

Advokaadibüroo Lillo & Lõhmus OÜ
Registrikood: 10472042

Ülikooli 4, Tartu 51003
Kaarli pst 1, Tallinn 10119
Juhkentali 3, Narva 20308
Eesti / Estonia

Tel. +372 730 3470
Tax. +372 730 3471

advokaadid@advokaadid.ee
www.advokaadid.ee

Tartu Linnavalitsuse
linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3, 51003 Tartu
lpmko@raad.tartu.ee

Agriland KV OÜ esindaja
vandeadvokaat Karina Lõhmus-Ein
Advokaadibüroo Lillo & Lõhmus
Ülikooli 4, 51003 Tartu

14. august 2020.a

VASTUVÄITED

Tartu linna üldplaneeringu 2040+ eelnõule

Agriland KV OÜ (registrikood 14035864) esitab käesolevaga vastuväited Tartu linna üldplaneeringu 2040+ eelnõule (edaspidi nimetatud üldplaneering).

1. Ehituskeeluvöönd

Agriland KV OÜ-le kuuluvad Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Meika kinnistu (registriosa nr 2631804, edaspidi nimetatud Meika kinnistu) ja Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Tõllu kinnistu (registriosa nr 2632004, edaspidi nimetatud Tõllu kinnistu).

LKS § 38 lg 1 p 4 tulenevalt on Emajõe ehituskeeluvöönd 50 meetrit veepiirist. Üldplaneeringuga joonise kohaselt on Meika ja Tõllu kinnistute ehituskeeluvöönd umbes 200 meetrit veepiirist. Ehituskeeluvöönd on seotud eeldatava üleujutusala.

Ehituskeeluvöönd riivab kinnistu omaniku omandiõigust piirates omaniku võimalusi kinnistule ehitiste püstitamisel. Mida ulatuslikum on ehituskeeluvöönd, seda intensiivsem on kinnistu omaniku õiguste (PS § 32) riive.

Agriland KV OÜ on seisukohal, et kavandatav ehituskeeluvööndi laius ei ole põhjendatud ja proportsionaalne. Emajõega piirnevate kinnistute ehituskeeluvöönd on Tartu linnas valdavalt 50 meetrit. Nii on see Kvissentalis, so jõe vastaskaldal, Ropka Tööstuspargis jne. Nimetatud piirkondades ei ole ehituskeeluvööndit seotud üleujutusala. Ehituskeeluvöönd on väiksem ka läheduses asuvatel hoonestatud kinnistutel.

Agriland KV OÜ on seisukohal, et ca 200 meetrise ehituskeelu vööndi kehtestamisega rikutakse võrdse kohtlemise põhimõtet. Agriland KV OÜ kui Meika ja Tõllu kinnistute omaniku õigused kinnistu hoonestamisel on teiste kinnistute omanike, sh Tartu linna kui omaniku, õigustega oluliselt rohkem piiratud.

2. Emajõe matkarada

Üldplaneeringu seletuskirja punktis 18.2 on kirjas, et Tartu linna maalises piirkonnas nähakse üldplaneeringuga Emajõe paremkaldale paarikümne kilomeetri pikkune matkarada (Emajõe matkarada).

Üldplaneeringu kohaselt kulgeb üle Agriland KV OÜ-le kuuluvate kinnistute kaks matkarada. Esimene neist umbes 12 meetri kaugusel veepiirist ja teine 38 meetri kaugusel veepiirist.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 18.2 järgi koosneb peamiselt jõe kallasraja vööndisse planeeritav puhkerajatiste kompleks tugevdatud pinnasega jalgteest, matkaraja sildadest ja mitmetest jõeäärsetest puhkekohtadest ning nende juurde kuuluvast teenindusmaast. Samuti on märgitud, et Emajõe matkarada on puhkamise ja virgestuse eesmärgil kavandatud, maastikul kulgev avalikult kasutatav rada, millel võib liikuda jalgsi, suuskadel, jalgrattaga või muul sarnasel viisil. Rajal on keelatud mootoriga sõiduvahendil liiklemine. Matkaraja turvalisuse ja katkematuse tagamiseks on lubatud matkarada kindlustada (katta kruusaga või muul moel rajaalust pinnast tugevdada), raiuda ja eemaldada rajal liikumist takistavat võsa, ehitada purdeid, laudteid ja sildu üle kraavi ja kanali jms./.../ Valdavas osas paikneb Emajõe matkarada kallasraja vööndis.

