

## **Väärtuslike metsamaastike määratlemise osas esitatud arvamused ja Elva Vallavalitsuse seisukohad**

### **Esitatud arvamus: Woodpile OÜ 15.06.2023**

Saan aru, et kirja lisas leiduv kinnistu Kasemetsa 17101:001:0648 puudutab omanikku Woodpile OÜ-d. Nimetatud kinnistu on elamumaa sihtotstarbega (nagu ka Teie kirja lisas info on välja toodud) ja on seega määratud väärtusliku metsamaa nimekirja valesti. Soovime, et meie eraomandis Kasemetsa 17101:001:0648 kinnistu oleks välja arvatud Elva valla üldplaneeringu väärtuslike metsamaade arvestusest.

### **Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitus:**

Elva Vallavalitsus nõustub esitatud arvamusel ja eemaldab Annikoru külas Kasemetsa kinnistu (katastritunnus 17101:001:0648) üldplaneeringus määratletud väärtuslike metsamaastike hulgast. Üldplaneeringus tehakse vastav muudatus.

Vallavalitsus selgitab, et väärtusliku metsamaastiku koosseisu arvati väike osa Kasemetsa kinnistu lõunapoolsest metsaga kaetud alast. Kinnistu omanik selgitas, et soovib kinnistut kasutada sihtotstarbekohaselt, ehk elamumaana, mistõttu on kinnistu osa väljaarvamine põhjendatud.

### **Esitatud arvamus: Advokaadibüroo Pallo & Partnerid (OÜ Tani-Mihkli Talu esindaja) 12.07.2023**

*Avaldaja huve ei ole arvesse võetud ega kaalutud*

Elva Vallavalitsuse 11.06.2023. a kirjas on märgitud, et üldplaneeringuga kaardistati erinevad väärtused, milleks on väärtuslikud põllumaad, rohealad, maastikud, maastiku üksikobjektid, loodusobjektid ja metsamaad. Selgitate, et väärtuslike metsaaladena on kaardistatud peamiselt Elva linna ja alevikke ümbritsevad riigile kuuluvad metsad, mida haldab Riigimetsa Majandamise Keskus Elva Vallavalitsus, kuid metsaalade terviklikkuse tagamiseks on hõlmatud väärtusliku metsamaastiku koosseisu osaliselt ka eraomandis olevaid metsi. 11.06.2023. a kirja lisast nähtub, et väärtusliku metsamaastiku koosseisu on osaliselt lisatud ka avaldajale kuuluvad Metsalombi ja Põllulombi kinnistud.

Üldplaneeringu seletuskirjas (peatükk 18.3, lk 66 ja 67) on märgitud, et väärtuslikele metsamaastikele jäävad raied tuleb metsa majandajal enne metsateatise esitamist kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ning väärtuslike metsade alal kasvavat metsa ei tohi raiuda ilma kohaliku omavalitsuse nõusolekuta. Väärtuslikul metsamaastikul seab üldplaneering metsa majandamiseks järgmised põhimõtted:

- raied planeeritakse maastikku sobitatud lankidena, vältides suurte avatud vaadete ja tuulekoridori tekkimist;
- metsa raiumisel alustatakse metsast, mis on vanem või mille tervislik seisund on halb;
- uuel langil ei alustata lageraiega enne, kui kõrvaloleval langil kasvab vähemalt 3 meetri kõrgune noor mets;
- teede ja radade ääres jäetakse lageraie langile tavapärasest rohkem säilikipuid (minimaalselt 70 tk/ha) või säilikpuude suuremaid gruppe;

- uus mets istutatakse lankidele hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet;
- noortes ja keskealistes metsades tehakse ainult hooldusraiet;-eriolukordade tõttu (tormi- ja muud olulised metsakahjustused) tekkivatest töödest teavitab metsaomanik omaavalitsust eraldi ning see võib tuua kavandatud töödesse muudatusi;
- tiheasustusala sees on lageraie keelatud, erandiks on eriolukorrast (tormist jms olulistest metsakahjustustest) lähtuv vajadus, mille puhul otsustavad metsaomanik ja omaavalitsus lageraie mahu;
- määratud väärtusliku roheala serva-alale (servaala asub metsapolügoni sees) jääva metsa või selle osa kõrgendatud avaliku huvi ulatus täpsustatakse metsakorraldustööde alguses koostöös metsaomaniku ja omaavalitsusega.

