



MAA-AMET

Urmas Klaas
Tartu Linnavalitsus
lv@tartu.ee

Teie 08.03.2021 nr 9-3.2/UP-18-003

Meie 25.03.2021 nr 6-3/20/9696-13

Tartu linna üldplaneering

Austatud Urmas Klaas

Edastasite oma 08.03.2021 allkirjastatud kirjaga nr 9-3.2/UP-18-003 Maa-ametile seisukohad Maa-ameti 17.02.2021 kirjas nr 6-3/20/9696-8 esitatud märkuste suhtes (saabunud Maa-ametisse 09.03.2021). Maa-ameti 17.02.2021 kirja sisu oli jätta 28.01.2021 esitatud Tartu linna üldplaneeringu lahendus kooskõlastamata, kuna planeering oli vastuolus maapõueseaduse (edaspidi MaaPS § 14). Täname, et olete osaliselt arvestamas Maa-ameti märkustega. Märgime, et avalikest planeeringumaterjalidest Tartu linna poolt kirjeldatud muudatusi seisuga 22.03.2021 näha ei ole. Teemade osas, kus esitasite omapoolse arvamuse, selgitame täiendavalt.

1. Maa-amet on palunud esitada lõpplahenduse valmimisel Maa-ametile kooskõlastamiseks lisaks kaardirakendusele ka planeeringulahenduse graafilised lisad pdf-plaanidena. Vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (edaspidi määrus) § 2 lõike 1 punkti 2 kohaselt on planeeringu vormistatavad osad muuhulgas joonised, mis koosnevad esituskujudest ja digitaalsetest kihtidest ning lõike 4 kohaselt planeeringu seletuskiri, jooniste esituskujud ja planeeringu juurde kuuluvad lisad peavad olema avatavad vabavaralise tarkvara abil. Rahandusministeeriumi planeerimisseaduse lahtiseletajas ehk ajaveebis on selgitatud, et esituskujud on digitaalsete kihtide kujundatud ja küljendatud versioonid, mida saab digitaalselt, näiteks ka veebis esitleda (tavaliselt pdf kujul) ja vajadusel välja trükkida (<https://planeerimine.ee/kihtide-vormistamise-juhend/3-millised-peavad-olema-planeeringu-joonised/>).

Määruse § 4 seab planeeringu jooniste esituskujule järgmised nõuded:

- (1) Planeeringu jooniste esituskujul märgitakse planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja, planeerija ja asjakohasel juhul planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmise isiku nimi. Kui planeeringu nimetuses ei ole toodud planeeringuala asukohta, märgitakse jooniste esituskujul ka planeeringuala asukoht.
- (2) Planeeringu jooniste esituskujul märgitakse ning eristatakse planeeringulahenduse ja alusandmete leppemärgid.

Tartu Linnavalitsuse 08.03.2021 vastuses olete arvamusel, et kuna üldplaneeringu kihte

kuvavas kaardirakenduses on väljatrüki tegemiseks töövahend *Salvesta failina*, mis võimaldab kasutajal koostada vastavasisulise teemakaardi enda valitud andmekihtidest (PDF-vormingus), selle alla laadida ning vajadusel välja trükkida, siis määrase nõuded on täidetud.

Selgitame, et planeering on dokument, mis peale kehtestamist seab paljudele isikutele mitmesuguseid kohustusi, teistele annab mitmesuguseid õigusi. Õiguste ja kohustuste üle tekib erinevatel osapooltel sageli vaidlusi, mis osadel juhtudel võtavad ka kohtuvaidluse vormi. Planeeringust tulenevaid tingimusi on sel juhul tarvis tõendina esitada kohtule, sellesse olukorda võib sattuda ka kohalik omavalitsus, mitte ainult kooskõlastajad või eraisikud. Kaardirakenduse kasutaja poolt valitud sisuga (soovi korral osalise sisuga) kaardirakenduse teemakaardi väljatrükk ei asenda üldplaneeringu lõppversiooni fikseeritud dokumenti, mis on arhiivieeskirja nõuete kohaselt arhiveeritav, hiljem mittemuudetav ja mille alusel on üheselt mõistetav, millise lahendusega on kooskõlastajad nõustunud ja millise täieliku sisuga üldplaneering kehtestati.

