

## TARTU LINNAVOLIKOGU

**OTSUS**

Tartu

13.10.2022 nr LVK-O-0086

**Linnavalitsusele ülesande andmine Raja 31a  
krundi detailplaneeringu kehtetuks  
tunnistamiseks**

Võttes aluseks Tartu linna põhimääruse § 9 lg 2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Anda linnavalitsusele ülesanne esitada volikogule hiljemalt 31. detsembriks 2022. a eelnõu Tartu Linnavolikogu 7. aprilli 2005. a otsusega nr 411 kehtestatud Raja 31a krundi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

2. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

Esimees

Esitab: **volikogu Eesti 200 fraktsioon**

Ettekandja: **volikogu liige Jaak Laineste**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavalikogu Otsuse "Linnavalitsusele ülesande andmine Raja 31a krundi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks" juurde**

Hiljutistest analüüsides ja 9. juunil k.a. linnavalikogu istungil esinenud teadlaste ja valdkonna ekspertide informatsioonist on selgunud, et Raja 31a krundi näol on tegu väärtusliku ning säilitamist vääriiva rohealaga. Samuti on avaliku roheala säilimise poolt kogutud suur hulk allkirju linnakodanikelt ja rohealade säilimine ning laiendamine on prioriteet Tartu linna tänaseks loodud arengukavades, näiteks Tartu energia- ja kliimakavas.

Ülekaalukast avalikust huvist lähtuvalt oleks kõige mõistlikum, kui sellel krundil oleks väikeelamumaa asemel roheala juhtotstarve. Selleks tuleks kehtetuks tunnistada antud krundil kehtiv detailplaneering, mis näeb ette sellele alale elamurajooni rajamise, ja järgmises etapis muuta vastavalt üldplaneeringut.

Kehtiv detailplaneering pärineb aastast 2005. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ei kaasne linnale koheseid rahalisi kohustusi. Ala omaniku õiguseid ei ole rikutud, sest 17 aasta jooksul ei ole ta detailplaneeringut asunud ellu viima, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 1 lubab üle viie aasta vana teostamata planeeringu tühistada, lisaks on alati võimalik algatada uus detailplaneering ja leida sellele kooskõla kogukonnaga. Pikemas plaanis tuleb linnal siiski kaaluda rahaliste vahendite leidmist ja omanikuga kokkuleppe saavutamist ala avalikku omandisse saamiseks. Kas riik või linn seab antud alale täiendavad looduskaitsealased piirangud, jääb veel eraldi küsimuseks.

.....

#### **Linnavalitsuse 25.10.2022 istungi protokoll nr 83**

29. Linnavalitsuse seisukoht linnavalikogu otsuse "Linnavalitsusele ülesande andmine Raja 31a krundi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks" eelnõu kohta

KUULATI: Indrek Ranniku ettekannet ja Urmas Klaasi sõnavõttu.

OTSUSTATI: 29.1. mitte nõustuda Eesti 200 fraktsiooni algatatud linnavalikogu otsuse "Linnavalitsusele ülesande andmine Raja 31a krundi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks" eelnõuga;

29.2. määrata otsuse eelnõu linnavalitsuse poolseks ettekandjaks abilinnapea Gea Kangilaski.

#### **Õiend**

Eesti 200 fraktsioon on esitanud eelnõu linnavalitsusele seisukoha andmiseks. Eelnõuga on tehtud linnavalitsusele ettepanek esitada volikogule hiljemalt 31. detsembriks 2022. a eelnõu Tartu Linnavalikogu 7. aprilli 2005. a otsusega nr 411 kehtestatud [Raja 31a krundi detailplaneeringu](#) kehtetuks tunnistamiseks. Oma ettepaneku selgitamiseks märgitakse, et hiljutistest analüüsides ja 9. juunil k.a. linnavalikogu istungil esinenud teadlaste ja valdkonna ekspertide informatsioonist on selgunud, et Raja 31a krundi näol on tegu väärtusliku ning säilitamist vääriiva rohealaga. Samuti on avaliku roheala säilimise poolt kogutud suur hulk allkirju linnakodanikelt ja rohealade säilimine ning laiendamine on prioriteet Tartu linna tänaseks loodud arengukavades, näiteks Tartu energia- ja kliimakavas. Märgitakse, et ülekaalukast avalikust huvist lähtuvalt oleks kõige mõistlikum, kui sellel krundil oleks väikeelamumaa asemel roheala juhtotstarve. Selleks tuleks kehtetuks tunnistada antud krundil kehtiv detailplaneering, mis näeb ette sellele alale elamurajooni rajamise ja järgmises etapis muuta vastavalt üldplaneeringut. Kehtiv detailplaneering pärineb aastast 2005. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega ei kaasne linnale koheseid rahalisi kohustusi. Ala omaniku õiguseid ei ole rikutud, sest 17 aasta jooksul ei ole ta detailplaneeringut asunud ellu viima, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 1 lubab üle viie aasta

