



Tartu Linnavolikogu

Teie 16.05.2024

Meie 05.06.2024 nr 1-5/07624

**Vastus arupärimisele Hipodroomi 4 ja
Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu
kehtestamise tühistanud kohtuasja ja kruntide
tuleviku kohta**

Pille Tsopp-Pagan esitas Erakond Eesti 200 fraktsiooni nimel 16. mail 2024. a linnavalitsusele arupärimise, mis puudutab Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu kehtestamise otsuse tühistanud kohtuasja. Arupärimises küsitakse, kuidas on võimalik olukord, kus detailplaneering on tühistatud, kuid ala on ehitisteatise alusel piiratud taraga, st kehtiva detailplaneeringu puudumise tõttu ei saa alal olla ehitustegevust.

Arupärimise esitaja soovib linnavalitsuselt infot ja vastuseid järgmistele 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 püselupaiga 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 igäüks 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 oluks mingilgi viisil koormav kinnistu omanikele. Seetõttu peaks linnavalitsus nõudma üldmaad ümbritseva tara kohest eemaldamist. Miks ei ole seda veel tehtud?
7. Ruumiplaneerimislikus 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 <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 märkimisväärseid kulusid. Ehitustegevust võimaldavate alade osakaal kinnistust on tänaseks oluliselt vähenenud looduskaitsealade piirangute tõttu, seega milleks seda roheala lõhkuda. Uusi väiksemaid elamumaa arendusi mahub ka mujale, suuri terviklikke elurikkaid rohealaid 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?

Linnavalitsuse vastused ja selgitused:

Arupärimise sissejuhatavas osas on üldistavalt välja toodud Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a detailplaneeringu kehtestamise otsuse tühistamiseks esitatud kaebuse argumentid ning arupärimises on püütud luua alusetu mulje, justkui oleks Riigikohus kaebajate kõigi argumentidega nõustunud.

Linnavalitsus selgitab, et Riigikohtu otsusest tuleneb pigem vastupidine - nii Tartu Halduskohus kui ka Tartu Ringkonnakohtus jätsid kaebuse rahuldamata ning Riigikohus nõustus enamuse Tartu Halduskohtu ja Tartu Ringkonnakohtu argumentidega. Seega on Riigikohus enamuse kaebuses toodud argumentide osas jõudnud Ihaste Elanike Liidust erinevale seisukohale. Riigikohus on pidanud Ihaste Elanike Liidu kaebustes esitatud argumente ja väiteid valdavalt põhjendamatuks, sh nõudmist anda ala avalikku kasutusse sõltumata planeeringuala kinnistute omandikuuluvusest.

Riigikohus leidis siiski erinevalt madalamatest kohtuastmetest uusi nüansse, mida oleks tulnud hinnata. Nimelt jõudis Riigikohus seisukohale, et linn oleks pidanud täiendavalt välja selgitama, kas mägi-piimaputke soodsa seisundi tagamiseks vajalik puhverala sisaldub püsielupaiga piires või mitte. Riigikohus leidis, et puhverala olemasolust sõltub, kas planeeringu elluviimine toob piisava tõenäosusega kaasa olulise keskkonnahäiringu tekke ning kas sellest lähtuvalt on mõju kehtestatud planeeringus õigesti kaalutud. Riigikohus märkis, et keskkonnamõju eelhindang valmis mõned kuud enne Hipodroomi püsielupaiga moodustamist. Eelhindangus mainitakse, et planeeringualale jääb projekteeritav püsielupaik, kuid puhverala olemasolu ja ulatust eelhindangus otseselt ei käsitleta. Seega ei nähtunud Riigikohtu hinnangul eelhindangust ega ka Keskkonnaameti kooskõlastusest objektiivset teavet piisava puhverala olemasolu kohta. KSH algamata jätmise või mittealgamise tingimustes veendumata jätmise oli Riigikohtu hinnangul oluline menetlusviga, mis võis mõjutada lõpptulemust.

