



## TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

11.06.2020 nr 255

### **Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu kehtestamine**

Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004. a otsusega nr 267 eesmärgiga määrata kruntidel avalikku kasutusse jäävad ja elamuehituseks sobilikud alad. Planeeringu koostaja on Tartumaa Maamöödubüroo OÜ.

Planeeritav ala pindalaga ligikaudu 12 hektarit asub Ihaste linnaosas Hipodroomi tänava ja Männimetsa tee vahelisel alal. Planeeringuala on hoonestamata ja valdavalt kaetud kõrghaljastusega, alal asuvad kaitstavad loodusobjektid.

Kehtiv planeerimisseadus jõustus 1. juulil 2015. a. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest lähtudes.

### **Planeeringulahendus**

Detailplaneeringu alusel moodustatakse 28 üksikelamumaa krunti, viis loodusliku maa krunti (Pos 1, 12, 13, 26 ja 34) ja üks tee ja tänava maa-ala krunt (Pos 2). Planeeritavate kruntide pindala on kokku 107 308 m<sup>2</sup>, millest moodustab üksikelamu maa 39 033 m<sup>2</sup> (36%), looduslik maa 59 730 m<sup>2</sup> (56%), tee- ja tänavamaa 8545 m<sup>2</sup> (8%).

Üksikelamumaa kruntide ehitusõigus sõltub krundi asukohast. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala jääb vahemikku 250-300 m<sup>2</sup>. Igale krundile on lubatud ehitada kaks hoonet: põhihoone ja abihoone. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus 42.40 - 46.80 m, Kraavikalda tänava pool madalam, Palusambla tänava pool kõrgem. Suhteline kõrgus ca 9-10 m. Parkimine on lahendatud vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad", igale üksikelamukrundile tuleb kavandada kaks sõiduauto parkimiskohta. Alale juurdepääsuks on planeeritud Hipodroomi tänavat ühendav tänav, neli krunti saavad juurdepääsu Männimetsa teelt.

Planeeringuga on määratud säilitatava kõrghaljastusega alad. Loodusliku maa koosseisu on määratud kõrgema puhkeväärtusega alad ja hoonestatavaks on määratud madalama väärtusega alad. Väljapoole nimetatud ala jääva kõrghaljastuses määratakse säilitatavad ja likvideeritavad üksikpuud tänava ja hoonete ehitusprojektiga. Ala haljastus kujundatakse eelkõige olemasoleva kõrghaljastuse baasil. Kruntidele istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutusskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus. Ilma ehitusprojektita ja raieloata on keelatud likvideerida igihaljaid puid, mille kõrgus on üle kolme meetri ning heitlehelisi puid, mille diameeter on 1,5 meetri kõrguselt suurem kui 10 cm.

Planeeritud elamukruntide sadeveed juhitakse tänavamaale Pos 2 planeeritud sademeveetorstikku. Kraavikalda tänava ja Luigelahe tänava elamukruntidel asuvat kraavi ei

likvideerita, kraav jääb neid krunte teenindama. Männimetsa teest ülespoole jääva ala sademevesi kogutakse kokku ja suunatakse Männimetsa tee truubist alates läbi planeeritava ala üle Hipodroomi tänava ja Hipodroomi tn 17 krundi Raeremmelga tn 11 kinnistul asuvasse Emajõkke suubuvasse eesvoolukraavi.

Planeeringu koostamise käigus on kokku lepitud tingimused, mis on hoonete ehitusloa väljastamise eeldused. Planeering on realiseeritud planeeringukohaste kruntide moodustamise ja planeeringukohaste rajatiste (Hipodroomi tn 15 mänguväljak, Pos 2 tänavamaa, sademeveetorustik lõigus Hipodroomi tänav kuni u Pos 26 lõunanurk) ehitamise osas. Peale väljaehitamist antakse loodusliku maa krundid (Pos 1, 12, 13, 26 ja 34) ja tänavamaa krunt (Pos 2) tasuta üle Tartu linnale. Võõrandatava maa suurus on ca 68 275 m<sup>2</sup>. Vastav kokkulepe on notariaalselt sõlmitud Tartu linna ning Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu omanike vahel enne detailplaneeringu kehtestamist.

### **Planeeringu menetlus**

Planeeringu koostamine on erinevatest asjaoludest, sealhulgas omanike rohkusest tulenevate erimeelsuste tõttu veninud enam kui 16 aasta pikkuseks protsessiks.

Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneering algatati 2004. aastal Tartu linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Algamise ajal kehtinud 1999. aasta üldplaneeringus oli ala juhtfunktsioon üldmaa (puhkemetsad). Detailplaneering algatati üldplaneeringut muutvana tingimusel, et avalikku kasutusse jääv maa-ala peab moodustama kokku vähemalt 60% olemasolevate kruntide pindalade summast. Tartu Linnavolikogu 2005. aastal kehtestatud üldplaneering arvestas koostamisel oleva detailplaneeringu lahendusega, ala jaotati juhtfunktsioonide järgi arvestusega, et looduslikuks haljasalaks jääval maal oleks väärtuslikum puhkeotstarbelise kasutamise võimalus.

2008. aastal jõuti detailplaneeringu koostamisel lahenduseni, mille linnavalitsus suunas 3. juuni 2008. a korraldusega nr 661 eskiislahendust tutvustavale arutelule. Arutelul tehti ettepanek ja otsustati, et üldkasutatavale alale tuleb kavandada mänguväljaku ala. Samal aastal tuvastati planeeringualal looduskaitsealuste taimeliikide olemasolu, mis põhjustas planeeringulahenduse muutumise ja omanikevahelise vaidluse, mistõttu planeeringu koostamine peatus.

30. juuli 2013. a korraldusega nr 791 kiideti linnavalitsuse poolt heaks lahendus, mille osas peeti vajalikuks korrata eskiislahenduse arutelu, kuna eelmisest lahenduse tutvustamisest oli möödunud viis aastat ning lahendus oli võrreldes eelmisega oluliselt muutunud. Erinevalt kehtivast üldplaneeringust oli kaitsealuste taimede kasvualale kavandatud üldkasutatav maa, täiendavad hoonestusalad olid määratud Palusambla tänava äärsete elamukruntide poole ja Männimetsa tee äärde.

