

Arupärimine Tartus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu kehtestamise tühistanud kohtuasja nr 3-20-1329 otsuse ja kruntide tuleviku kohta

Tartu Linnavalikogu algatas 18. märtsi 2004. a otsusega nr 267 Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu ja kehtestas selle 11. juuni 2020. a otsusega nr 255. Planeeringu alusel sooviti moodustada 28 üksikelamumaa krunti (36% planeeringualast), viis loodusliku maa krunti (56% alast) ja tee ja tänava maa-ala krunt (8% alast). Planeeringu menetlemine kestis üle 16 aasta ja vastuseis selle kehtestamisele on olnud Tartu linna kodanike seas enneolematult suur. Avalike arutelude ning avaliku väljapaneku käigus toodi peamiselt välja, et planeering seab ohtu planeeringualal elavad kaitsealused liigid ja et tervikliku elurikka roheala lõhkumine vähendab paiga elurikkust olulisel määral. Tartu linnavalitsus esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid arvesse ei võtnud.

Keskkonnaministri 11. detsembri 2019. a määrusega nr 68 moodustati planeeringualal mägi-piimputke (*Peucedanum oreoselinum*) kaitseks püsielupaik ja kehtestati selle kaitse-eeskiri. Mägi-piimputk kuulub I kaitsekategooriasse. Mägi-piimputke seisundit ja elamuehituse mõju sellele on käsitletud mägi-piimputke (*Peucedanum oreoselinum*) ja ahtalehise kareputke (*Laserpitium prutenicum*) kaitse tegevuskavas (kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 13. oktoobri 2020. a käskkirjaga nr 1-1/20/183). Tegevuskava kohaselt on mägi-piimputk Eestis tänapäeval säilinud kahes hajapopulatsioonis. Suurem osa mägi-piimputke asurkonnast paikneb Tartu linnas ja selle ümbruses (lk-d 10-11, 32). Pikemas ajaskaalas kui kümme aastat on liigi ajaloolise asurkonna pindala langus ilmne (lk-d 19-20). Teadaolevate leiukohtade hävimine jätkub elamuehituse või muu inimõju tõttu, samuti avakoosluste kinnikasvamise tõttu (lk 20). Kasvukoht hävib seoses ehitusega, kui see jääb ehitise alla, sellele külvatakse muru või muutub veerežiim. Ehitamisega kaasneb ka negatiivne servaepekt: autode parkimine kasvukohtadele, nende muruniidukiga niitmine jne (lk-d 31--32, 39). Servaepekti mõju vähendamiseks tuleb suure ehitusriskiga piirkonnas, sh Hipodroomi leiukohas, lisada leiukohaobjektile 15 m puhverala, v.a kohtades, kus leiukoht juba piirneb asfalteeritud alaga või tarastatud elamukruntidega (lk-d 26, 39).

Tartu Linnavalitsuse 4. veebruari 2020. a korraldusega nr 118 jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) tuginedes KSH eelhinnangule ja kooskõlastusele Keskkonnaametiga.

Mittetulundusühing Ihaste Elanike Liit esitas 13.07.2020 Tartu Halduskohtule kaebuse detailplaneeringu tühistamiseks. Kaebuse kohaselt on detailplaneeringu menetluses jäetud KSH õigusvastaselt tegemata, planeering on vastuolus Tartu linna arengudokumentidega ja planeeringu menetluses rikuti ka oluliselt menetlusnorme, mis reguleerivad avalikkuse kaasamist. Kaebus jäeti Tartu Halduskohtu poolt rahuldamata ning kaebaja esitas seetõttu 16. augustil 2021. a Tartu Ringkonnakohtule apellatsioonkaebuse, mis samuti jäi rahuldamata.

Kaebaja esitas 10. oktoobril 2022. a kassatsioonkaebuse, mille Riigikohtu Halduskollegium rahuldab ja tegi ühtlasi ka otsuse tühistada Tartu Linnavalikogu 11. juuni 2020. a otsus nr 255 Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu kehtestamise kohta. Lisaks mõisteti Tartu linnalt kaebaja kasuks välja menetluskulu 15 000 eurot.

Riigikohtu kolleegiumi hinnangul ei nähtunud ei KSH eelhinnangust ega kooskõlastustest objektiivset teavet piisava puhverala olemasolu kohta. Kooskõlastuses esitatud teabe põhjal võib pigem järeldada, et piisav puhverala puudub. Sellises olukorras oleks Tartu linnavalitsus pidanud algatama planeeringu KSH. Tartu linnavalitsus jättis välja selgitamata, kas mägi-piimputke soodsa seisundi tagamiseks vajalik puhverala sisaldub püsielupaiga piires. Puhverala olemasolust sõltub, kas planeeringu elluviimine toob piisava tõenäosusega kaasa olulise keskkonnanähäringu tekke ning kas huve on kehtestatud planeeringus õigesti kaalutud. See oluline ja sisuline viga tõigi kaasa detailplaneeringu tühistamise.

Käesoleval hetkel planeeringuala puudutav detailplaneering on küll tühistatud, kuid kinnistu on selle omanike poolt piiratud taraga, mis on püstitatud 23.06.2020 ehitusteate nr 1911201/23770 alusel, ehkki kehtiva detailplaneeringu puudumise tõttu ei saa alal olla ehitustegevust.