Eelnevast nähtub, et avaldaja kinnistutele on seatud kitsendused, mis piiravad avaldaja õigust omandit vabalt kasutada ja käsutada (PS § 32). Samuti piiravad seatavad kitsendused avaldaja ettevõtlusvabadust (PS § 31). 2.4 Avaldaja selgitab, et on teinud Põllulombi kinnistul olulisi investeeringuid, et nimetatud kinnistut nii praegu kui ka tulevikus kasutada täies mahus põllumajanduslikel eesmärkidel (erinevate põllumajanduskultuuride kasvatamine). Põllulombi kinnistul olnud väike metsatükk, mis on üldplaneeringus määratud väärtusliku metsamaastiku koosseisu, raadati selle aasta kevadel samuti põllumaaks. Seega ei asu Põllulombi kinnistul metsa. Üldplaneeringus seatud tingimuse täitmiseks tuleks avaldajal mets taastada. See aga tähendaks avaldaja jaoks rahalisi kulusi ning kahjustaks juba tehtud investeeringuid Põllulombi kinnistu põllumaana kasutamiseks. Selliselt kahjustatakse oluliselt avaldaja ärihuve ning pannakse põhjendamatu kohustus rahalisteks kulusideks. Muuhulgas väheneb oluliselt Põllulombi kinnistu väärtus, kuivõrd piiratakse Põllulombi kinnistu kasutamist põllumajanduslikel eesmärkidel.

Üldplaneeringuga seatavad kitsendused piiravad oluliselt ka Metsalombi kinnistu kasutamist. Nimelt soovib avaldaja Metsalombi kinnistut tulevikus kasutada turismi arendamiseks (nt looduskaunis kohas majutused kämpingus vms) või mõne krundi loomiseks. Õigus kinnisasjale ehitada kuulub PS §-s 32 sätestatud omandipõhiõiguse kaitsealasse. Seatavad piirangud aga välistavad või oluliselt piiravad tulevikuvisionide elluviimist. Samuti kaasneb seatavate kitsendustega ebamõistlik bürokraatia (kõik tegevused tuleb kooskõlastada kohaliku omaavalitsusega).

Elva Vallavalitsusel on kohustus kitsenduste seadmisel arvesse võtta ka eraisiku huvid. Sellise kohustuse sätestab PlanS § 10 lg 1, mille kohaselt planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Planeerimiseaduse seletuskirjas on selgitatud, et erinevate huvide all on silmas peetud nii avalikke, riiklikke, regionaalseid, kohalikke kui ka erahuvisid.

Käesoleval juhul ei ole avaldaja huve arvesse võetud ega kaalutud. Riigikohus on selgitanud, et planeerimisotsuse motiveerimisel ei saa haldusorgan piirduda üldsõnalise viitega avaliku huvi eksisteerimisele.

#### *Üldplaneeringuga seatud kitsendused avaldaja kinnistutele on ebaproportsionaalsed*

Õiguse seada üldplaneeringu alusel kitsendusi kinnisomandile sätestab PlanS § 74 lg 3. Seejuures peavad seatavad kitsendused olema seaduslikud ning põhjendatud. Tallinna Ringkonnakohus on haldusasjas nr 3-21-1747 (p 18) selgitanud, et üldplaneeringuga seatavad kitsendused saavad olla õiguspärased vaid tingimusel, et need on proportsionaalsed. Väljakujunenud kohtupraktika kohaselt tuleb kitsenduse proportsionaalsuse kontrollimisel kontrollida selle sobivust, vajalikkust ja mõödukust. Riigikohus on selgitanud, et: „Sobiv on abinõu, mis soodustab piirangu eesmärgi saavutamist. Sobivuse

seisukohalt on vaieldamatult ebaproportsionaalne abinõu, mis ühelgi juhul ei soodusta piirangu eesmärgi saavutamist. Sobivuse nõude sisuks on kaitsta isikut avaliku võimu tarbetu sekkumise eest. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, kuid isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne kui esimene. Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust ning teiselt poolt piirangu eesmärgi tähtsust. Mida intensiivsem on põhiõiguse riive, seda kaalukamad peavad olema seda õigustavad põhjused.“

Üldplaneeringus puuduvad selgitused avaldaja kinnistutele määratud kitsenduste sobivuse, vajalikkuse ning mõõdukuse osas. Üldplaneeringu seletuskirjas (peatükk 18.3, lk 66) on vaid selgitatud, et väärtuslike metsamaastike määratlemine koos määratud tingimustega on vajalik nii elanikkonna puhkeharjumuste toetamiseks, kui ka kohalikul tasandil oluliste piirkondade omanäolisuse säilimiseks ja tagamiseks. Üldplaneeringus esile tõstetud väärtuslike metsa-aladega piirkonnad kannavad iga konkreetse piirkonna identiteeti ja kujundavad sealsete elanike igapäevaseid harjumusi. Oluline on luua ja hoida asulate ümber elutervet ja liigirikast keskkonda, mis pakub esteetilist elamust ning erinevaid võimalusi puhkamiseks ja liikumiseks. Samas ei ole arusaadav, kuidas just Metsalombi ja Pöllulombi kinnistute määramine väärtuslike metsamaastike koosseisu tagab eelviidatud eesmärki. Annikoru külas on veel mitmeid kinnistuid, kus asub mets, kuid arusaamatu on miks neid kinnistuid väärtuslike metsamaastike koosseisu nimetatud ei ole. Avaldaja kinnistuga sarnanevad näiteks kinnisasjad asukohaga: 1) Ojaperve, Annikoru küla, Elva vald, Tartu maakond (katastritunnus 33101:001:0245, registriosa nr 1562504); 2) Partsi, Annikoru küla, Elva vald, Tartu maakond (katastritunnus 33101:001:0346, registriosa nr 920104); 3) Konna, Annikoru küla, Elva vald, Tartu maakond (katastritunnus 33101:001:0192, registriosa nr 1069804). Avaldaja hinnangul on siinkohal tegemist ebavõrdse kohtlemisega (PS § 12).

