



Keskkonnaamet  
Narva mnt 7a  
15172 TALLINN

Teie 08.12.2021 nr 7-4/21/25723  
Meie 18.04.2022 nr 8-13.2/04179

### **Sanatooriumi pargi kaitse alla võtmise ettepanekust**

Olete Tartu Linnavalitsust informeerinud, et kodanikualgatuse korras esitati 19.03.2021 Keskkonnaministeeriumile ettepanek võtta looduskaitse alla Tartu linnas asuv [Sanatooriumi park](#). Kirjas on eksperthinnangule viidates märgitud, et "Sanatooriumi park on Tartu üks suuremaid pargimassiive, mis tugialana evib tähtsat rolli linna ja linna lähiümbruse rohevõrgustikus nii ökoloogiliselt kui rekreatiivselt. Pargi kultuurilooline tähtsus ja lugu on märkimisväärne tänu pargiga seotud ajalooliste isikute – Aino ja Oskar Kallas ning Aleksander Eisenschmidt – panusele Eesti kultuurilukku ja teaduslukku. Samuti on tähelepanuväärne pargi ajalooliste osade planeering, dendrofloora ja tänaseks välja kujunenud maastikuline situatsioon.

Ekspert hinnangu kohaselt on "Sanatooriumi pargi väärtuste säilitamiseks ja edendamiseks riiklik kaitse vajalik, kuna praegune hooldustase ja võimalik ehitussurve seavad ohtu pargi väärtuslikud osad ja pargi kui ruumilise terviku (ja massiivi) säilimise. Riiklik kaitse on vajalik, kuna kohaliku omavalitsuse poolt on kehtestatud uuringualale detailplaneeringud ligikaudu 2/3 ulatuses kogu pargialast".

Ekspert hinnangus piiritletud alal asuvad järgmised krundid:

AS-le Tartu Veevärk kuuluv tootmismaa sihtotstarbega krunt Sanatooriumi tn 4;

SA-le Tartu Ülikooli Kliinikum kuuluv ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krunt Riia tn 167;

AS-le Nordecon kuuluvad elamumaa sihtotstarbega krundid Tervise tn 6, Tervise tn 8, Tervise tn 10 ja Raja tn 31a;

Tartu linnale kuuluv üldmaa sihtotstarbega krunt Riia 167a;

Tänavate maa ääreribad, mis on looduslikult pargi koosseisus.

Piiritletud alal kehtivad kaks detailplaneeringut, [Raja 31A krundi detailplaneering](#) (2005) ja [Riia ja Raja tänava vahelise ala detailplaneering](#) (2001).

Keskkonnaamet (KKA) teatas, et kujundab oma seisukoha pargi kaitse alla võtmise või kaitse alla võtmisest loobumise kohta, kuid enne lõpliku otsuse kujundamist soovib teemat arutada Tartu linna esindajatega. Nimetatud kohtumine toimus 01.02.2022. Kohtumisel esitas KKA kokkuvõtte kaitse otstarbekuse hinnangust ning leidis, et eelkõige on tegemist suure ökoloogilise väärtusega alaga ning tegi ettepaneku võtta ala kohaliku kaitse alla. Linn tutvustas maa-alal kehtivaid planeeringuid, mis piiravad linna võimalusi ala kaitse alla võtmisel, kuid väljendas looduväärtuste kaitsmise tähtsust. KKA palus esitada linna lõpliku seisukoha kirjalikult.

## Linnavalitsuse seisukoht

Linnavalitsus on kaalunud Sanatooriumi pargi kaitse alla võtmise küsimusi ja märgib järgmist.

Eksperthinnangus määratud võimalik kaitse alla võetav maa-ala jaotub linna seisukohalt kaheks olemuslikult erineva staatusega alaks.

1) SA-le Tartu Ülikooli Kliinikum kuuluva Riia tn 167 krundi hoonestusest välja jääv osa ja linnale kuuluv krunt Riia tn 167a on Tartu linna üldplaneeringuga määratud rohealaks (käsitlest on üldistuse mõttes jäetud välja AS-le Tartu Veevärk kuuluv tehnoehitise krunt Sanatooriumi tn 4).