Lähtudes eeltoodust, soovime nii suulisi kui ka kirjalikke vastuseid alljärgnevatele küsimustele:

1. Linnavalitsuse otsusel jäi teostamata KSH, ehkki elustiku uuringuid nõuti juba 2018. aastal 2275 allkirjaga petitsioonis ja KSH teostamist DP avaliku väljapaneku ja arutelu käigus. Kas KSH mitte teostamise otsus võis Teie hinnangul tuleneda Tartu linnavalitsuse vähesest looduskaitsealasest kompetentsist, mh ka looduskaitsega tegeleva osakonna puudumisest?
2. Kes vastutab Tartu linnale kohtuotsusega kaasnenud kaebaja kasuks välja mõistetud kulu, 15000 euro väärtuses, tekkimise eest?
3. Kas Tartu linnavalitsusel on ülevaade linna territooriumil paiknevatest kaitsealustest liikidest ja kas nende kaitse tagamiseks on astunud mingeid samme?
4. Kas moraalselt vananenud, aastakümneid veninud planeeringuid oleks hoopis mõistlik lõpetada, et alustada tänapäevastele nõuetele ja vajadustele vastavalt?
5. Planeeringualal asub üldmaa ja tänaseks on läbi kohtuotsuse selgunud, et Üldplaneeringus sätestatud proportsioone ei ole võimalik ellu viia, sest sel juhul ei ole arvestatud püsielupaiga ja kaitsealuste taimede puhvertsooniga. Mis on linnavalitsuse plaan selle olukorra lahendamiseks ja kuidas viiakse elamumaa ja üldmaa jaotus kooskõlla seadusega nõutavaga?

6. Kinnistu ümber on endiselt tara, kuigi tänaseks ehitusõigus puudub, sest selle aluseks olev detailplaneering on tühistatud. Ehitustegevust ei saa seal toimuda. Tegu on üldmaaga ning sealjuures läbib kinnistut aastakümneid avalikult kasutuses olnud teerada. Avalikult kasutatavaid teid ja erateid võib Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt kasutada igaüks ja omanik ei või keelata selle kasutamist, kui kasutus põhineb väljakujunenud taval ega ole omanikule liigselt koormav. Liigselt koormavaks peetakse üldjuhul õuemaal asuva eratee kasutamist, kuid antud juhul ei ole tegu õuemaaga. Kinnistut läbivat teed kasutati enne tarastamist järjepidevalt aastakümneid ning enne ehitusteatise alusel tara püstitamist ei olnud ka ühtegi märki sellest, et teekasutus olnuks mingilgi viisil koormav kinnistu omanikele. Seetõttu peaks linnavalitsus nõudma üldmaad ümbritseva tara kohest eemaldamist. Miks ei ole seda veel tehtud?

7. Ruumiplaneerimisel mõttes avalikult kasutatavad, kuid tarastatud alad, ei ole üldsusele ligipääsetavad. Üldmaa selline planeerimine ei taga maa kasutusotstarbe täitmist. Millised on Tartu linna põhimõtted avaliku ruumi tarastamisel?

8. Ihaste linnaosa on elurikas ja ringi liigub palju loomi: metskitsi, rebaseid, jäneseid, siile, jne. Paraku ei paku tarastatud suur roheala loomadele vajalikke tingimusi ja on neile otseselt ohtlik. Loomad jäävad alale sattudes sinna lõksu ja võivad heitudes endale viga teha või lausa hukkuda (vt ka <https://tartu.postimees.ee/7202217/video-metskits-puudis-ihastes-tulutult-metsa-paaseda>). Korduvalt on kohalikud elanikud näinud, kuidas hulkuma pääsenud ja metsa läbi tara sisse tunginud koerad ajavad seal taga metskitsi, kes tara tõttu aga alalt põgenema ei pääse. Tara tõttu pole tagatud rohekoridorid, mille vajalikkust rõhutavad linna arengudokumendid. Millal plaanib linnavalitsus taastada loomade liikumisvõimalused, et vähendada kahju loodusele?

9. Kinnistule elamumaa planeerimine on juba toonud Tartu linnale suurel määral nii rahalist kui ka mainekahju. Linnal oleks siiski mõistlikum sinna rajada kohalik looduskaitseala, mis tagaks sealse elurikkuse säilimise. Tartu Looduspargina oleks alal perspektiiv saada turismimagnetiks, mis väärindaks linna. Metsa läbivaid radu mööda on kõnnitud aastakümneid ja see ei ole elurikkusele kahjustavalt mõjunud ega ole kindlasti võrreldav selle kahjuga, mis tekiks uue elurajooni püstitamisel. Ka ei kaasne looduspargi rajamise ja haldamisega linnale märkmisväärseid kulusid. Ehitustegevust võimaldavate alade osakaal kinnistust on tänaseks oluliselt vähenenud looduskaitse piirangute tõttu, seega milleks seda roheala lõhkuda. Uusi väiksemaid elamumaa arendusi mahub ka mujale, suuri terviklikke elurikkaid rohealasid aga linnal kusagilt enam juurde ei tule. Mis takistab linnavalitsusel looduskaitseala rajamist ja kas on lootust, et linnavalitsus need takistused ületab?

10. Mida on linnavalitsus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu menetlemisest õppinud ja mida edaspidi teisiti teeb?

Vastust ootame kirjalikult ja suuliselt.

Lugupidamisega

Pille Tsopp-Pagan

Erakond Eesti 200 fraktsioon