Seletuskirja punkti 18.3 on toodud välja, et üldplaneeringus märgitud Emajõe ülejutusohuga ala piirist tulenev ehituskeeld ei laiene planeeringuga kavandatavatele veekogude äärsete puhkealade ehitistele sh Emajõe ja Linnutee matkarajale ja nende puhkekohtadele, looduslähedase katttega kergliiklusteedele, loodusliku katendiga spordi- ja loodusradadele, avalikke puhkekohti teenindavatele vett läbilaskva katendiga sõiduteedele ja parklatele.

Ehitusseadustik § 3 lg 1 järgi on ehitis inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Vastavalt EhS § 3 lg 2 on ehitis hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone. EhS § 4 lg 1 näeb ette, et ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi

ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega.

Üldplaneeringuga ette nähtud Emajõe matkaraja puhul on tegemist ehitisega (rajatisega). Arvestades üldplaneeringu seletuskirjas kirjeldatud matkaraja turvalisuse ja katkematuse tagamiseks vajalikke töid (tee katmine kruusaga või rajaaluse pinnase muul viisil tugevdamine) ja seda, et matkarada on mõeldud ka liiklemiseks jalgratastega, on alust asuda seisukohale, et matkaraja nime all kavandatakse kergliiklustee rajamist.

Matkaradade kavandamine ja rajamine Meika ja Tõllu kinnistutele ning kinnistute omanikule matkarajade talumise kohustuse panemine riivab ebaoproportsionaalselt kinnistute, millel matkarajad kulgevad, omanike õigust omandi puutumatusse (PS § 32). Agriland KV OÜ leiab, et Tõllu ja Meika kinnistule matkaradade planeerimine ei ole õiguspärane.

Üldplaneeringu kohaselt rajatakse matkarada valdavalt kallasraja vööndisse. Kallasraja mõiste on sätestatud keskkonnaseadustiku üldosa seaduses (KeÜS). KeÜS § 38 lg 1 näeb ette, et kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse seletuskirjas on märgitud: „Eelnõu §-des 37–39 reguleeritakse võõral maal asuvate veekogude kasutust, st veekogu avalikku kasutust. Eelnõu § 37 lg 1 kohaselt on veekogu avalik kasutus suplemine, veesport, veel ja jääl liikumine, kalapüük, veevõtt ning muu veekogu kasutus, mis ei ole vee erikasutus. Definitsioon vastab põhimõtteliselt kehtiva veeseaduse §-des 6–7 sätestatule. /.../ Veekogu avaliku kasutamise võimaldamiseks määratletakse eelnõu §-s 38 kallasrada ning sätestatakse selle kasutamise tingimused. Regulatsioon vastab põhimõtteliselt veeseaduse §-le 10, looduskaitseaduse §-le 36 ja AÕS §-le 161, kuid võrreldes kehtiva õigusega on regulatsiooni täpsustatud. Uuendusena võib kaldaomanik põhjendatud vajaduse korral kallasrada tõkestada, nt rajada maa kuivendamiseks kraavi, kuid peab tagama sellest läbipääsu, nt ehitama kuivenduskraavist ülepääsemiseks purde (§ 38 lg 5). Teatud juhtudel on võimalik kallasrada täielikult sulgeda (vt seletuskirja eelnõu § 39 käsitlevat osa). Uuenduseks on ka § 38 lg 8, mille kohaselt veekogus või selle kohal asuv ehitist ei ole kallasraja osa ja sellist ehitist võib kasutada üksnes omaniku loal, kuid loa olemasolu võib eeldada sarnaselt maal viibimise lubatavuse eeldamisega. Samas peab omanik lubama ehitise kasutamist, kui see on vajalik kallasrajal liikumiseks. Eelkõige peetakse silmas purdeid, sildu jms, mis võimaldavad ületada avalikult kasutatava veekogusse suubu vaid kraave, ojasid vms veetõkkeid.“

Kallasraja eesmärgiks on seega avalikult kasutatava veekogu kasutamise võimaldamine ja avalikult kasutatava veekogu ääres viibimise võimaldamine. Kallasrada on kaldariba, so tegemist ei ole rajaga, mis oleks rajatud (ehitatud) või mida saaks rajada (ehitada).

