

Tartu Linnavalitsus

lv@tartu.ee

27.01.2022

DNo. C566

Seisukoht Sanatooriumi pargi kaitse alla võtmise ettepanekule

10.01.2022 saatis Tartu Linnavalitsus Nordecon AS-le (edaspidi Nordecon) kirja nr 8-13.2/04179, millega teavitati Nordeconi Sanatooriumi pargi kaitse alla võtmise ettepanekust.

Kirja kohaselt esitati kaitse alla võtmise ettepanek Keskkonnaministeeriumile 19.03.2021 kodanikualgatuse korras. Keskkonnaministeeriumi 15.04.2021 ettepanekul tellis Keskkonnaamet AB Artes Terrae OÜ-lt LKS § 8 lõike 3 kohase kaitse alla võtmise põhjendatuse eksperthinnangu. 17.05.2021 kirjaga nr 7-4/21/10796 informeeris Keskkonnaamet esitatud ettepanekust Tartu Linnavalitsust, tuues välja, et kaitse alla võtmise ettepaneku menetlemise ajaks tuleb *peatada mistahes tegevused, mis võivad mõjutada ettepanekus nimetatud loodusobjekti seisundit, v. a tavapäraseid hooldustööd*. Samuti informeeriti Tartu Linnavalitsust, et ettepanekus nimetatud pargi piir kantakse Keskkonnaregistri projekteeritavate alade kihile.

08.12.2021 kirjaga nr 7-4/21/25723 teavitas Keskkonnaamet Tartu Linnavalitsust, et 15.07.2021 võeti vastu Artes Terrae poolt koostatud eksperthinnang „Tartu Sanatooriumi pargi seisundi ja looduskaitse väärtuste eksperthinnang“ ning lisaks laekus 18.11.2021 Keskkonnaametile Eesti Looduskaitse Seltsi koostatud hinnang Sanatooriumi pargi riikliku kaitse alla võtmise otstarbekuse kohta.

Käesolevaga toob Nordecon välja oma esmased seisukohad seoses Sanatooriumi pargi kaitse alla võtmise ettepanekuga ning rõhutab samas, et soovib olla nii Tartu Linnavalitsuse kui ka Keskkonnaameti poolt veetavase menetluse kaasatud, et ka edasises menetluses oma seisukohti esitada.

Esmalt soovib Nordecon rõhutada, et teda ei ole Sanatooriumi pargi kaitse alla võtmise menetlusest siiani nõuetekohaselt informeeritud. Nagu Tartu Linnavalitsuse kirjast ja dokumendiregistrist nähtub, informeeris Keskkonnaamet Tartu Linnavalitsust kaitse alla võtmise ettepanekust. Keskkonnaamet maaomanikku teavitanud ei ole. Tartu Linnavalitsus on Nordeconi informeerinud vastavast menetlusest ja sellega seonduvast alles 8 kuud hiljem. Sealjuures on ka Tartu Linnavalitsus edastanud eksperthinnangu ja muu

Estonia • Latvia • Lithuania

The following terms (available on our [website](https://www.ellexcircle.com)) apply to all our services.

Ellex Raidla is part of Ellex, a circle of leading law firms in the Baltics
www.ellexcircle.com

täiendava informatsiooni Nordeconile alles kuu aega peale selle saamist Keskkonnaametist. Arvestades, et Nordeconile kuulub kinnisasi aadressil Raja tn 31 // Tervise tn 10 // Tervise tn 8 // Tervise tn 6, mis on sisuliselt tervikuna hõlmatud kaitse alla võtmise piiriettepanekuga ja samal ajal moodustab Nordeconile kuuluv kinnistu ka arvestatava osa kaitse alla võetavast alast, on ilmselge, et Nordeconi varasem teavitamine oleks olnud äärmiselt oluline. Jääb arusaamatuks, miks on menetlust kinnistu omaniku eest pikalt varjatud. Seda enam, et kaitse alla võtmise piiriettepaneku järgi on Nordeconile kuuluv kinnistu ainus osa perspektiivsest kaitsealast, mis kuulub eraomanikule ning mis ei ole ühiskondlike ehitiste maa või üldkasutatav maa, vaid elamumaa (ja osaliselt transpordimaa). On kahetsusväärne, et Nordecon on jäetud antud protsessist teavitamata ning Nordeconil ei ole olnud võimalust juba varem oma seisukohti esitada ega olla kaasatud. Samuti jääb Nordeconile täiesti arusaamatuks, miks Tartu Linnavalitsus Nordeconiga peetud kohtuvaidluse ajal ei toonud esile, et tegelikult on esitatud ettepanek ala kaitse alla võtmiseks. Sellega on omakorda põhjustatud Nordeconile põhjendamatuid kulutusi kohtumenetluses, samas kui Keskkonnaameti suunise kohaselt ei oleks kaitse alla võtmise menetluse jooksul olnudki võimalik alale näiteks ehituslube väljastada.