vana teostamata planeeringu tühistada, lisaks on alati võimalik algatada uus detailplaneering ja leida sellele kooskõla kogukonnaga. Pikemas plaanis tuleb linnal siiski kaaluda rahaliste vahendite leidmist ja omanikuga kokkuleppe saavutamist ala avalikku omandisse saamiseks. Kas riik või linn seab antud alale täiendavad looduskaitsealased piirangud, jääb veel eraldi küsimuseks.

Linnavalitsus ei nõustu ettepanekuga järgmistel põhjustel:

1. Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse kõige tähtsam töövahend ruumilise arengu kavandamisel. Kohalikel omavalitsustel on oma üldplaneeringu koostamisel juhtiv roll, mis tähendab kohustust võtta vastutus nii planeeringulahenduse koostamise kui ka selle elluviimise eest. Krundid on üldplaneeringuga määratud elamumaa maa-alaks. Linn on alale 2005. a kehtestanud detailplaneeringu, millega on otsustatud lubada moodustada elamukrundid ja määratud ehitusõigus väikeelamute ehitamiseks. Üldplaneeringu menetlemisel esitati linnale mitmeid Raja tn 31a kinnistuga seotud ettepanekuid, mis kokkuvõtvalt taotlesid detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ja haljastatud ala säilitamist aga ka nn A. Kallase maja väärtustamist selle miljööväärtuslikuks tunnistamise ja avaliku kasutuse leidmise läbi. Ettepanekute osas võeti kaalutletud seisukoht.

2. Linnavalitsus on pidanud varasemate planeeringutega põhjendatuks määrata haljasala elamumaaks ja kaalunud miks A. Kallase maja täiendavat kaitset ei kavandata: 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. a 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 ja suure krundiga A. Kallase maja ümbruse kõrghaljastus), 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.

3. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotluse osas on linnavalitsus märkinud linn juba varasemalt, 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.

4. Linnavalitsuse hinnangul on Raja tn 31a krundil kehtiv detailplaneering üldprintsipiibis 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 krundidel 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.

4. Väärtusliku haljastuse säilitamise osas märgib linnavalitsus, et 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.". Linna dendroloogi hinnangul on 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 dendrooloogilise 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. 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 dendrooloogiline hinnang ja tulemustega lahenduse väljatöötamisel arvestatakse. Nimetatud nõue on lisatud üldplaneeringusse.

5. Käimas on pargi riikliku kaitse alla võtmise menetlus. 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 riuks 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. Keskkonnaamet tegeleb kaitse alla võtmise otstarbekuse hinnangu kokkupanemisega. Seejärel teeb keskkonnaministeerium koos Keskkonnaametiga lõpliku otsuse pargi kaitse alla võtmise või kaitse alla võtmisest loobumise kohta. Pärast eelnimetatud otsuse tegemist on võimalikud edasised otsused kehtiva detailplaneeringu osas.

Kokkuvõte

Arvestades, et:

- 1) üldplaneeringus rohealadena määratletud, sealhulgas linnale kuuluvate alade täiendav kaitse alla võtmine ei ole vajalik,
- 2) kinnistu omanik ei soovi alal kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist,
- 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) hetkel toimub riikliku kaitse alla võtmise osas seisukoha võtmine;

**ei toeta linnavalitsus käesoleval hetkel Eesti 200 fraktsiooni poolt esitatud ettepanekut esitada linnavolikogule eelnõu Raja 31a detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluse alustamiseks.**