Lisaks juhib avaldaja tähelepanu, et Annikoru külas asub ca 22 hektari suurune park (katastrinumber 33101:001:0137 ja 33101:001:0279), mis tagab igal juhul külaelanike vajadused puhkeharjumuste osas. See tähendab, et eesmärgi tagamiseks vajalik abinõu on käesoleval hetkel olemas ning põhjendamatu on avaldaja kinnistutele kitsenduste seadmine.

Arvestades avaldaja huvi tegeleda Metsalombi ja Pöllulombi kinnistutel ettevõtlusega ning kitsenduste tõttu tekkivaid kohustusi ning kulutusi, ei ole seatud kitsendused proportsionaalsed.

#### *Põhjendamiskohustuse rikkumine*

Haldusakti põhjendustest tuleb märkida haldusakti andmise faktiline ja õiguslik alus (HMS § 56 lg 2). Kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses tuleb märkida kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud (HMS § 56 lg 3). HMS § 4 lg 2 sätestab, et kaalutusõigust tuleb teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Halduskolleegium on korduvalt rõhutanud põhjendamise olulisust planeeringute kehtestamisel, kuna tegemist on ulatusliku kaalutusruumiga otsustega. Haldusakti põhjendus peab kohut veenma, et haldusorgan on diskretsiooni teostades arvestanud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning et kaalumise on toimunud ratsionaalselt.<sup>5</sup> Haldusakti põhjenduse võib esitada ka menetlusosalisele kättesaadavas dokumendis, millele on haldusaktis viidatud. Ka juhul, kui haldusakti motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. Käesoleval juhul puuduvad üldplaneeringus kaalutlused, millest nähtuks miks on

väärtuslike metsamaastike koosseisu määratud just Metsalombi ja Pöllulombi kinnistud. Samuti ei nähtu üldplaneeringust avaldaja põhiõiguste riive arvesse võtmist ja kaalumist.

Selliseid põhjendusi ei ole esitatud ka muus avaldajale kättesaadavas menetluskirjelduses. Seega on Metsalombi ja Pöllulombi kinnistutele üldplaneeringuga piirangute seadmine nõuetekohaselt motiveerimata ning õigusvastane. Avalike ülesannete teostajad peavad arvestama põhiõiguste kaitse, proportsionaalsuse, võrdse kohtlemise jm avaliku õiguse põhimõtetega. Käesoleval juhul on OÜ Tani-Mihkli Talu huvid jäetud täielikult arvesse võtmata ning kaalumata. OÜ-le Tani-Mihkli Talu kuuluvate kinnistute suhtes on Elva valla üldplaneeringuga määratud ebaproportsionaalsed kitsendused.

Seetõttu palub OÜ Tani-Mihkli Talu Metsalombi ja Pöllulombi kinnistud väärtuslike metsamaastike koosseisu lisatud nimekirjast kustutada.

Lisaks eelnevale palub avaldaja eemaldada detailplaneeringust Pöllulombi kinnistule määratud tee. Avaldaja selgitab, et sellist teed hetkel seal pole ning puudub mõistlik põhjendus sellise tee rajamiseks. Pöllulombi kinnistu taga on küll kaks elumaja, kuid sealsetele omanikele on olemasoleva tee kaudu juurdepääs avalikult kasutatavale teele olemas.

#### **Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitus:**

Elva Vallavalitsus nõustub esitatud arvamusega ja eemaldab Annikoru külas Metsalombi kinnistu (katastritunnus 17101:001:0648) ja Pöllulombi kinnistu (katastritunnus 17101:001:1564) üldplaneeringus määratud väärtuslike metsamaastike hulga. Üldplaneeringus tehakse vastav muudatus.

Vallavalitsus selgitab, et väärtusliku metsamaastiku koosseisu arvati väike osa Pöllulombi kinnistust ning valdav osa Metsalombi kinnistust. Vallavalitsus nõustub, et Annikoru külas asub munitsipaalomandis kaks maaüksust Annikoru park ja Pargiääre, mõlema juhtotstarve on üldplaneeringus määratud roheala (H). Mõlemad kinnistud on üldkasutatavad ning tagavad külaelanike vajadused puhkamiseks.

Lisaks palub arvamuse esitaja eemaldada Pöllulombi kinnistule määratud tee. Arvamuse esitaja selgitab, et sellist teed hetkel seal pole ning puudub mõistlik põhjendus sellise tee rajamiseks.

Vallavalitsus selgitab, et ei ole üldplaneeringuga Pöllulombi kinnistule teed kavandanud. Üldplaneeringu põhijoonise koostamisel on aluskaardina kasutatud Maa-ameti põhikaarti ning nimetatud teejoon on näidatud aluskaardil. Vallavalitsus ei saa muuta Maa-ameti põhikaardi andmeid.