Teadaolevalt on Nordeconile kuuluvale kinnistule Tartu Linnavolikogu 07.04.2005 otsusega nr 411 (lisa 1) kehtestatud **Raja 31A krundi detailplaneering**, millega nähti ette krundi jagamine väikeelamumaakruntideks ja kruntidele ehitusõiguse määramine. 03.07.2019 esitas Nordecon ehitusloa taotlused Tervise 6 ja 8 katastriüksustele nelja korteriga elamute püstitamiseks. 03.03.2020 korraldusega nr 215 „Ehituslubade andmine“ väljastati Nordeconile ehitusload nelja korteriga elamute püstitamiseks. Kuivõrd Tartu Linnavalitsus tunnistas 19.03.2020 korraldusega nr 314 „Tartu Linnavalitsuse 3. märtsi 2020. a korralduse nr 215 „Ehituslubade andmine“ punktide 1.3 ja 1.4 kehtetuks tunnistamine“ ehitusload kehtetuks, esitas Nordecon 26.06.2020 Tartu Linnavalitsuse vastu kaebuse Tartu Halduskohtule. Ajal, mil kaitse alla võtmise ettepanek tehti, oli pooleli apellatsioonimenetlus ringkonnakohtus. Hoolimata kohtumenetluse tulemusest võimaldab detailplaneering Nordeconil püstitada alale elamuid, sh paarismaju.

Ei saa olla kahtlust selles, et Nordecon on pidevalt ja üheselt väljendanud soovi talle kuuluvat kinnistut hoonestada. Seda ilmestab ka peetud kohtuvaidlus, mille käigus vaieldi küsimuse üle, milliseid hooneid on kinnistule võimalik rajada (mitte selle üle, kas üldse krunt hoonestada). Selge on aga see, et Nordeconi huvi on olnud kinnistut hoonestada ning kehtiv detailplaneering sellise võimaluse ka üheselt ette näeb. Eelduslikult tähendaks ala kaitse alla võtmine, et Nordeconil ei ole võimalik detailplaneeringut realiseerida ehk Sanatooriumi pargi kaitse alla võtmisel praeguses piiriettepanekus toodud mahus rikuks oluliselt Nordeconi õigusi ning põhjustab märkimisväärse kahju.

Artes Terrae eksperthinnangus rõhutakse sellele, et Sanatooriumi pargi näol on tegu Tartu ühe suurema pargimassiiviga, millel on oluline kultuurilooline tähtsus, samuti peetakse tähelepanuväärseks pargi ajalooliste osade planeeringut, dendrofloorat ja väljakujunenud maastikulist situatsiooni. Peamise kaitseväärtusena tuuakse välja pargi territoriaalne terviklikkus ning viidatakse, et pargiala fragmenteerumisel või vähenemisel kaitseväärtused vähenevad või kaovad. Eksperthinnang toob välja, et riikliku kaitse kehtestamine on vajalik, sest täna on 2/3 pargialast kehtestatud detailplaneeringud, kuid ehitustegevus neil aladel ei võimalda Sanatooriumi parki säilitada ja hallata tervikliku killustamata massiivina.