22. augustil 2013. a toimunud arutelul tehti taas ettepanek kavandada planeeritavale alale mänguväljak ning kaaluda hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala vähendamist. Seejärel takerdus planeeringu põhilahenduse koostamine taas krundiomanike erimeelsuste taha, mistõttu 2016. aastal pöörduti omavaheliste probleemide lahendamiseks kohtusse. 2017. aastal jõuti tulemuseni, kus võrreldes algatamisega muutusid kõik kinnistu omanikud ja lahenduse osas jõudsid neli omanikku üksmeelele.

Lahendusest tulenevalt otsustas linn, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist tuleb linna ja huvitatud isikute vahel sõlmida kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks ja üleandmiseks. Algasid läbirääkimised kokkuleppe sõlmimiseks. 19. juunil 2018. a sõlmiti linna ja kinnistu omanike vahel kokkulepe nr 21.3-5/3583. Osapooled leppisid kokku, et arendaja ehitab omal kulul välja planeeringuga määratud ulatuses krundile Pos 1 kavandatud mänguväljaku, Pos 2 tänavamaa (sõidutee koos ühepoolse kõnniteega, välisvalgustuse, üldkasutatava haljastuse),

sademeveetorustiku krundiühendused, Pos 2 sademeveetorustiku lõigus Hipodroomi tänav kuni Tartu linna poolt välja ehitatava lõiguga liitumine (krundi Pos 26 lõunanurga juures) ning kruntidele Pos 20 ja Pos 22-25 kavandatud sademeveetorustiku. Peale väljaehitamist antakse tänavamaa krunt (Pos 2) ja loodusliku maa krundid (Pos 1, 12, 13, 26 ja 34) tasuta üle Tartu linnale. Planeeritavate kruntide pindala on kokku 107 324 m<sup>2</sup>, millest moodustab üksikelamu maa 39 023 m<sup>2</sup> (36%), looduslik maa 59 755 m<sup>2</sup> (56%), tee- ja tänavamaa 8546 m<sup>2</sup> (8%).

Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2018. a otsusega nr 76 võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Planeeringu avalik väljapanek toimus 24. juuli - 14. august 2018.

Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu kohta 31 päringut/arvamust/vastuväidet, sealhulgas petitsioon 2275 inimese nimel. Ettepanekud olid esitatud peamiselt planeeringualal kasvava metsa säilitamise kaitseks. Käsitletud oli planeeritud hoonete mahtude ja paiknemise sobivust planeeritavale alale, olemasolevatele elamutele juurdepääsude tagamise ja tänavamaa väljaehitamise vajadust, sademevee kanalisatsiooni ja kuivenduskraavide toimimise tagamist jm.

Tartu Linnavalitsuse 2. oktoober 2018. a korraldusega nr 1041 võeti Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidete osas seisukohad. Avalik arutelu toimus 15. oktoobril 2018. a Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasiumis. Linna esindajad tutvustasid arutelu eesmärke ja põhimõtteid. Hipodroomi 4 krundi omanikud selgitasid omalt poolt, et planeeringuga on oldud seotud pikka aega ja kompromisslahendus on leitud suurte vaidluste käigus. Sealjuures rõhutati, et linn on olnud järjepidev oma nõudmises, hoonestatav ala moodustab 40% ja üldkasutatav ala 60% planeeritavast alast.

Arutelu kokkuvõttes selgitasid linna esindajad asjaolu, et detailplaneeringu lahenduse tulemusel omandab linn avalikes huvides loodusliku maa (kõrgema puhkeväärtusega metsa) avalikuks kasutamiseks Ihaste elanikele. Hetkel on tegemist eramaaga ja sellel ei ole avalikku kasutust.

Arutelu tulemusena protokolliti küsimused ja ettepanekud teemade kaupa. Otsustati, et planeeringu lahendus vaadatakse arutelul esitatu osas detailides üle ja kujundatakse seisukohad, kas ja millises osas on vajalik sisse viia täiendavaid parandusi ja muudatusi. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb linn planeeringus vajalikud parandused ja täiendused ning esitab planeeringu järelevalve teostajale koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta.

Arvestamata jäetud või osaliselt arvestatud ettepanekud, vastuväited ja aramusavaldused puudutavad planeeringuga kavandatava hoonestuse kõrgust, hoonestusalade kaugust naaberkruntidest, säilitatava kõrghaljastuse säilimise tagamist, looduskaitseliste täienduringute läbiviimise vajadust, sealhulgas lindude ja kahepaiksete inventuuri tegemist, bussipeatuste kavandamist, parkimiskohtade tagamist, Männimetsa tee äärde kõnnitee rajamise vajadust, maksumaksja raha kulutamist taristu väljaehitamiseks arendaja huvides, Ihaste linnaosas olemasolevate elamukruntide piisavust ja müügis olevate elamukruntide varu, kogu ala võõrandamise kaalumise vajadust, planeeringu menetluse lõpetamist avalikule huvile tuginedes, planeeringu kohta saadetud küsimustele vastamist, arutelude toimumist tööajal ja puhkuste ajal, planeeringuga kavandatava vastuolu Ihaste linnaosa põhiväärtustega, kodanike teavitamist ja kaasamist, rohealade vähendamist jätkusuutliku elukeskkonna arvelt, kliimamuutustega kohanemise vajadusega mitteamist, pinnavee kõrguse küsimusi, linnavõimude usaldusväärsust, planeeringuga kavandatavate hoonete ehitusjoone paiknemist, väga väikeses ulatuses kõrghaljastuse säilitamist, naaberkruntidele juurdepääsude tagamise küsimused, metsa säilitamise vajadust, toetuse avaldamist planeeringuga kavandatule, liigirikkuse säilitamist, Ihaste identiteedi kadumist, suure hulga inimeste arvamuse ignoreerimist linnavalitsuse poolt, põhjendusi justnimelt 40% suuruse osa elamumaaks muutmisest, piirkonna kinnistuste väärtuse märkimisväärsel langust planeeringu elluviimisel, kavandatavate hoonete korruselisust ja sobivust olemasolevasse keskkonda, kohaliku kogukonna informeerimist, elanike arvamuse

väljaselgitamist, kaitsealuste liikide kaitsmise vajadust, ehitusmahtusid, liiklusskeemi läbimõtlematust, kavandatava kolme elemendiga mänguväljaku küsimust, kooli ja lasteaia puudumist Ihaste linnaosas, Ihaste sillalt tulevat müra, ettepanekut looduskaitseala loomiseks, Keskkonnaameti antud kooskõlastuse tühistamist ja maa-alal oleva männiku ja metsa säilitamist senisel kujul, et vältida liigikoosluste mitmekesisuse hävinemist.