Roheala juhtotstarbega maa-ala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud avalikult kasutatav looduslik maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sealhulgas kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine juhul, kui üldplaneeringus pole sätestatud teisiti. Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale. Nimetatud kirjelduse läbi on selgelt arusaadav, et üldplaneeringuga antud maakasutuse raamistik võimaldab võimalikult parimal viisil nii pargi rekonstrueerimisel kui ka hooldustööde tegemisel järgida eksperthinnangus toodud põhimõtteid ja suuniseid pargi kujundamiseks.

Seetõttu ei leia linnavalitsus, et pargi täiendavalt riikliku või kohaliku kaitse alla võtmine oleks vajalik ja otstarbekas, kuna toob kaasa täiendavat halduskoormust olukorras, kus kaitse-eesmärgid on elluviidavad ka ilma selleta, pargi säilimine ja avalik kasutus on tagatud.

2) Krundid Tervise tn 6, Tervise tn 8, Tervise tn 10 ja Raja tn 31a.

## Linnaehituslikud aspektid

Krundid on üldplaneeringuga määratud elamumaa maa-alaks. Linn on alale 2005 kehtestanud detailplaneeringu, millega on otsustatud lubada senisele haljasmaale moodustada elamukrundid ja määratud ehitusõigus väikeelamute ehitamiseks. Üldplaneeringu menetlemisel esitati linnale mitmeid (sealhulgas Irja Alakivi esitatud) Raja tn 31a kinnistuga seotud ettepanekuid, mis kokkuvõtvalt taotlesid detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ja haljastatud ala säilitamist aga ka A. Kallase maja väärtustamist selle miljööväärtuslikuks tunnistamise ja avaliku kasutuse leidmise läbi.

Linn esitas üldplaneeringu menetluses võetud seisukohtades oma kaalutlused, miks on linn pidanud varasemate planeeringutega põhjendatuks määrata haljasala elamumaaks ja miks A. Kallase maja täiendavat kaitset ei kavandata. Lühidalt: linnakeskkonnale on iseloomulikud erineva funktsiooniga alad ning Raja pargina käsitletavat ala saab lugeda piisavaks rohealaks piirkonnas, mis tagab piirkonna elanikele võimalused vabaaja puhkuseks. Ka 2004 Raja 31a detailplaneeringu algatamisel ei näinud linn kõnesolevale krundile ette avaliku pargi rajamise vajalikkust ning kuivõrd planeeringust huvitatud isikul puudusid võimalused planeeringualas olevat metsaparki hooldada ja rekonstrueerida, siis leiti, et on mõistlik rajada sinna elamupiirkond, mis samas arvestab maksimaalselt olemasoleva haljastusega (sealhulgas 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.

## Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise küsimused

Detailplaneering kehtib kuni selle kehtetuks tunnistamiseni või uue detailplaneeringu kehtestamiseni. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotluse osas märkis linn, et kuna kehtetuks tunnistamisel võib tegemist olla isiku õiguseid riivava haldusaktiga ning sellega võib kaasneda hüvitamisnõude esitamine planeeringu koostamise korraldajale, peab kehtetuks tunnistamine olema tugevalt motiveeritud. Kui planeeringu lahendus ei vasta aja möödudes muutunud majanduslikele, sotsiaalsetele, kultuurilistele ja keskkonna vajadustele ning ka avalikkuse hinnangule, on kohalikul omavalitsusel võimalus teatud aja möödudes planeering üle vaadata ja vajadusel kehtetuks tunnistada. Samas peab arvestama, et kehtetuks tunnistamine saab muutunud olude alusel kõne alla tulla eelkõige siis, kui avalik huvi seda tingib. Kui planeeringu rakendamiseks on juba kulutusi tehtud, siis võib kehtetuks tunnistamisega kaasneda ka nende kulutuste kompenseerimine. Kehtetuks tunnistamine ei ole aluseks isiku saamata jäänud tulu hüvitamise nõude esitamiseks. Lisaks on isikul õigus nõuda maa sundvõõrandamist, kui planeeringuga muudetakse senisel otstarbel kasutamine võimatuks. Lisaks märkis linn, et tähelepanu tuleb pöörata õiguskindluse tagamise vajadusele. Õiguskindluse loob teadmine, et kord kehtestatud detailplaneering kehtib kuni sellekohase uue detailplaneeringu kehtestamiseni, sest vastasel juhul puuduks kindel teadmine, kuidas ühte või teist maa-ala kasutama hakatakse ja millist ehitist maa-alale ehitada kavatsetakse.