Jätkuvalt palume Tartu Linnavalitsusel üldplaneeringu lõpliku lahenduse jooniste esituskujud moodustada kujundatud ja küljendatud failidena, mis vastavad digitaalsete dokumentide arhiveerimise nõuetele. Kui kujundatud, küljendatud ja arhiveerimiskõlbuliku joonise dokumendi moodustamine on võimalik kaardirakenduse töövahendi *Salvesta failina* abil, nagu 08.03.2021 vastuses viitasite, siis ei tohiks üldplaneeringu dokumendi nõuetekohane vormistamine planeeringu lõppversiooni koostajale raskusi valmistada. Samuti palume vormistada üldplaneeringu seletuskiri terviktekstina, mis sisaldab kõiki juhtotstarvetega seonduvaid tingimusi, sh neid tingimusi kirjeldavaid tekste, mida on olnud näha ainult kaardirakenduses. Palume üldplaneeringu seletuskiri ja jooniste esituskujud esitada Maa-ametile kooskõlastamiseks ning lisada kehtestamise otsuse juurde üldplaneeringu tõendusväärtusega lõppversiooni arhiveeritavaks dokumenteerimiseks.

2. Maa-amet on varasemates kirjades palunud nii esituskujudel kui ka digitaalsetel kihtidel anda mäetööstusmaa juhtotstarve olemasolevate mäeeraldise teenindusmaadele. 08.03.2021 vastuses kirjeldasite, et arvestades üldplaneeringu eesmärke ja põhisuundumusi, ei ole Vorbusmäe puhkealale mäetööstusmaa juhtotstarbe määramine vajalik ega asjakohane.

Selgitame jätkuvalt, et olukorras, kus üldplaneeringu alal on kehtiv kaevandamisloa, kuid mäetööstusmaa juhtotstarve puudub või ei ole kaardipildis (joonistel) kujutatud, ei ole planeering kooskõlas PlanS § 75 lõike 1 punktiga 15, mille kohaselt üldplaneeringu ülesanne on maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine. Kuna lähiaastatel Vorbusmäe liivakarjääri ammendumist ei toimu ja puhkeala rajamine on võimalik alles kaugemas tulevikus, siis üldplaneeringu eeldataval kehtimisajal üldplaneeringus tegelikkust kajastava ruumilahenduse saavutamiseks ning tagamaks, et maavarale juurdepääsu osas olemasolev olukord ei halvene, palume anda planeeringus olemasoleva mäeeraldise ja selle teenindusmaa alale mäetööstusmaa juhtotstarve.

Maa-amet nõustub ka alternatiivse variandiga, kui Vorbusmäe liivakarjääri alale antakse mitu alternatiivset juhtotstarvet ning seletuskirjas tuuakse vastavad selgitused. Nimelt teeme ettepaneku kavandada kuni Vorbusmäe liivakarjääri ammendumiseni maa-ala juhtotstarbeks mäetööstusmaa ning tulevikus perspektiivne puhke- ja virgestusala. Maa-ametil ei ole vastuväiteid, et Vorbusmäe liivakarjääri ammendumise järgselt võetaks ala kasutusele puhke- ja virgestusalana, kuid kehtiva kaevandamisloa tõttu tuleb kajastada mäetööstusmaa juhtotstarve kaardil. Alternatiivse variandi rakendamisel palume kajastada üldplaneeringus Vorbusmäe liivakarjääri ala kahe erineva viirutusega: kehtiv mäetööstusmaa ja perspektiivne puhke- ja virgestusala.

Lisaks täpsustame veelkord, et tegemist on Liivaaugu katastriüksusel asuva Vorbuse liivamaardlaga, mitte Liivaaugu ehitusliiva maardlaga, nagu on kirjeldatud peatükis *10.3 Puhke- ja virgestusalad hajaasustusalal*. Samuti juhime veelkord tähelepanu, et Vorbuse liivamaardlas on maavarana arvel vaid täiteliiv, ent harilikult maavara kitsamat kasutusala maardla nimetuse osana välja ei tooda. Palume täpsustada peatükki *10.3 Puhke- ja virgestusalad hajaasustusalal*.