Tartu Linnavalitsuse 16. aprilli 2019. a korraldusega nr 412 võeti Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu avaliku arutelu ajal protokollitud küsimuste ja ettepanekute osas seisukohad, loeti lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks korralduse lisas toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited ning otsustati esitada planeering korrigeeritud kujul koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta valdkonna eest vastutavale riigihalduse ministrile järelevalve teostamiseks ja heakskiitmiseks.

### **Kaitsealused taimed, keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamine**

2007. aastal tuvastati alal looduskaitsealuste taimede olemasolu ning kaitstava taimeliigi kogumikkude kaitseks esitati ettepanek moodustada püsielupaik. Kuna Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu koostamise ajal tuvastati alal looduskaitsealuste taimeliikide olemasolu, tehti planeeringu koostamise käigus korduvalt koostööd Keskkonnaametiga. Keskkonnaregistri andmetel paiknevad planeeringualal Hipodroomi 4 mägi-piimputke püsielupaiga sihtkaitsevöönd ja mitmed muud kaitstavad loodusobjektid. Keskkonnaministri 23. märtsi 2015. a käskkirjaga nr 289 algatati Hipodroomi 4 püsielupaiga kaitse alla võtmise menetlus.

Keskkonnamõjude hindamise vajalikkust kaaluti algselt tulenevalt üldplaneeringu muutmise ettepanekust, kaitsealuste taimeliikide esinemisest ning naabruses asuvate puurkaevude ja varasema üldplaneeringuga alale kavandatud ridaveehaardest. Planeeringu koostamise käigus jõuti lahenduseni, mis on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Koostöös Keskkonnaametiga hinnati eelnimetatud teemasid ekspertarvamuste ja veehaarde omaniku seisukohast. Koostati kaitsealuste taimede inventuurid ja ekspertarvamus, mille tulemusel kavandatakse püsielupaiga moodustamist. Samuti koostati puurkaevude hüdroloogiline ekspertarvamus, Männimetsa tee 3 ja Hipodroomi 3B asuvad puurkaevud ei kuulu ridaveehaardesse ning nende vahelisele alale ei kavandata uusi puurauke.

Koostöö tulemusel valminud planeeringu põhilahendus esitati enne vastuvõtmist vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 ja Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määrusele nr 133 "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused" 28. juulil 2017. a Keskkonnaameti Lõuna regioonile kooskõlastamiseks, kuna planeeringualal asuvad kaitstavad loodusobjektid. Keskkonnaamet keeldus 21. augusti 2017. a kirjaga nr 6-2/17/8888-2 planeeringu kooskõlastamisest, kuna planeeritud mänguväljaku võimalik asukoht oli näidatud püsielupaiga sihtkaitsevööndisse. Planeeringu koostamise käigus arvestati esitatud märkust ning mänguväljaku asukohta muudeti nii, et see ei jää püsielupaiga sihtkaitsevööndisse. Taimede kaitsest tulenevalt on planeeringuga sätestatud vajalikud tegevused ehitustööde ajaks, sealhulgas reeglid taimede ümberistutamiseks. 28. septembri 2017. a kirjaga nr 6-2/17/8888-4 kooskõlastas Keskkonnaamet detailplaneeringu.

Detailplaneeringu avalikustamise ajal esitati Tartu Linnavalitsusele ettepanek kaitseala loomiseks Hipodroomi tn 4 kinnistul. Looduskaitseaduse § 9 lg 1 järgi on loodusobjekti kaitse alla võtmise menetluse algatamine Keskkonnaministeeriumi pädevuses ning linn edastas materjalid 17. septembri 2018. a kirjaga nr 9-3.2/DP-04-019 Keskkonnaministeeriumile. Vastavad seisukohad ja otsused langetab Keskkonnaministeerium. Keskkonnaministeerium on oma 15. oktoobri 2018. a kirjaga nr 8-2/18/5305-2 teatanud loodusobjekti kaitse alla võtmise ettepaneku osas, et puudub vajadus püsielupaiga piiride muutmiseks ja looduskaitsealuste piirangute laiendamiseks. Tuginedes eelnevale ja Tartu linna üldplaneeringule ei pea Tartu linn vajalikuks ala täiendavalt kohaliku

kaitse alla võtta eeldades, et riigi poolt kehtestatud looduskaitselistel eesmärkidel seatavad piirangud on piisavad looduse mitmekesisuse säilitamiseks ja ohustatud liikide ning elupaikade soodsa seisundi tagamiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist.

Hendrikson & Ko OÜ koostas töö nr 19003461 "Tartus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneering. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang". Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus on jõutud järeldusele, et Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu käigus on potentsiaalselt olulistele keskkonnamõjudele tähelepanu pööratud ning läbi viidud vajalikus mahus keskkonnauuringud. Võrreldes olemasoleva olukorraga on maastiku muutus planeeringuala väljaarendamisel märgatav, kuid seda ei saa pidada oluliseks ebasoodsaks mõjuks KeHJS mõistes, kuna detailplaneeringuga kavandatav vastab funktsionaalselt piirkonnas seni levinud maakasutusele ning planeeringu lahendus arvestab ka ümbritsevate alade (hoonestuse) iseloomuga. Planeeringu koostamise käigus on läbi viidud kolm botaanilist inventuuri ja koostatud ekspertarvamus. Detailplaneeringu lahenduses on elamukruntide kavandamisel lähtutud väärtusliku männimetsa ja looduskaitsealuste taimede säilitamise vajadusest ning planeeringu seletuskiri sisaldab tingimustena ka mõningaid leevendavaid meetmeid taimede kaitseks. Kuna looduslikud kooslused (sealhulgas õistaimedega kooslused ja suurem osa keskkonnaregistris registreeritud kimalaste leiukohtade pindlast) alal säilivad, ei ole põhjust eeldada ka olulist ebasoodsat mõju kimalastele.