Eeltoodu viitab selgelt, et üks kaitseala moodustamise eesmärke ongi vältida Nordeconi poolt kehtiva detailplaneeringu realiseerimist ja kinnistu hoonestamist. Sellele viitab ka Kalev Sepa hinnang kaitse alla võtmise otstarbekusele, kus tuuakse välja, et kaitse vajadus lähtub tugevast ehitussurvest. Keskkonnaameti poolt kohaldatav looduskaitse peaks aga LKS § 1 ja 2 tuginevalt põhinema siiski loodusväärtustel ja tasakaalustatuse põhimõttel ning LKS § 7 lg 1 kohaselt on loodusobjekti kaitse alla võtmise eelduseks selle ohustatus, haruldus, tüüpilisus, teaduslik, ajaloolis-kultuuriline või esteetiline väärtus või rahvusvahelisest lepingust tulenev kohustus. Ala kaitse alla võtmine peab seega olema just eriliselt põhjendatud looduskaitseliste kaalutlustega ning seda ei tohiks kasutada ära meetmena ehitustegevuse välistamiseks.

Nordeconi hinnangul ei ole piisavalt hinnatud ega põhjendatud seda, kas tänane n-õ Kallaste osa on sedavõrd väärtuslik, et selle hoonestamist peaks täies ulatuses takistama. Nagu eksperthinnangus välja tuuakse, on Kallaste aed võsastunud ja seoses psühhiaatrikliiniku ehitamisega kaotanud ka tükikese lääneosast. Põhiosa on võsastunud, kuid aimatavalt säilinud on suurte vabakujuliste istutustega (tammed, jalakad, sarapuud) piiritletud ja liigendatud ala hoonest kirdes ja kagus. On selge, et väärtuseks peetakse tammealleed ja pärnaalleed, mis asuvad Raja tn 31a katastriüksusel. Samal ajal nenditakse aga eksperthinnangus, et kaitsealuseid liike alal teada ei ole ja tuuakse välja lihtsalt eeldused, et puistu, tammed ja pärnad ning liivakarjääri nõlvad võivad olla elupaikadeks. Kuski ei viidata, et kaitsealused liigid ka tegelikult alal esineksid. Nordeconi hinnangul nähtub eksperthinnangu pinnalt soov ala iga hinna eest kaitse alla võtta, olenemata selle tegelikult kaitseväärtusest ja seisukorrast ning pööramata tähelepanu nende isikute õigustele, mida selline kaitseala loomine oluliselt kahjustab. Keskkonnaamet peaks aga kaitse alla võtmise hindamisel lähtuma siiski ala tegelikust kaitseväärtusest ja -vajadusest, mitte pelgalt looduskaitsejate soovist vältida igasugust ehitustegevust.

Nordecon rõhutab, et isegi kui alal on mingisugune kaitseväärtus, tuleb kaitse alla võtmise hindamisel kaaluda ka muid aspekte. Kuivõrd kaitseala loomine tähendaks eelduslikult elamuehituse keeldu mh Nordeconile kuuluval kinnistul, kaasneb kaitseala moodustamisega tõenäoliselt vajadus ja looduskaitseseadusest tulenev kohustus kehtiva detailplaneeringuga kinnistu omandamiseks riigi poolt ehk sellega kaasneks oluline majanduslik kulu. Seda aspekti peab kaitseala moodustamise otstarbekuse hindamisel kindlasti arvesse võtma, et leida tasakaalustatud lahendus kaitsevajaduse ja olulisuse ning selle tagamiseks tehtavate kulutuste vahel.

Nii Tartu Linnavalitsusele kui Keskkonnaametile on teada, et detailplaneering näeb Nordeconile kuuluvale kinnistule ette ehitusõiguse. Sealjuures on ehitusõiguse näinud sellele alale ette nii taotluse ajal kehtinud Tartu linna üldplaneering, käsitledes ala väikeelamumaana kui uus üldplaneering, mis määratleb samuti Nordeconile kuuluva kinnistu väikeelamu maa-alana. Tartu linna uus üldplaneering kehtestati 07.10.2021 ja seal on Tartu Ülikooli Kliinikumi psühhiaatrikliiniku maa ja Riia 167 kopsukliiniku maa kajastatud kui ühiskondlike hoonete maa ning ülejäänud Sanatooriumi pargi ala ongi nähtud ette rohealaks. Uues üldplaneeringus on välja toodud, et oluline tugiala on Riia tn 167a kinnistul asuv Sanatooriumi park. Nordeconi hinnangul näitab eeltoodu selgelt, et Tartu linn on läbivalt olnud seisukohal, et Nordeconile kuuluv kinnistu kuulub hoonestamisele ning sinna piirkonda on ette nähtud uut elamute rajamine. Uue