3. Oma 08.03.2021 kirjas nr 9-3.2/UP-18-003 olete märkinud, et linn on Maa-ameti poolt Leetsi supelranna kohta esitatud märkusega arvestanud ning lisanud tingimuse, mille kohaselt Leetsi supelranna loomisel on Kärevere kruusamaardla alal lubatud ainult ajutise iseloomuga ehitised ja supelrand ei ole takistuseks maavara kaevandamise keskkonnaloa andmisele. Muudatus on tehtud üldplaneeringu kaardil, vt Leetsi supelranna kasutustingimused. Märkime, et avalikest materjalidest kirjeldatud muudatust seisuga 22.03.2021 näha ei ole. Palume vastavalt täiendada planeeringu lõpliku lahenduse seletuskirja, kuna kaardirakendus ei ole tõendusväärtusega ega arhiveeritav.
4. Kaardirakenduse kohaselt kattuvad maardlatega väärtuslikud põllumajandusmaad. Seletuskirja peatükis 8. *Väärtuslikud põllumajandusmaad* on toodud (tsiteerin): „Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ning sellele kaitse- ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on kasutada maid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks ning tagada kõrge mullaviljakusega maade säilimine võimalikult suures ulatuses. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa on piiratud ja taastumatu ressurss, mida tuleb säilitada toidu tootmiseks ja toidujulgeoleku tagamiseks.“ Märkisime oma 17.02.2021 kirjas nr 6-3/20/9696-8, et kaardirakenduses on väärtusliku põllumajandusmaa kaardikihil selgitatud, et väärtuslikul põllumajandusmaal asuva maardla kaevandamisloale tingimuste seadmisel, kaevandatud ala korrastamistingimuste andmisel, korrastamisprojekti koostamisel ning ala korrastamisel tuleb tagada väärtusliku põllumajandusmaa taastamine võimalikult samaväärses seisundis. Seletuskirjas maardlaga seonduvat lisainfot ei olnud, mis oli kaardirakenduses. Palusime väärtusliku põllumajandusmaaga seonduv kaevandamise erisuse tekstiline info kirjeldada ka seletuskirjas ja planeeringudokumentide täiendamisel arvestada, et kaevandamise järgselt ei pruugi olla võimalik tagada põllumaa taastamine, vaid võib kujuneda nt veekogu.

Oma 08.03.2021 kirjas nr 9-3.2/UP-18-003 olete märkinud, et linn korrigeerib planeeringus väärtusliku põllumajandusmaaga kattuva kaevandatava ala korrastamise tingimuste sõnastust järgnevalt: väärtuslikul põllumajandusmaal kaevandatud ala korrastamisel tuleb võimalusel põllumajandusmaa taastada. Märkime, et kaardirakenduses puudub seisuga 22.03.2021 igasugune väärtuslikul põllumajandusmaal võimalikku kaevandamist puudutav info. Palume kõik kasutustingimustega seonduv kirjeldada seletuskirjas, sh kirjeldada, et väärtuslik põllumajandusmaa ei ole takistuseks kaevandamislubade andmisel seaduses sätestatud tingimustel ning väärtuslikul põllumajandusmaal kaevandatud ala korrastamisel tuleb võimalusel taastada põllumajandusmaa.

5. Kaardirakenduse kohaselt (seisuga 22.03.2021) kattuvad maardlad rohevõrgustiku ning metsamaa juhtotstarbega. Kaardirakenduses on kohaliku tasandi rohevõrgustiku tingimuste hulgas selgitatud, et raadamine ei ole lubatud. Lisaks on juhtotstarbe MM (mets) all selgitatud, et tegemist on väljaspool puhke- ja kaitsemetsa metsamaa kõlvikuna maakatastrisse kantud maa-alaga, mille otstarve kuulub säilitamisele. Seletuskirja peatükis 14. *Maardlad* on selgitatud (tsiteerin): „Maardlate kasutuselevõtul võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohevõrgustiku aladel. Selgitame, et maavara pealmaakaevandamiseks on vajalik metsa raadamine, st et metsa säilitamine ei ole võimalik. Tagamaks maavarale juurdepääsu

palume üldplaneeringus mitte kirjeldada seadusest mitte tulenevaid kaevandamise keelde ning samuti palume kaotada erinevused planeeringu erinevate osade vahel.

Oma 08.03.2021 kirjas nr 9-3.2/UP-18-003 märgite, et linn korrigeerib planeeringus rohevõrgustiku maardlatega seonduvaid tingimusi järgmises sõnastuses: Rohevõrgustiku kattumine maardlaga ei sea lisapiiranguid maavara kaevandamise keskkonnalubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Maavara ammendamise järel tuleb kaevandusala korrastada eelistatult viisil, mis tagab endise kaevandusala edasise toimimise rohevõrgustiku osana. Linn täiendab rohevõrgustiku ja puhkekoridoride alapeatükki, võimaldades metsamaa raadamist ka maavara kaevandamise eesmärkidel. Märgime, et avalikest materjalidest kirjeldatud muudatust seisuga 22.03.2021 näha ei ole.