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel jääb detailplaneeringu ala vahetusse lähedusse arheoloogiamälestis asulakoht (registrikood 27428) ning umbes saja meetri kaugusele arheoloogiamälestis Ihaste II asulakoht (registrikood 27504). Asulakohale (täpsemalt Hipodroomi 15 krundile) kavandatakse mänguväljak. Enne mänguväljaku rajamist ja ehitustööde algust korraldab linn proovikaevandite tegemise, sõltuvalt tulemustest määratakse kas arheoloogiline järelevalve ehitustööde käigus, eelnevad arheoloogilised uuringud ehituse alla mineval alal või leitakse mänguväljaku rajamiseks uus sobiv asukoht samal kinnistul. Kirjeldatud tingimuste täitmisel ei ole võimalike kultuuriväärtuste säilimine ohustatud ning kavandatava tegevusega ei kaasne kultuuriväärtustele olulist ebasoodsat mõju.

Detailplaneeringuga hõlmatav ala asub osaliselt suhteliselt kaitstud ja osaliselt keskmiselt kaitstud põhjaveega alal ning kirdenurk ulatub ka nõrgalt kaitstud põhjaveega alani. Samas kirdenurgas, detailplaneeringu alast välja sopistunud maatükil asub ka kolm Anne veehaarde puurkaevu. Anne veehaare on oluline Tartu linna joogiveega varustamiseks. Hüdrogeoloogiliste aspektidega arvestamiseks telliti detailplaneeringu käigus hüdrogeoloogiline eksperthinnang (Hüdrogeoloogiline ekspertarvamus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse osas. AS Maves, 2009). Eksperthinnang soovitas kaks võimalikku asukohta alale kavandatava reoveekanalisatsiooni rajamiseks. Soovitustest on detailplaneeringu lahenduses lähtutud. Kui järgitakse läbiviidud uuringute soovitusi, ei ole kavandatava tegevuse elluviimisel põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi algatamine ei ole seega vajalik ega ka otstarbekas.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks küsis linn seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet teatas 22. novembri 2019. a kirjaga nr 6-5/19/220-2, et planeeritavale alale on lisandunud uusi kaitsealuste liikide leiukohti, seega tuleks planeeringulahendus uuesti üle vaadata ning alale lisandunud kaitsealuste taimeliikide kasvukohtadega arvestada (vajadusel ümberasustamine vmt). Lähtudes teadaolevast infost ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti

pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks kindlasti KSH algatamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 seatud ülesannete lahendamisel planeerimismenetluse käigus.

Keskkonnaameti seisukohtadest tulenevalt on planeeringut võrreldes avalikustamisel olnud lahendusega korrigeeritud. Käesolevas lahenduses on arvestatud lisandunud kaitsealuste taimeliikide kasvukohtadega. Sellest tulenevalt on kruntidel pos 3-5, pos 7-11, pos 14-18 ja pos 21 määratud tingimus, et ehitustegevus on nendel kruntidel võimalik pärast kaitsealuste taimeliikide ümberasustamist vastavalt Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2004. a määrusele nr 248 "Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord". Võrdluseks - kui avalikustamisel olnud planeeringus oli antud tingimusega kaetud kaks elamukrunti, siis praegu kehtib tingimus 14 krundile.

Tartu Linnavalitsus otsustas 4. veebruari 2020. a korraldusega nr 118 jätta algatamata Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Keskkonnaamet kooskõlastas planeeringu 26. märtsi 2020. a kirjaga nr 6-2/20/2460-4 tingimusel, et ehitustegevusele eelnevalt arvestatakse detailplaneeringu seletuskirja peatükis 11 seatud keskkonnatingimustega.

### **Vastavus Tartu maakonnaplaneeringule ja Tartu linna üldplaneeringule**

Tartu maakonnaplaneeringus on alal ette nähtud osaliselt roheala säilimine (hetkel väärtuslikuma taimestikuga piirkonnas) ja osaliselt väikeelamute rajamine, et tihendada ja efektiivsemalt kasutada tiheasustusala linnaruumi. Lahendus vastab kõrgema tasandi planeeringule.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve umbes 40% ulatuses väikeelamu maa-ala ja umbes 60% ulatuses roheala. Üldplaneering seab eesmärgiks elumupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse arengu. Maa-ala on hoonestatav kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Hoonestuse suurim lubatud ehitisealune pindala on 300 m<sup>2</sup>.

Planeeritavate kruntide pindala on kokku 107 308 m<sup>2</sup>, millest moodustab üksikelamu maa 39 033 m<sup>2</sup> (36%), looduslik maa 59 730 m<sup>2</sup> (56%), tee- ja tänavamaa 8545 m<sup>2</sup> (8%). Planeeringuga on seatud elumupiirkonna arenguks ühtsed tingimused. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind jääb vahemikku 250-300 m<sup>2</sup>. Planeeritav ala on eraomandis ning alles planeeringuga nähakse ette võimalus osa ala avalikku kasutusse andmiseks. Planeeritav avalikku kasutusse jääv maa-ala hõlmab ca 60% ja elamukrundid ca 40% olemasolevate kruntide pindalade summast. Sõlmitud on kokkulepe loodusliku maa tasuta üleandmise kohta, mis omakorda tagab maa avaliku kasutuse kõigile soovijatele.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumilise arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

### **Järelevalve teostamine**

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne 1. juulit 2015. a algatatud detailplaneering lõpuni, lähtudes kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse (PlanS v.r) sätestatud nõuetest.

EhSRS § 11<sup>1</sup> ja PlanS v.r § 23 lõike 1 kohaselt annab kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringule alates 2018. aasta 1. jaanuarist heakskiidu valdkonna eest vastutav minister. PlanS v.r § 23 lõike 3 kohaselt on järelevalve teostaja pädevuses planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine ja

planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui planeeringu koostamisel vastuväiteid ei arvestatud. Rahandusministeeriumi järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 ja planeerimisseaduse § 23 kohaselt esitas linn detailplaneeringu koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta valdkonna eest vastutavale riigihalduse ministrile järelevalve teostamiseks.

21. juunil 2019. a Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talituses toimunud ärakuulamisel saavutati arvestamata jäänud vastuväidete esitajate ja Tartu linnavalitsuse vahel kokkulepe eemaldada planeeringulahendusest mänguväljak ning lahendada selle objekti rajamine mujal. Ülejäänud vastuväidete osas kokkulepet ei saavutatud.