Kallasraja regulatsioonist tuleb kinnistu omanikule kohustus võimaldada kolmandatel isikutel viibida ja liikuda kaldaribal, et nad saaksid kasutada avalikult kasutatavat veekogu ja selle ääres viibida. Kuni kehtinud AÕS § 161 kohta on asjaõigusseaduse kommentaarides märgitud: „kallasrada on kaldariba, mida igaüks võib kasutada veekogu ääres liikumiseks, veesõidukite randumiseks, nende parandamiseks, püügiriistade kuivatamiseks; kallasrajale võib maabuda veekogult, kuid liikuda ka veekogu kallast pidi (veeseaduse § 10).

Kallasraja talumise kohustusest ei tulene kinnistu omanikule kohustust taluda ehitustegevust tema kinnistul kulgeval kallasrajal ja kohalikule omavalitsusele ei ole tulenevalt kallasraja regulatsioonist omakorda õigust teostada kolmandale isikule kuuluval kallasrajal ehitus- või muid töid, sh hooldustöid, selleks, et muuta kallasrada paremini kasutatavaks.

Kallasrada ja matkarada ei ole samatähenduslikud mõisted. Seadusest ei tulene avalike veekogudega piirnevate kinnistute omanikele kohustust taluda neile kuuluvatele kinnistutele matkaraja ehitamist ega matkaraja olemasolu kinnistutel.

Ehitustegevus kinnistul eeldab kinnistu omaniku nõusolekut. Üldplaneeringuga ettenähtud ehitustegevus kallasraja vööndis (raja kruusaga katmine, või muul moel rajaaluse pinnase tugevdamine, rajal liikumist takistava võsa raiumine jne) ja kallasraja vööndi väliselt ei ole ilma kinnistu omaniku nõusolekuta lubatav. Üldplaneering annab selliseks tegevuseks õiguse selgitamata seejuures kes ja millistel tingimustel tohib võõral kinnistul selliseid töid teostada ning kuidas toimub kitsenduste hüvitamine ning matkaraja rajamisega kaasneva kahju hüvitamine kinnistute omanikele. Seletuskirjas on üldsõnaliselt märgitud, et „selleks, et Emajõe matkarada oleks puhkealana kasutatav, lepatakse kaldaala maaomanikega kokku matkaraja ja selle koosseisus olevate puhkekohtade asukohas ning kogu rada teenindava taristu rajamise, hooldamise ja kasutamise tingimustes.“ Samas on matkaradade asukohad ilma selles Agriland KV OÜ-ga kokku leppimata üldplaneeringu joonisele märgitud ning üldplaneering näeb ette matkaradade rajamise.

Agriland KV OÜ peab oluliseks rõhutada, et kallasrajast tulenev riive ja matkarajast tulenev riive kinnistu omanikule on olulise erinevusega. Siinkohal on oluline märkida ka seda, et üldplaneeringu kohaselt kulgeb Meika ja Tõllu kinnistutel kaks sisuliselt paralleelselt kulgevat matkarada ja üks neist ei asu kallasraja vööndis, vaid kaldast veelgi kaugemal, so alal, mille osas kitsenduste seadmist pole kinnistute omanikul olnud mingit alust eeldada.

Erinevalt kallasrajast tuleb matkaraja puhul kinnistu omanikul taluda talle kuuluval kinnistul matkaraja ehitus- ja hooldustööde teostamist. Matkaraja rajamise eesmärgiks on suunata inimesi sellele liikuma. Matkaraja olemasolul on võõraste inimeste viibimine

kinnistul, mida matkarada läbib, eelduslikult oluliselt tõenäolisem ja sagedam, kui see on üksnes kallasraja puhul.