Üldplaneeringu menetluses on selgelt antud küsimust uuesti hinnatud ja kaalutud ning asutud taas seisukohale, et ala hoonestamine on põhjendatud. Samal ajal on säilitamisväärseks peetud just Riia tn 167a kinnistul asuvat pargiosa, mille säilitamine rohealana ongi üldplaneeringus ette nähtud. Üldplaneeringu kohaselt säilitatakse planeeringuga olemasolev rohe- ja puhkealade süsteem, tagatakse vajalikud ühendused elementide vahel, luues uusi või rekonstrueerides vanu haljasmaid või vähemalt tekitades visuaalseid seoseid nende vahel. Seega on Tartu linn selgelt olnud seisukohal, et Sanatooriumi pargi Riia tn 167a kinnistul paiknev osa ja ühiskondlike ehitiste maal paikneva osa säilitamine on piisav ja põhjendatud, samas kui Nordeconile kuuluv kinnistu on nähtud ette hoonestada vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Nordeconi hinnangul on ilmselge, et talle kuuluv kinnistu eristub ümbritsevast alast. See ala on juba käesoleval hetkel **elamumaa** (ja osaliselt transpordimaa) sihtotstarbega ning see on nähtud ette hoonestada. Samal ajal on nii psühhiaatriakliiniku kui kopsukliiniku kinnistud täna ühiskondlike ehitiste maa ja Riia tn 167a üldkasutatav maa. Samamoodi käsitleb alasid ka maakasutust ja linna arengut ette nägev uus üldplaneering. **Seega kui ümbritsevad alad ongi ette nähtud juba täna ja ka uue üldplaneeringuga avalikku kasutusse ja roheala säilitamiseks, siis Nordeconile kuuluv kinnistu on selgelt ette nähtud hoonestamiseks ja uue moodsa ning täisväärtusliku elamuala loomiseks.** Sealjuures tähendab see ka Nordeconi kinnistul olemasoleva kõrghaljastusega arvestamist ja selle säilitamist vastavalt detailplaneeringu tingimustele.

Tähelepanuväärne on ka asjaolu, et kaitse alla võtmise eksperthinnangu on koostanud Artes Terrae maastikuarhitektid, kes on ühtlasi koostanud Raja tn 31a kinnistu detailplaneeringu ega näinud pargil terviklikku kaitseväärtust. Sealjuures on detailplaneeringus analüüsitud ka kinnistu olemasolevat olukorda, sh parki. Detailplaneeringus on välja toodud (p 3.3) ka, et Tartu linn ei näinud kõnesolevale krundile ette avaliku pargi rajamise vajalikkust ning kuivõrd ka krundi omanikul puuduvad võimalused planeeringualas olevat metsaparki hooldada ja rekonstrueerida, siis on mõistlik rajada sinna elamupiirkond, mis samas arvestab maksimaalselt olemasoleva haljastusega (sh ajaloolised alleed), kuid lisab alale otstarbekamat kasutust. Lisaks arvestades endiste aiandus- ja suvilakooperatiivide arenemist elamukvartaliteks planeeringualast põhja- ning lõunaosas, on ka antud ala areng elamupiirkonnaks loogiline ning põhjendatud. Haljastuse osas on ette nähtud (p 3.7), et *planeeringuga on ette nähtud säilitada võimalikult suurt osa olemasolevast kõrghaljastusest. Kindlasti tuleb säilitada alleestruktuurid (pärna ja tamme alleed) ning sarapuudest põõsarida.* Keskkonnatingimuste osas (p 3.10) on samuti nähtud ette vaid alleestruktuuri ja sarapuu istutuse säilitamine. Detailplaneeringu koostamisel ja selle käigus ala põhjalikul hindamisel ei ole seega nüüdne eksperthinnangu koostaja näinud alal olulist kaitseväärtust. Vaid üksikud elemendid on toodud välja säilitamisväärsena ning nende säilitamise kohustus on ka detailplaneeringus ette nähtud ehk neid kehtiv lahendus ka ei ohusta. Vastupidi, detailplaneeringu kaardilt nähtuvalt on lahenduses selgelt arvestatud alal asuva kõrghaljastusega ja väärtuslike puudealleedega, mis ongi nähtud ette säilitada. Elamukrundid ja hoonestus on kujundatud olemasoleva haljastuse ümber, et tekitada täisväärtuslik elamurajoon. Ala tervikuna kaitse alla võtmine on aga sedavõrd ulatuslik ja intensiivne meede, mis peaks sellises asukohas ja olukorda arvestades olema eriliselt põhjendatud. Nordeconi hinnangul **on detailplaneeringus haljastuse säilitamise**