### **Heakskiidu andmine**

EhSRS § 1 lõike 4 kohaselt viiakse enne käesoleva seaduse (see on kehtiva PlanS jõustumine 1. juulil 2015. a) jõustumist alatatud detailplaneeringu menetlus lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Järelevalve teostaja märgib, et tegu on distsiplineeriva, mitte õigust lõpetava tähtajaga. Seega ei lõppenud seaduse alusel 2018. aasta 1. juulil detailplaneeringute menetlused, vaid sellest tulenevalt pidid kohalikud omavalitsused need kas lõpetama või lõpuni viima. Antud juhul on Tartu Linnavalitsus otsustanud Tartu linnas Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu lõpuni menetleda.

Arvamusi, ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikud on olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Arvamusi esitanud isikute vastuväidete arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamusi esitanud isikud saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi PlanS-ist tulenevalt planeerimise eesmärk. PlanS v.r § 3 kohaselt on planeeringu koostamine avalik ning antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest ja avalikustamisest teavitatud PlanS v.r ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid.

Järelevalve teostaja juhib arvestamata jäänud või osaliselt arvestatud ettepanekuid, vastuväiteid ja arvamusi esitanud isikute tähelepanu ka sellele, et vastavalt Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) §-le 32 on igapäevane omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. PS järgi on igapäevane õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Omandi õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sealhulgas naaberkinnisasjade omanike õigustega. Naaberkinnisasjade omanike vahel tekib kindlasti huvide konflikt, kui mõlemad hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabrusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ning naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Järelevalveks esitatud planeering vastab kehtivale Tartu linna üldplaneeringule. Naaber peab taluma ehitiste rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobivad ümbrusse ning on ka muidu õiguspärased.

Järelevalve teostamise käigus ei tuvastatud mittevastavusi planeeringu menetlusnõuetele. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Planeeringu algatamisest alates 2004. aastast kestnud menetlus on veninud, kuid tuleb tunnustada kohaliku omavalitsuse pingutusi selle lõpule viimiseks.

Planeeringu koostaja vastab PlanS v.r § 13 lõikes 2 kehtestatud nõuetele. Detailplaneering vastab kehtivale Tartu linna üldplaneeringule. Järelevalve teostamise käigus ei tuvastatud planeeringu vastuolusid kehtivate seadustega. Järelevalve teostamise käigus tuvastatud asjaolude kohaselt on

planeering koostatud vastavuses PlanS v.r kehtestatud detailplaneeringu ülesannetele ja menetlusnõuetele.

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke ettepanekuid, vastuväiteid ja arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringute koostamisel on arvestatud PlanS v.r sätestatud planeeringu avaliku menetluse põhimõtetega ning lähtutud PlanS v.r § 9 lõikes 2 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud kõikide asjakohaste riigiasutuste ja võrguvaldajatega.

8. juuli 2019. a kirjaga nr 14-11/3322-7 andis riigihalduse minister planeeringule heakskiidu: "Lähtudes riigihalduse ministri pädevuse piiridest ja võttes aluseks EhSRS § 11<sup>1</sup> lõike 3 ja PlanS v.r § 23 lõike 6 annan heakskiidu Tartu linnas Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks."

### **Detailplaneeringu kehtestamine**

Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvid ja väärtuste ning huvitatud isikute huvid tasakaalustatud arvestamise. Linnal tuleb planeeringumenetluses osapoolte huvid 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. Linn on olnud planeerimisprotsessis järjekindel ja hoidnud kinni planeeringu algatamise eesmärkidest ja huvitatud isikutega sõlmitud kokkulepetest, muutmata oma otsuseid maaomanike vahetudes.

Planeeringu koostamisel ja menetlemisel on lähtutud planeerimisseaduses toodud üldpõhimõtetest, sealhulgas arvestatud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtteid, mille kohaselt peab võimaluse korral planeerimisel soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist ning asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

### **Planeeringulahendus**

Detailplaneeringu koostamise käigus on töötatud läbi mitmeid erinevaid lahendusi. Detailplaneeringus kavandatud hoonestuse ja looduslike maade kruntide struktuur on kujunenud pikaajalise planeerimise ja erinevate lahenduste läbitöötamise tulemusena. Planeeritud elamukrundid ja hoonestusalad on kavandatud põhimõttel, et hoonestatavat ala laiendatakse orgaaniliselt olemasolevatest elamualadest lähtudes. Planeeritud on ühtne, suuremate lahustükkideta puhkeala, mis võimaldab seda kasutada piirkondliku, mitte lokaalsete puhkealadena. Kruntidele hoonestusala ja kohustusliku ehitusjoone ning ehitusõiguse määramisel on kõige enam mõjutatavates (olemasoleva hoonestusega külgnevate aladel) piirkondades leitud kompromisslahendus. Planeeringu koostamise käigus on muudetud ehitusjoone ja hoonestusala asukohta ning ehitusõiguse näitajaid.

Haljastuslahendus arvestab ülelinnalist huvi, säilitatud on haljastatud ruum kogu magistraaltänavaperimeetril, luues võimaluse puhkeala külastamiseks ja vaatlemiseks tänavalt. Hoonestuse ja haljastuse osakaalu kaalutlemisel on lähtutud sarnastest planeeringulahendustest, kus on proportsionaalselt säilitatud Ihastele omast keskkonda loovad rohealad elamualade sees. Linn peab oluliseks asjaolu, et detailplaneeringu lahenduse tulemusel omandab linn planeeringualal asuva metsa avalikuks kasutamiseks Ihaste elanike tarbeks.



Planeeringuga on määratud alad, kus peab kõrghaljastus säilima. Planeeringuga ei saa küll tagada, et kõrghaljastus ka tegelikult igal juhul säilib (näiteks erinevad loodusjõud, tormid vm), küll aga saab ette näha meetmed, tingimused ja eeldused selleks, et kõrghaljastus säiliks. Planeeringuga on sätestatud, et kruntidele istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutusskeem, istikute arv jms) tuleb anda ehitusprojekti mahus. Ilma ehitusprojektita ja raieloata on keelatud likvideerida igihaljaid puid, mille kõrgus on üle kolme meetri ning heitlehelisi puid, mille diameeter on 1,5 meetri kõrguselt suurem kui 10 cm.