6. Tartu Linnavalitsuse 08.03.2021 saadetud vastuse 6. punktis olete märkinud, et üldplaneeringu maardlate peatükki lisatakse järgmine viide maapõueseadusele: "Maardlates maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse kavandamisel tuleb arvestada nõuetega, mis on täpsemalt reguleeritud maapõueseaduses.". Maa-amet põhimõtteliselt nõustub selle lausega, kuid kuna lause reguleerib maapinnal (mitte maapõues, kus asub maardla) tehtavaid tegevusi, siis palume muuta lause algust: „Maardlate aladel maapõue seisundit ...“. Märgime, et avalikest materjalidest lubatud muudatust seisuga 22.03.2021 näha ei ole.

Samas 6. punktis olete märkinud: „Seadustele või nende erinevatele osadele on kohane osutada juhtudel, kui üldplaneeringuga tehakse ettepanek seadusest lähtuvate piirangute muutmiseks, sh maardlast lähtuvate piirangutega maa-ala piiride muutmiseks või korrigeerimiseks.“ Selgitame, et üldplaneeringuga ei ole võimalik muuta seadusest lähtuvate piirangute sisu, kuna üldplaneering õigusaktina ei asu seadusest kõrgemal.

Lisaks viitate 6. punktis, et üldplaneeringu maardlate peatükis on kirjeldatud, et „Elamumaade kattumine maardlaga on vastuolus maapõueseaduse põhimõtetega“ ning „Eelnevat arvestades tehakse üldplaneeringuga ettepanek arvata Ilmatsalu külas elamutega hoonestatud ja üldplaneeringuga asustuse arengualaks määratud maa-ala Ilmatsalu savimaardla reservvaru alast välja.“

Selgitame, et maardlad on Eestis arvel suurtel aladel, kus on elamumaad ja selles ei ole vastuolu MaaPS-ga. Maardlas esineva maavara olemasolu on tõendatud geoloogilise uuringuga ja arvelt maha kandmine saaks toimuda, kui tehtaks uus uuring, mille tulemusena selguks, et maavarale vastavat materjali ei leidu. Kohaliku omavalitsuse ettepanek mõni maardla osaliselt või täielikult arvelt kustutada, põhjusel, et kohaliku omavalitsuse arvates ei peaks seda maardlat arvel olema, ei ole aluseks maavara arvelt kustutamisele. Maa-amet ei arva Ilmatsalu külas elamutega hoonestatud ja üldplaneeringuga asustuse arengualaks määratud maa-ala Ilmatsalu savimaardla reservvaru alast välja.“

Planeeringute kooskõlastamisel ja maardlal maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavate tegevuste lubamisel tehakse kaalutusotsus, kas uus tegevus halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda või mitte. Kaalutlemisel arvestatakse maardla alal olemasoleva hoonestusega ja kõigi teiste asjaoludega, mis mõjutavad maavara kaevandamisväärsust ja maavarale juurdepääsu. Ilmatsalu asustuse arengualaga seonduvalt ei ole Maa-ameti poolt märkusi esitatud.

Maa-ametil ei ole võimalik võtta uut seisukohta Tartu linna üldplaneeringu osas enne, kui Maa-ametini ei ole jõudnud muudetud planeeringudokumente. Maa-amet ei kooskõlasta Tartu linnavalitsuse 08.03.2021 kirjaga nr 9-3.2/UP-18-003 edastatud Tartu linna üldplaneeringu

lahendust. Palume täpsustada planeeringu dokumente vastavalt 08.03.2021 kirjas lubatud muudatustele ning arvestada ka käesolevas kirjas täiendavalt esitatud selgitustega Maa-ameti varasematele märkustele, mille osas esitasite oma arvamuse. Märkustega arvestamata jätmisel halveneb maavarale juurdepääsu osas olemasolev olukord ja planeering on vastuolus MaaPS § 14.

Palume hoida Maa-ametit kursis planeeringu edasise menetlemisega ning edastada üldplaneering peale täpsustuste tegemist ja enne selle vastuvõtmist kooskõlastamiseks Maa-ametile.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Teadmiseks: Keskkonnaministeerium, Rahandusministeerium

Reet Roosalu
665 0670 reet.roosalu@maaamet.ee