küsimust asjakohaselt juba hinnatud ja leitud tasakaalustatud lahendus haljastuse säilitamise ja ala hoonestamise vahel, mis võimaldab kõikide säilitamist väärivate osade säilimist.

Nordecon leiab, et Tartu linn on detailplaneeringu kehtestamisega ja ka nii vana kui uue üldplaneeringu kehtestamisel kaalunud haljastuse/roheala säilitamise ja hoonestamise võimalikkust ning olnud selgelt seisukohal, et detailplaneeringu realiseerimine võimaldab ka vajalikul määral roheala säilitada. Nordeconi hinnangul puudub põhjus täna jõuda teistsugusele järeldusele, kuivõrd asjaolud ega olukord looduses ei ole muutunud. Seega loodame, et Tartu linn jääb oma seniste seisukohtade juurde ning püüab leida lahenduse, mis võimaldab haljastust ja kaitseväärtusi kaitsta detailplaneeringu realiseerimise raames, mitte selle asemel.

Nordecon märgib ka, et kui ta oleks varases etapis kaitse alla võtmise ettepaneku menetlemisse kaasatud, oleks olnud võimalik juba piiriettepaneku tegemisel arvestada ka Nordeconi kui kinnistuomaniku seisukohtade ja ettepanekutega. Nordecon on põhimõtteliselt valmis Tartu linna või riigi sellekohase soovi olemasolul arutama ja kaaluma turutingimustel pakkumise olemasolul Raja tn 31a kinnistu mingi osa võõrandamist, nt ala kus asuvad tammeallee ja pärnaallee, eeldusel, et Tervise ja Raja tänava äärde jäävate kinnistute hoonestamisele piiranguid ei seata. Nordeconi hinnangul ei lõhuks selline lahendus ka liigselt pargi terviklikkust ega kahjustaks kaitseväärtusi, mida Tervise ja Raja tänava äärsel alal ei asu. Arvestades ka, et Raja tn 31 kinnistu on juba hoonestatud, sobituks tänava äärse ala hoonestus igal juhul sellesse keskkonda. Tänaväärne hoonestus ei mõjuta oluliselt mis tahes loodusväärtusi.

Kokkuvõttes, Nordecon ei nõustu kaitseala moodustamisega talle kuuluvatele kinnistutele ning soovib realiseerida detailplaneeringus ettenähtud ehitusõigust selles ettenähtud tingimustel. See tagab piisavalt ka alal leiduva väärtuste kaitse.

Nordecon palub Tartu Linnavalitsusel tõsiselt kaaluda ja arvestada käesolevas seisukohas väljatoodut. Kaitse alla võtmise ettepaneku jätkuv menetlemine Keskkonnaameti poolt piiriettepanekus sätestatud ulatuses toob Nordeconile kaasa ulatusliku kahju ning oleks põhjendamatult ja ebaproportsionaalne. Samuti rõhutab Nordecon, et soovib olla kaasatud igal sammul kaitse alla võtmise ettepaneku menetluses, et tagada võimalus oma huve kaitsta ning leida tasakaalustatud kompromiss, mis arvestab kõikide osapoolte huve ja õigusi parimal viisil. Nordecon teeb ka ettepaneku kohtumise korraldamiseks, et antud küsimust ja kompromissivõimalusi arutada.

Austusega

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Triipan
vandeadvokaat

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaisa Laidvee
vandeadvokaat