Liikluse ja tehnovõrkude lahendused on koostatud koostöös võrguvaldajate ja vastava ala spetsialistidega. Planeeringuga on tagatud, et hoonete ehitamise eeldus on seda teenindava taristu välja ehitamine või juhul, kui saavutatakse kokkulepe, võimaldatakse hoonete ja taristu samaaegset ehitust. Tartu linn ei võta planeeringu elluviimisega kohustusi detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud Pos 2 tänavamaa ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu eluviimise võimaluste peatükis on fikseeritud Tartu linna kohustus olemasolevate elamualade sademeveesüsteemide lahendamiseks ja olukorra parandamiseks, mistõttu on välja toodud, et Tartu linn ehitab omal kulul välja Kraavikalda valgala teenindava sademeveetorustiku lõigus Männimetsa tee 36 kinnistul paikneva kraavi Männimetsa tee poolne ots kuni Raeremmelga tn 11 kinnistul paiknev sademevee eesvoolu kraav. Nimetatud sademevee torustik on vajalik Männimetsa teest ülespoole jääva elamuala teenindamiseks.

Tänavate liikluskorralduse, sealhulgas bussipeatuste ja ülekäigukohtade vajadus määratakse kas projektidega või kaalutletud ettepanekute alusel ilma planeerimismenetlust läbi viimata vajaduse põhiselt. Männimetsa tänava äärde on jalgteed kavandatud. Olemasolev Palusambla tänava koridor on ca 5,5 meetri laiune ja vastab standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" lähtetasemele "hea". Arvestades asjaolu, et Palusambla tänavamaa teenindab maksimaalselt kuus üksikelumukrunti ning täiendavat liiklust Palusambla tänavale planeeringuga ei kavandata, on olemasolev tänavamaa piisav vajalikuks teenindamiseks. Palusambla tänava koos sademevee küsimuste lahendamise vajadusega rajab linn, vastavad vahendid kavandatakse eelarvesse.

Tartu linna ja ka Ihaste elamurajooni kavandamine ja arendamine lähtub suuresti Tartu linna üldplaneeringust, mis loob eeldused uute elamuarenduste tarvis. Suurem arv sama teenuse pakkujaid mõjutab positiivselt teenuse kättesaadavust ja hinda. Tartu Linnavolikogu 2005. aastal kehtestatud üldplaneeringuga jaotati ala juhtfunktsioonide järgi elamumaaks ja looduslikuks haljasala maaks arvestusega, et looduslikuks haljasalaks jääval maal oleks väärtuslikum puhkeotstarbelise kasutamise võimalus. Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve samuti umbes 40% ulatuses väikeelamu maa-ala ja umbes 60% ulatuses roheala. Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Kogu eraomandis oleva maa võõrandamine moodustaks põhjendamatult suure kulu Tartu linna eelarvest ning ei ole avaliku raha kasutamise otstarbekuse kaalutlustest lähtuvalt mõistlik ega teiste eelarvelistest vahenditest rahastatavate teenuste ja toetuste suhtes ka õiglane. Samuti poleks kogu eraomandis oleva kinnisasja sundvõõrandamine proportsionaalne, arvestades kinnisasja omanike ja avalikke huve. Samas on linn puhke- ja rohealade teemat pidanud väga oluliseks ning planeeringu menetluse käigus on pikkade läbirääkimiste tulemusena omanikuga jõutud kokkuleppele, et planeeritavast alast 60% antakse tasuta üle linnale. Vastav kokkulepe on sõlmitud ja linn peab väga oluliseks asjaolu, et detailplaneeringu kehtestamise järgselt omandab linn metsa avalikuks kasutamiseks kõigi elanike tarbeks.

### Kaitsealused taimed

Planeeringuga antav haljastuslahendus arvestab ülelinnalist huvi, kuna säilitatud on haljastatud ruum kogu magistraaltänava perimeetril, luues võimaluse puhkeala külastamiseks ja vaatlemiseks tänavalt. Hoonestuse ja haljastuse osakaalu kaalutlemisel on lähtutud sarnastest planeeringulahendustest, kus on proportsionaalselt säilitatud Ihastele omast keskkonda loovad rohealad elamualade sees. Planeeringuga kavandatakse ca kuue hektari suuruse kompaktse roheala moodustamist varasemalt kavandatud rohekoridori kõrvale, tagades selliselt lindude ja loomade rohealadel elamise ja liikumise võimalused. Planeeringuala kõrvale, teisele poole Hipodroomi tänavat on varasemate planeeringutega kavandatud ca seitsme hektari suurune rohekoridor kuni Emajõeni, jätkudes sealt edasi piki Emajõe kallast 50 meetri laiuselt.

Planeeringu koostamine on toimunud koostöös Keskkonnaametiga. Keskkonnaregistri andmetel paiknevad planeeringualal Hipodroomi 4 mägi-piimputke püsielupaiga sihtkaitsevöönd ja mitmed muud kaitstavad loodusobjektid. Keskkonnaministri 23. märtsi 2015. a käskkirjaga nr 289 algatati Hipodroomi 4 püsielupaiga kaitse alla võtmise menetlus. Botaanilised inventuurid on alal teinud R. Kalamees (Tartu Ülikooli ökoloogia ja maateaduste instituudi botaanika osakond) ja Ü. Kukk (end. Eesti Maaülikooli põllumajandus- ja keskkonnainstituut, teadur). Viimane, R. Kalamehe poolt 2018. aasta kevadel tehtud kaitstavate taimede inventuur Hipodroomi 4 kinnistul kinnitas, et kaitstavate taimede leiukohad jäävad loodusliku maa krundile Pos 1, sealhulgas suuremas osas alale, kuhu on moodustamisel püsielupaik. Täiendavat lindude ja kahepaiksete inventuuri läbiviimist ei kavandata. Looduskaitseseaduse § 9 lõike 1 järgi on loodusobjekti kaitse alla võtmise menetluse algatamine Keskkonnaministeeriumi pädevuses. Tuginedes haldusmenetluse seaduse § 15 lõikele 4 ja looduskaitseseaduse § 9 lõikele 1 edastas linn Keskkonnaministeeriumile ettepaneku loodusobjekti kaitse alla võtmise kohta. Keskkonnaamet andis teada, et detailplaneeringu koostamine ja sellega seotud suhtlus arendajatega on käinud paralleelselt ning koostöös püsielupaiga moodustamisega. Keskkonnaregistrisse kantud kaitseväärtustest lähtuvalt on detailplaneeringut mitmeid kordi ka muudetud, et leida kompromiss ning võimalikult sobiv lahendus sealsete loodusväärtuste kaitse tagamiseks, mistõttu ei pea Keskkonnaministeerium vajalikuks juba kavandatava püsielupaiga piiride muutmiseks ega looduskaitseliste piirangute laiendamiseks antud alal. Kuna antud piirkonnas asuvad Emajõe rohekoridoris nii Ropka-Ihaste luha looduskaitseala jõe kaldapealsetega Luunja vallani, Anne looduskaitseala ja nende vahele jäävad kaitsealuste liikide kasvukohtade alad ning arvestades, et riigi poolt kehtestatud looduskaitselistel eesmärkidel seatavad piirangud on piisavad looduse mitmekesisuse säilitamiseks ja ohustatud liikide ning elupaikade soodsa seisundi tagamiseks, ei pea linnavalitsus tuginedes Tartu linna üldplaneeringule ja Keskkonnaministeeriumi seisukohtadele vajalikuks ala täiendava kaitse alla võtmise menetluse alustamist ega läbiviimist.