Eelmisest lõigust tulenevalt on Riigikohtu etteheide ja planeeringu kehtestamise otsuse tühistamine tingitud pigem Keskkonnaameti tegevusest, kes vastutas püsielupaiga moodustamise ja KSH eelhindangu alusel seisukoha andmise eest, millega Keskkonnaamet nõustus KSH mitte algamisega. Teades püsielupaiga moodustamisest, oleks Keskkonnaamet saanud KSH koostamist nõuda, kui see oleks olnud vajalik, kuid seda ei tehtud.

Tartu linn lähtus planeeringu menetlemisel teadmisesest, et püsielupaiga sees on jäetud kaitsealuste isendite ümber piisav puhverala, kuna mägi-piimaputke kaitse-eeskirja punktis 2.4.1 "Püsielupaikade piiritlemise üldpõhimõtted" on toodud järgmine: "Piiritlemisel on lähtutud põhimõttest, et PEP-id hõlmaksid tervenisti jätkusuutlikud ja esinduslikud mägi-piimaputke ning ahtalehise kareputke keskkonnaregistrisse kantud leiukohad koos neile soodsa seisundi säilimiseks vajaliku puhvriga. Võimaluse korral on puhvri laiuseks ümber nimetatud liikide leiukoha arvatud sellele liigile potentsiaalselt sobiliku biotoobi ulatus.“.

Senise praktika kohaselt on Tartu linn kaitsealuseid loodusobjekte ja neist lähtuda võiva keskkonnamõju puhul usaldanud Keskkonnaameti seisukohti lähtuvalt eelkõige selle ametkonna pädevusest. Kohalikel omavalitsustel ei saa olla keskkonnahoiu küsimustes suuremat erialast teadmist kui Keskkonnaametil.

Teise probleemina tõi Riigikohus välja, et Tartu linn ei veendunud piisavalt taimede ümberistutamise võimaluses. Ümber istutada ei ole võimalik kaitsealuseid taimi, mis paiknevad püsielupaiga sees. Ümberasustamisele ei saa anda ka luba, kui sellega kaasneb oluline ebasoodne mõju liigile või pole tagatud ümberasustava taime elujõulisus ja paljunemisvõime. Riigikohtu hinnangul oleks tulnud planeeringu menetluse käigus KSH raames või eksperdiarvamuse alusel välja selgitada, kas kaitsealuste isendite ümberistutamine planeeringualal on lähiaastatel põhimõtteliselt võimalik. Juhul, kui mõne kaitsealuse liigi isendite ümberistutamine planeeringualal pole võimalik, siis tuleb muuta planeeringulahendust, et tagada huvide õige tasakaal. Planeeringu menetlemise ja ka kohtuvaidluse ajal oli Tartu linnal olemas info (ja vastav teave oli ka kohtutele edastatud), et 2020. a suvel oli toimunud Keskkonnaameti seatud tingimustel ja järelevalve all mägi-piimaputkede ümber istutamine ning Keskkonnaamet oli vähemalt 2020. a hinnanud ümberasustamise õnnestunuks. Püsielupaigast väljaspool kasvas teadaolevalt enne detailplaneeringu kehtestamist 18 kaitsealust taime/isendit.

Kokkuvõtvalt puudus linnal planeeringu kehtestamise ajal kahtlus, et KSH tuleks siiski algatada või et taimede puhverala või ümberistutamist tuleks täiendavalt hinnata. Riigikohtu teistsugusele seisukohale jõudmine ei ole linnavalitsuse jaoks lõpuni mõistetav, kuid sellest lähtuvate tagajärgedega tegelemiseks on planeeringu menetlemist uuendatud, et võimalikud vead parandada ning tänast olukorda uuesti hinnata.