Linna hinnangul on Raja tn 31a krundil kehtiv detailplaneering üldprintsipiis ajakohane ja arvestab planeerimispõhimõtteid, kuigi selle kehtestamisest on möödas 15 aastat. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 nimetatud ülesanded: määratud on hoonestusalad, kohustuslik ehitusjoon, kohustuslikud ehitusõiguse näitajad, muuhulgas ka haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtted. Elamukruntide täisehituse protsent jääb vahemikku 12-20%, keskmine täisehituse protsent on 16%. (Kallase maja krunt eristub, sellel krundil on täisehitus vaid 8,7%, sealhulgas on hoonet käsitletud olemasolevana, seda krunti ei võetud aluseks keskmise täisehituse arvestamisel). Tänapäevase planeerimispraktika järgi oleks analoogsetel väikeelamumaa kruntidel täisehitus *ca* 20-25%, mis looks veel tihedama keskkonna, seega kehtiv detailplaneering on keskkonnasäästlik lahendus. Kehtiv planeering näeb ette vaid üksik- ja kaksikelamud. Linna hinnangul puudub käesoleval juhul ülekaalukas avalik huvi, mis kaaluks üle omandipõhiõiguse riive, seega ei oleks detailplaneeringu täielikult kehtetuks tunnistamine linna algatusel põhjendatud ega vajalik, kuna üldplaneeringuga on antud alale elamumaa kavandatud ja detailplaneeringus antud elamute mahud sobivad piirkonda.

Keskkonnaametiga kohtumise järgselt ei ole selgust küsimuses, kes ja millistel alustel tagaks A. ja O. Kallase maja taastamise juhul, kui ala kaitse alla võetaks ja kehtivat detailplaneeringut ei realiseerita. Seega jääb kahtlus, et juhul, kui detailplaneering kehtetuks tunnistatakse, ei leiduks ka olemasoleva hoone korrastamiseks ja ülalpidamiseks ressursse.

## Haljastuse küsimused

Väärtusliku haljastuse säilitamise osas märkis linn, et detailplaneeringu seletuskirjas on kirjeldatud: Planeeritud ala asub Tartu üldplaneeringus nimetatud Raja tänava parkmetsas. Seega on olemas suures mahus väärtuslikku kõrg- ja madalhaljastust. Planeeringuga on ette nähtud säilitada võimalikult suurt osa olemasolevast kõrghaljastusest. Kindlasti tuleb säilitada alleestruktuurid (pärna ja tamme alleed) ning sarapuudest põõsarida.

Linn hindas planeeringu elluviidavust haljastuse aspektist. Linna dendroloogi hinnangul võib olla puude säilitamine küsimärgi all seoses tehnovõrkude planeerimisega.

Raja tn poolse sissesõidu juurde on põhijoonisel näidatud olemasolevatest puudest allee, puud jäävad 4,5 m laiusele mururibale, kahelt poolt lõigatakse juured läbi, seal, kust lähevad kommunikatsioonid majja, seal lõigatakse olemasolevate puude juured neljast küljest läbi, lisaks on kavandatud kvartalit läbiv sõidutee, metsa maapind ebatasane, kindlasti tuleb maapinda tõsta /langetada. Samuti ei ole enam võimalik teha olemasolevast puudereast metsas alleed, kuna tegemist on ühtlase metsaga. Säilitatavaks määratud puude raiumiseks on küll vajalik taotleda raieluba. Tavapäraselt, kui puud saavad hoonete/rajatiste ehitamisel vigastada, antakse raieluba ka planeeringus säilitatavaks määratud puudele, vajadusel nõudes asendusistutust. Võimalik, et mõned planeeringus säilitatavaks märgitud puud on aja jooksul langenud. Kui projekteerimise etapis selgub, et puud ei saa jääda sellise ristlõike juures kasvama, siis tuleb hinnata, kas on võimalik leida uus ristlõige. Tänavamaade osas on linn olnud tavaliselt paindlik ja täpne lahendus selgub projekteerimisel. Projekteerimise staadiumis saab linn nõuda haljastuse uut ülevaatamist ja vajadusel dendroloogilise hinnangu koostamist ja hoonestuse ning tehnovõrkude asukoha täpsustamist. Dendroloogi arvates saaks oluliselt rohkem kõrghaljastust säilitada, kui jätta ehitamata Pos 8 hoonestus planeeringuala keskel A. Kallase maja kõrval ning mitte planeerida läbivat sõiduteed. See tähendaks sisuliselt Pos 8 maa linnale omandamist ja detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Nimetatut on linn ka valmis kaaluma ja omanikuga läbi rääkima.