### Planeeringu menetlus

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.

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 varases etapis kaks eskiislahendust tutvustavat arutelu. Täiendavalt on üldkasutatava maa ja elamumaa suhe läbi kaalutud Tartu linna üldplaneeringus. Planeeringulahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja Tartu maakonnaplaneeringuga.

### Planeeringu avalik väljapanek ja avalik arutelu ning materjalide kättesaadavus.

Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2018. a otsusega nr 76 võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Planeeringu avalik väljapanek toimus 24. juuli - 14. august 2018 ehk kolm nädalat. Paber kandjal materjalid olid kätte saadavad Tartu infokeskuses Raekojas, digitaalsed planeeringumaterjalid olid kätte saadavad Tartu linna kodulehel.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta peab linn vajalikuks selgitada järgmist. Kehtiva planeerimisseaduse kohaselt korraldatakse detailplaneeringu väljapanek vähemalt linna või linnaosa keskses. Varasem planeerimisseaduse regulatsioon nägi tõepoolest ette detailplaneeringu avaliku väljapaneku vähemalt linna ja linnaosa keskses. Samas tuleb aga detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal tagada linnavalitsuse töötaja jooksul isikute juurdepääs kõigile linnavalitsuse käsutuses olevatele detailplaneeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile. Avaliku väljapaneku mõte seisneb selles, et kõik asjast huvitatud isikud saaksid neid huvitavate materjalidega ka ilma interneti vahendusega tutvuda ning vajadusel esitada täiendavaid küsimusi linnavalitsuse vastavatele töötajatele. Eeltoodust lähtuvalt on linnavalitsus pidanud kõige kättesaadavamaks detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohaks linnavalitsuse infokeskust, kuhu on juurdepääs kõigile linnakodanikele kõige kättesaadavam ja lihtsamal viisil korraldatav. Kuigi sellist kohustust planeerimisseadus planeeringu koostamise korraldajale otseselt ei pane, avaldatakse kõik Tartu linna planeeringud avaliku väljapaneku aja jooksul ka Tartu linna kodulehel ning arvestades tänapäevaseid suundumusi info- ja kommunikatsioonitehnoloogiliste vahendite kaudu info hankimiseks, peab linnavalitsus planeeringu avaliku väljapaneku kohana linna kodulehte väga oluliseks ning linnavalitsus on veendunud, et seda võimalust planeeringulahendustega tutvumiseks kasutab märkimisväärselt suur hulk huvitatuid isikuid.

Lisaks tuleb arvestada asjaolu, et detailplaneeringute koostamine ja menetluste korraldamine toimub aasta ringi ja avalik väljapanek tuleb läbi viia sel ajal, kui detailplaneeringu koostamisega vastavasse etappi jõutakse. Kuna käesoleva detailplaneeringu avaliku väljapaneku aeg jäi suvekuudele, pikendati avaliku väljapaneku aega nädala võrra. Planeeringu korraldaja poolt avaliku väljapaneku kestvuse põhjendamatu pikendamine ei ole kooskõlas haldusmenetluse põhimõtetega, eeldatavalt on ka huvitatud isikul ootused detailplaneeringu menetlemiseks mõistliku aja jooksul. Kuna planeeringu avaliku väljapaneku eesmärk on tagada avalikkuse võimalikult ulatuslik osavõtt planeeringu ettevalmistamisest, siis leiab linnavalitsus, et see eesmärk on antud juhul parimal võimalikul viisil ka saavutatud.

Avaliku arutelu korraldamisel lähtus linnavalitsus asukoha valikul asjaolust, et planeeringu vastu on olnud suur avalik huvi ning see tingis ka vajaduse leida sobivaimad ruumid, mis samas asuks planeeringualast puudutatud isikutele võimalikult lähedal.

Avalik arutelu toimus 15. oktoobril 2018. a Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasiumis kell 16.00 kuni 18.00. Avaliku arutelu toimumise aja määramisel on linnavalitsuse hinnangul arvesse võetud kõigi erinevate osapoolte vajadusi ning et see võimaldaks eelkõige planeeringuala elanikel arutelul osaleda kõige lihtsamal ja tavapärasel elukorraldust vähemhäärvamal viisil.

Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Kuna üldplaneeringu koostamine toimus paralleelselt detailplaneeringu koostamisega, saab kinnitada, et mõlemas protsessis toimus kaasamine vastavalt seadusandlusele ajalehe teavituste, arutelude ja väljapanekute kaudu.

Planeering on läbinud järelevalvemenetluse. Seadusest tulenevalt annab planeeringule heakskiidu valdkonna eest vastutav minister, kelle pädevuses on muuhulgas planeeringu õigusaktidele vastavuse ning planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Arvamusi, ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikud on olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus, saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi PlanS-st tulenevalt planeerimise eesmärk. Seaduse kohaselt on planeeringu koostamine

avalik ning antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest ja avalikustamisest teavitatud ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Järelevalvemenetluse käigus jõuti seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke ettepanekuid, vastuväiteid ja arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud seadusest tulenevate planeeringu avaliku menetluse põhimõtetega ning lähtutud detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud kõikide asjakohaste riigiasutuste ja võrguvaldajatega.

