse üldmääruses sätestatust. Kuigi Teie pöördumises toodud link ei olnud laiemale avalikkusele kättesaadav ja oli edastatud volikogu komisjonide liikmetele nende tööks vajalikele materjalidele juurdepääsuks, eemaldas linnavalitsus sealt koheselt, kui sellele tähelepanu juhtisite, isikuandmeid sisaldavad dokumendid. Vabandame tekkinud olukorra pärast. Kinnitame, et linnavalitsus lähtub isikuandmete töötlemisel minimaalsuse põhimõttest ning seab isikuandmeid sisaldavatele dokumentidele juurdepääsupiirangud vastavalt avaliku teabe seadusele.
14. Planeeritav ala on täna eraomandis ning alles planeeringu ettepanekuga nähakse ette võimalus osa ala avalikku kasutusse andmiseks. Omandiõigusega seonduvat oleme selgitanud ka käesoleva kirja punktis 11. Teie poolt osundatud volikogu komisjoni protokollis on üksnes välja toodud seaduses sätestatud regulatsioon võõral maatükil viibimise kohta ning selleks, et tagada avalik juurdepääs puhkemetsale, ongi linn eraomanikuga sõlminud kokkuleppe 60% ulatuses maa tasuta omandamiseks.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

Aire Priks
7361 252 Aire.Priks@raad.tartu.ee