Puude säilitamiseks tuleb projekteerimise staadiumis koostada dendrohinnang, mis arvestataks puu juurestiku minimaalset kaitsetsooni EVS 939-3:2020 kohaselt. Kõige tõenäolisemalt on võimalik väärtuslikku haljastust säilitada juhul, kui tehakse uus detailplaneering, koostades eelnevalt dendroloogiline hinnang ja tulemustega lahenduse väljatöötamisel arvestatakse. Nimetatud nõue on lisatud üldplaneeringusse. Pargi kaitse alla võtmise osas märgib linn, et ei näe Raja tn 31a krundi kohaliku omavalitsuse tasandil looduskaitsealase väärtusega alana LKS mõistes. Linn ei leia, et maa-alal paiknevate põlispuude säilitamiseks oleks vaja rakendada looduskaitsereežiimi, mis pigem seaks piiranguid selle puhkeotstarbelisele kasutusele, vaid loeb piisavaks detailplaneeringus ette nähtud haljastuse säilitamise nõudeid. See tähendab, et ala loodusväärtusena käsitletavat säilitamisväärsed põlispuud ja ala läbiv alleestruktuur tuleb säilitada, planeering neid likvideerida ei võimalda. Täiendavad piirangud eeldaksid ala avalikes huvides omandamist, milleks linn vahendeid eraldamas pole.

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. Nordecon märkis oma [vastuskirjas](#), et Nordecon on pidevalt ja üheselt väljendanud soovi talle kuuluvat kinnistut hoonestada ning kehtiv detailplaneering sellise võimaluse ka üheselt ette näeb. Samuti märgitakse kirjas, et 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. Kokkuvõttes ei nõustu Nordecon kaitseala moodustamisega talle kuuluvatele kinnistutele ning soovib realiseerida detailplaneeringus ettenähtud ehitusõigust selles ettenähtud tingimustel mis tagab piisavalt ka alal leiduva väärtuste kaitse. Omanik soovib leida tasakaalustatud kompromissi, mis arvestab kõikide osapoolte huve ja õigusi parimal viisil.

Lisaks on oma arvamused Sanatooriumi pargi kaitse alla võtmise küsimuses saanud ka [SA Tartu Ülikooli Kliinikum](#) ja [AS Tartu Veevärk](#).

### Kokkuvõte

Arvestades, et:

- 1) üldplaneeringus rohealadena määratletud, sealhulgas linnale kuuluvate avalikus kasutuses olevate alade täiendav kaitse alla võtmine ei ole vajalik,

- 2) kinnistu omanik ei soovi alal kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ning kohaliku kaitse alla võtmine tooks eeldatavalt kaasa hüvitise nõude,
- 3) üldplaneeringusse on lisatud täiendav tingimus lähtuda ala hoonestamisel dendroloogilise hindamise tulemustest,
- 4) üldplaneeringus määratud väikeelamumaa juhtotstarvet ei saa ilma uut üldplaneeringut koostamata muuta,
- 5) Keskkonnaamet ei ole oma ettepanekus ja ka edasise menetluse käigus esitanud infot ega võtnud seisukohta ettepaneku kohaselt kaitse alla võetavate maade omanikele makstava võimaliku hüvitise ja/või muude võimalike kokkulepete, sh A. Kallase maja taastamise osas,

**ei toeta linnavalitsus Keskkonnaameti ettepanekus esitatud tingimustel ja ulatuses maa ala kaitse alla võtmist.**

Vabandame arvamuse viibimise pärast. Vastuseks Keskkonnaameti 08.04.2022 kirjale numbriga 7-4/22/6874, teatame, et hetkel maa-alaga seotud haldusmenetlusi pooleli ei ole.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

Indrek Ranniku 736 1262  
Indrek.Ranniku@tartu.ee