#### Tartu linna üldplaneering

Planeerimiseseaduse järgi on detailplaneeringu koostamisel aluseks kehtestatud üldplaneering. Tartu linna üldplaneering on koostatud terve linna territooriumi kohta ning kujundab linna ruumilise arengu põhimõtted. Detailplaneeringus määratud üldkasutatava maa asukoht ja ulatus on läbi kaalutud Tartu linna üldplaneeringu koostamise protsessis ja üldplaneeringus määratud, kusjuures üldplaneeringu koostamisel on arvestatud kogu linnaosa vajadust üldkasutatava haljasala järele. Detailplaneeringu ülesanne ei ole kogu linnaosa haljastuse lahendamine, kuna detailplaneeringus nähakse ette haljastuse põhimõtted üksnes detailplaneeringu eesmärgist lähtuvalt. Detailplaneeringuga kavandatud loodusliku maa krunt on suurusega ca 5,9 hektarit, mis on arvestatavate mõõtmetega ning piisav selleks, et avalikkuse vajadus avalikult kasutatava pargi järgi oleks täidetud. Huvi veelgi suurema pargiala vastu, arvestades ka planeeringuala suurust tervikuna, ei ole põhjendatud ega ole suurema kaaluga kinnisasja omaniku õigusest oma kinnistut planeerida, kasutada ja käsutada, see tähendab, et avalik huvi pargiala laiendamiseks ei kaalu üles kinnistuomanike omandipõhiõiguse piiramist sellisel ettepanekus toodud määral.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavalt kehtivatele strateegilistele dokumentidele. Planeeritav avalikku kasutusse jääv maa-ala hõlmab ca 60% ja elamukrundid ca 40% olemasolevate kruntide pindalade summast. Planeeritav ala on eraomandis ning alles planeeringuga nähakse ette võimalus osa ala avalikku kasutusse määramiseks.

Lähtudes asjaolust, et tegemist on eraomandis oleva maaga, ei ole võimalik kaaluda üksnes ettepanekuid esitanud kodanike, petitsioonile allakirjutanute, mõjutatud naaberkinnistute eraomanike huvi säilitada maa-ala sellisel kujul, nagu see tänasel päeval on. Planeeringu lahenduse koostamisel on linn arvestanud detailplaneeringust huvitatud isiku huvide kõrval lisaks ülekaaluka avaliku huviga.

Planeeringu koostamise käigus on jõutud ettepanekute esitajate, planeeringust huvitatud isikute ja linna vahel kokkuleppele, et mänguväljak rajatakse planeeringuala lähedusse Hipodroomi tn 15 maaüksusele. Kuna Hipodroomi tn 15 krundil asub arheoloogimälestis asulakoht (reg. nr 27428), tuleb linnal enne mänguväljaku rajamist ja ehitustööde algust korraldada proovikaevandite tegemine, sõltuvalt tulemustest määratakse kas arheoloogiline järelevalve ehitustööde käigus, eelnevad arheoloogilised uuringud ehituse alla mineval alal või määratakse mänguväljaku rajamiseks uus sobiv asukoht. Arheoloogiliste tööde eest tasub linn.

Tartu linn on saavutanud planeeringu koostamise käigus eesmärgipärase kokkuleppe, et detailplaneeringu kehtestamise järgselt antakse ca 60% maast avalikku kasutusse ehk alale võimaldatakse otstarve ja kasutus, mis hakkab teenima piirkonna elanike huve. Tartu Linnavalitsus otsustas 25. veebruari 2020. a korraldusega nr 194 sõlmida Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu omanikega leping Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a krundi detailplaneeringu elluviimiseks ja ehituskohustuse täitmiseks ning kinnistu Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu (registriori nr 130803, katastritunnus 79517:018:0001 ja 79517:018:0012) koormamiseks eelmärkega Tartu linna kasuks järgmistel tingimustel. Kokkulepped detailplaneeringu elluviimiseks, ehituskohustuste täitmiseks ja rahastamiseks, kinnistu jagamisel moodustatavate kinnistute tasuta võõrandamise leping on sõlmitud Tartu linna ja kinnistu omanike vahel 9. aprillil 2020. a Tartu notari Edgar Grünbergi büroos.

Planeeringulahendus ei muuda elukeskkonda sedavõrd, et sellest tulenevad mõjud saaksid endast kujutada naaberkinnisasjade omanike subjektiivsete õiguste rikkumist. Tihedas linnakeskkonnas võib isikute õiguste ja huvide mõningane riive planeerimismenetluses olla paratamatu, kuid jälgida tuleb, et riive ei oleks ebaproportsionaalne. Detailplaneeringu menetluses ei ole ilmnenud asjaolusid, mis üldkasutatava haljasala osas oleksid suurema kaaluga kui kinnisasja omaniku õiguspärane ootus linna üldplaneeringu lahenduse järgimiseks. Kehtiv üldplaneering on avalikes huvides ning põhjendatud vajaduseta muutmissetepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua omaniku õiguste rikkumise.

Riigikohtu halduskolleegium on rõhutanud (haldusasi nr 3-3-1-23-16 ja 3-3-1-79-16), et omavalitsusüksus peab planeerimismenetluses menetlusosalistega konsensust otsima ning püüdma põrkuvaid huve ühildada. Kui menetlusosalised mõistliku aja jooksul kokkuleppele ei jõua, peab omavalitsusüksus otsustama, kas vastuväited on põhjendatud, kaaludes ja tasakaalustades seejuures erinevaid põrkuvaid huvisid.

Planeerimismenetluses on püütud leida tasakaal avalike huvide ja väärtuste ning isikute erahuvide ja subjektiivsete õiguste kaitse vahel ning leitud optimaalne lahendus, mis tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sealhulgas ka arvamusi ja vastuväiteid esitanud isikute huvide) arvestamise.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt kehtivatele strateegilistele dokumentidele, on kooskõlas Tartu linna ruumiliste arengu eesmärkidega ning tagab avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise ning ei piira ebaproportsionaalselt erahuve.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, planeerimisseaduse v.r § 24 lõike 3, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lõike 3 ning arvestades 24. juulist kuni 14. augustini 2018. a toimunud avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamusi, Tartu Linnavalitsuse 2. oktoobri 2018. a korraldusega nr 1041 võetud seisukohti, avaliku arutelu tulemusi ning järelevalve teostaja heakskiitu, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneering vastavalt lisale.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Ene Ergma  
Aseesimees