Eelnevast arvestades anname vastused arupärimises toodud küsimustele:

1. Linnavalitsus usaldab keskkonnaküsimustes Keskkonnaametit kui pädevat asutust. KSH eelhinnangu koostas pädev ettevõtja, püsielupaiga moodustamist korraldas Keskkonnaamet ning hinnangu, et KSHd algatada ei ole vaja (KSH eelhinnangust lähtuvalt), tegi linn parimat sel ajahetkel olemas olnud teadmist (sh Keskkonnaameti seisukohta) arvestades. Tartu Linnavalitsusel oli teadmine, et puhverala sisaldub püsielupaigas ning üksiktaimede ümberistutamine on võimalik ja läbiproovimisel ka õnnestunud. Miks Riigikohus nimetatus kahtles, ei ole linnavalitsuse jaoks lõpuni mõistetav.

2. Iga haldusotsust on võimalik vaidlustada ja kohtumenetluses jõuda Riigikohtuni. Haldusorganil ei ole eriti keskkonnaküsimustes kunagi lõpuni kindlust, et kohtud ei jõua teistsugusele järeldusele või ei ilmne uut teadmist või arusaamu, millest lähtuvalt oleks tulnud täiendavaid asjaolusid kaaluda. Kohtumenetluse kuludega tuleb planeeringumenetluses alati arvestada ning süüdlast otsida on siin väär.

3. Kaitsealuste liikidega tegelemine ja nende kaitse tagamine ei ole kohaliku omavalitsuse ülesanne. Tartu linn teeb vastavate ametkondadega koostööd, kui see on vajalik. Tegemist on n-ö planeeringu alusandmetega, millega omavalitsusel tuleb arvestada, kuid mis võivad aja jooksul muutuda. Ülevaate ja info saamiseks kasutab Tartu linn looduskaitseregistri elektroonilist andmebaasi EELIS.

4. Vanade planeeringute ülevaatamine toimub reeglina üldplaneeringu ülevaatamise raames vastavalt planeerimisseaduse § 92. Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3A detailplaneeringu menetlus on uuendatud. Linnavalitsus on veendunud, et Riigikohtu tõstatatud küsimuste kontrollimise järgselt on võimalik planeering uuesti kehtestada, seetõttu puuduvad alused planeeringumenetluse lõpetamiseks.

5. Tänapäevaks ei ole selge, kas ja kui palju peab planeeringulahendust planeeringu uuesti kehtestamiseks muutma. Koostöös Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu omanike ja Keskkonnaametiga on kokku lepitud vajalikud edasised tegevused. 2024. a suvel viiakse läbi uus kaitsealuste taimede inventuur ja selle tulemustest lähtuvalt on võimalik otsustada, kas ja milliseid täiendavaid meetmeid kaitsealuste taimede osas on vaja rakendada. Seejärel tehakse otsus, kuidas planeeringumenetlusega saab edasi minna ja kas lähtuvalt kaitsealustest taimedest tuleb teha planeeringulahenduses muudatusi, viia läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine või rakendada muid meetmeid kaitsealuste taimede elutingimuste säilitamiseks. Selgitame, et kaitsealused taimed võivad asuda ka elumumaal, elumumaa hoonestamine võib sellisel juhul aga olla takistatud.

6. Kuivõrd Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistud on hetkel eraomandis ning neid piirav piirdeaed püstitatud seaduslikul alusel, ei pea linnavalitsus põhjendatuks piirdeaia avamise üle läbirääkimisi pidama asuda. Kinnistutel asunud teed ja rajad olid küll varasemalt olemas ja kasutusel, kuid need ei lühendanud oluliselt kellegi teekonda, vaid olid kasutatavad metsaaluse nautimiseks. Eraomanikul on õigus oma maa kasutamist lubada või seda piirata, linnavalitsus ei pea praegusel juhul eraomaniku survestamist piirete avamiseks põhjendatuks. Ka Riigikohus ei pidanud põhjendatuks Ihaste Elanike Liidu nõudmist anda ala avalikku kasutusse.