Agriland KV OÜ jaoks tähendab matkaradade rajamine seda, et talle kuuluvat Meika ja Tõllu kinnistut hakkavad läbima kruusakattega teed, millel võivad aastaringselt ja ööpäev läbi liikuda võõrad inimesed, keda on nõ kutsutud matkarajal liikuma. Seejuures võivad nad seda teha jalgratastega ja koos koertega.

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on nn matkarada mõeldud liiklemiseks ka jalgrattaga. Seoses sellega juhime tähelepanu asjaolule, et üldplaneering on matkaraja määratlemisel vastuoluline. Seletuskirja kohaselt on Emajõe matkarada puhkerajatiste kompleks, mis koosneb tugevdatud pinnasega jalgteest, matkaraja sildadest ja mitmetest jõeäärsetest puhkekohtadest ning nende juurde kuuluvast teenindusmaast. Liiklusseaduse § 2 p 18 kohaselt on jalgtee jalakäija, robotliikuri ja tasakaaluliikuriga liiklemiseks ettenähtud omaette tee, mis võib olla tähistatud asjakohase liiklusemärgiga. Liiklusseadusest tulenevalt ei ole seega jalgteel nähtud ette jalgrattaga liiklemist.

Lisaks eeltoodule peab Agriland KV OÜ vajalikuks märkida, et Agriland KV OÜ kanti Tõllu kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse 15.11.2017.a ja Meika kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse 16.11.2017.a. Pärast seda, kui Agriland KV OÜ sai Meika ja Tõllu kinnistute omanikuks, paigaldati Agriland KV OÜ-ga kooskõlastamata ja Agriland KV OÜ teadmata nimetatud radadele kaks truupi ja Emajõe poolne rada kaeti kruusaga. Sisuliselt rajati võõrastele kinnistutele kergliiklustee ilma selleks õiguslikku alust omamata. Agriland KV OÜ-l on ajakirjanduses avaldatud info alusel alust arvata, et kõnealused tööd teostas või tellis SA Tähtvere Puhkepark. Agriland KV OÜ on seisukohal, et kõnealused matkarajad on rajatud õigusliku aluseta ning nende ette nägemine üldplaneeringuga ei ole põhjendatud.

Agriland KV OÜ on seisukohal, et matkaradade, seejuures veel kahe lähestikku asuva raja, kulgemine üle Meika ja Tõllu kinnistute riivab ebaproportsionaalselt Agriland KV OÜ kui kinnistute omaniku huve. Kallasraja talumise kohustus tuleneb Agriland KV OÜ-le KeÜS-ist, kuid seadusest ei tulene Agriland KV OÜ-le kohustust taluda oma kinnistul kolmandate isikute poolset õigusliku aluseta ehitustegevust matkaradade rajamisel ega seda, et kinnistuid läbib mitu matkarada, mis kinnistuid nõ tükeldavad ja nende kasutust märkimisväärselt piiravad.

Matkaraja rajamine Meika ja Tõllu kinnistule piirab oluliselt kinnistute omanike võimalusi kinnistute kasutamisel ning vähendab kinnistute väärtust. Matkaraja rajamisega kaasnev kinnistute omaniku õiguste ja huvide riive on ebaproportsionaalselt suur võrreldes võimaliku avaliku huviga selleks, et matkarada kulgeks üldplaneeringuga kavandatud kohas. Agriland KV OÜ peab siinkohal oluliseks rõhutada, et kahe, sisuliselt paralleelselt kulgeva, matkaraja rajamiseks puudub mistahes õigustus.

Lisaks eeltoodule juhime tähelepanu asjaolule, et üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilises aruandes ei ole hinnatud Emajõe matkaraja mõju keskkonnale.

Eeltoodust tulenevalt on Agriland KV OÜ seisukohal, et Meika ja Tõllu kinnistute ehituskeeluvöönd peaks vastama seaduses sätestatud ehituskeeluvööndile, so 50 m veepiirist, ja et üldplaneeringust tuleb välja jätta Meika ning Tõllu kinnistuid läbivad matkarajad.

Lugupidamisega
/allkirjastatud digitaalselt/
Karina Lõhmus-Ein