7. Tartu linna omandis või eraomandis olevad, kuid avalikku kasutusse määratud alad ei peaks olema üldjuhul aiaga piiratud. Siiski ei ole see põhimõte absoluutne, sest aedadega on täna piiratud lasteaiad ja ka mõned koolide territooriumid ning teatud kellaegadel aiad läbipääsuks suletakse. Mujal maailmas on laialt levinud ka muude puhkealade (nt parkide) kasutuse ajaline piiramine ning teatud kellaegadel aegade lukustamine.

8. Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a detailplaneeringu kehtestamisega soovib linn kokkuleppel tänase omanikuga saada 60% nimetatud maa-ala omanikuks ja avada planeeringu kohane looduslik maa kõigile avalikuks kasutamiseks ning teisdada aia, mis võimaldaks paremat elupaika väiksematele loomadele. Siiski ei ole linn suurematele metsloomadele sobiv elukeskkond ning aiad jäävad Ihastes ja ka mujal linnas loomade liikumist takistama. Selleks, et metsloomadel oleks paremad elupaigad väljaspool linnasid, tuleb linnades tagada piisavalt tihe ja samas erinevate inimeste vajadusi rahuldav elukeskkond ning vältida seeläbi valglinnastumist, mis vähendab elupaiku seal, kus need on loomadele sobilikumad.

9. Tartu linn ei kavanda Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistutele loodusparki ega looduskaitseala, vaid on seisukohal, et 60% nimetatud alast avalikult kasutatava puhkealana on tartlastele mõistlik lahendus nii finantsiliselt (eraomandi avalikuks kasutamiseks tuleb jõuda kokkuleppele või kokkuleppe mittesaavutamisel seada tasu eest sundvaldus või maa-ala tasu eest sundvõõrandada) kui ka maa-ala väärtusest lähtuvalt, kuivõrd väärtuslikum kõrghaljastus asub just sellel osal maa-alast, mis jääb üldplaneeringu ja kavandatud detailplaneeringu kohaselt avalikku kasutusse.

10. Iga kohtuotsus annab linnale selgust, mida me oleme teinud hästi ja millistele aspektidele oma menetlustes peaksime täiendavalt tähelepanu pöörama tulevikus. Tartu linn peab vajalikuks koostöös Keskkonnaametiga esmalt tänast olukorda uuesti hinnata (suunised puhveralade ja ümberistutamise kohta) ning välja selgitada võimalikud tegevused, mille järel saab alles hinnata, kas ja mida tuleb edaspidi mh koostöö korraldamisel riigiasutustega teisiti teha. Samuti oleme välja töötamas lahendusi, et läbimõeldumalt avalikustada linna veebilehel planeeringumenetlusega seotud dokumente, sh lepinguid.

Lisaks soovime juhtida tähelepanu asjaolule, et linnavalitsus ei saa nõustuda Teie hinnanguga, et planeeringu menetlemine kestis 16 aastat ja vastuseis selle kehtestamisele on olnud enneolematult suur. Planeeringu menetlemise aeg oli tõesti märkimisväärselt pikk, kuid selleks on olnud erinevad põhjused. Väide, et planeeringu kehtestamisele on olnud enneolematult suur vastuseis, ei ole tõene. Planeeringu kehtestamise vastu on olnud isikud, kes on valdavalt koondunud Ihaste Elanike Liitu. Kaebuse detailplaneeringu kehtestamise otsuse tühistamiseks esitas samuti Ihaste Elanike Liit, samas näiteks Ihaste Selts planeeringu kehtestamise vastu ei olnud. 2022. a oli Ihaste Elanike Liidus liikmeid 45, samal ajal oli aga Ihaste linnaosas elanikke 2907, seega moodustavad Ihaste Elanike Liidu liikmed üksnes 1,5% kõigist Ihaste elanikest ja veel oluliselt väiksema osa kõigist tartlastest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Elo Kiivet
abilinnapea