



Reno Laidre
Tartu Linnavalitsus

Teie: 30.06.2020 nr 9-3.2/UP-18-003

Meie: 02.10.2020 nr 4.1-5/1657-1

Tartu linna üldplaneeringu 2040+ ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande eelnõu avalikustamine

Austatud härra Laidre

Maaeluministeerium, vaadanud läbi avalikuks väljapanekuks esitatud Tartu linna üldplaneeringu 2040+ ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande eelnõu, edastab järgmised omapoolsed seisukohad.

Seisukohtade kujundamisel oleme keskendunud väärtusliku põllumajandusmaa ja selle kaitse- ja kasutustingimuste määramisega ning Maaeluministeeriumi valitsemisel oleva riigimaa kasutuse ja ruumilise arenguga seotud küsimustele.

Üldplaneeringu eelnõu jaotises 2.1 „Ruumilise arengu põhimõtted“ on märgitud, et Tartu, tuginedes kultuurilisele, hariduslikule ja ajaloolisele rollile Eesti arengus, toimib Eestis loova, tasakaalustava ja intellektuaalse jõuna. Üldplaneeringuga on määratud linna ruumilise arengu põhimõtted, mille kohaselt toimub linna ruumiline planeerimine linnasüdamest lähtuvate erineva juhtfunktsiooniga maa-alade sektoriaalse arendamise kaudu, kus arvestatakse tasakaalustatult majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna suundumuste ja vajadustega. Lisaks kompaktsel linnaruumi kujundamisele nähakse ette maalise asustuse arengut ja elanikele puhkealade tagamist linna territooriumil asuvate haljasalade ja puhkemetsade baasil. Maalise asustuse alade osas seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks väärtuslike maastike ja põllumajandusmaade ning metsamaade säilitamist, andes samas võimalused hajaasustuse põhimõtetest lähtuva asustuse arenguks.

1. Väärtusliku põllumajandusmaa ja selle kaitse- ja kasutustingimuste määramisega seotud küsimused.

Maaeluministeeriumis välja töötatud väärtuslikku põllumajandusmaad käsitlev seaduse eelnõu (edaspidi selles kirjas *seaduse eelnõu*) edastati 18. juunil 2020 Vabariigi Valitsusele ning see peaks eeldatavasti jõudma sügisel Riigikogu menetlusse. Seaduse eelnõu on eelnõude infosüsteemi EIS kaudu kättesaadav aadressil <http://eelvoud.valitsus.ee> (toimik nr 20-0226). Üldplaneeringu eelnõu jaotises 1.2 „Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega“ on kinnitatud, et pärast üldplaneeringu kehtestamist on seaduse alusel antud õigusakt üldplaneeringu suhtes ülimuslik. Nimetatuga kaasnevaid muudatusi maakasutuses ei kanta üldplaneeringusse, kuid nendega arvestatakse järgmiste planeeringute koostamisel, projekteerimisel ja maakorralduslikel toimingutel. Selleks, et tagada üldplaneeringus

väärtuslike põllumajandusmaade ja nende kaitse- ja kasutustingimuste osas selline lõpptulemus, mis ei erineks seaduse eelnõus kavandatust, soovitame lähtuda selles eelnõus kavandatud mõistetest ja põhimõtetest.

Meie tähelepanekud:

1.1 Väärtuslikku põllumajandusmaad kajastava esialgse kaardikihi, mis on võetud aluseks nii Tartu maakonnaplaneeringus 2030+ kui ka Tartu linna üldplaneeringus 2040+ väärtuslike põllumajandusmaade määramisel, andmetel on üldplaneeringualal väärtuslikke põllumajandusmaid u 3500 hektarit, millest kavandatakse üldplaneeringuga määrata väärtuslikeks põllumajandusmaadeks ligi 3300 hektarit. Üldplaneeringuga kavandatakse hõlmata väärtuslikke põllumajandusmaid muul otstarbel kui põllumajanduslik kasutus, u 250 hektari ulatuses.

1.2 Üldplaneeringu eelnõu jaotises 3.1 „Maakasutuse üldtingimused ja maakasutuse juhtotstarbed“ punktis 3.1.4 „Maalise asustuse ala“ märgitu kohaselt loetakse maalise asustuse maa-alaks väljapoole Tartu linna asustusüksust ja tiheasustusalasid ning suuremaid tootmisalasid jäävat maa-ala. See tähendab, et maalise asustuse ala hõlmab endas nii metsa- kui põllumajandusmaid aga ka teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega. Tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei peeta otstarbekaks maalise asustuse maa-ala juhtotstarbega maa kohta määrata detailsemat maakasutuse juhtotstarvet.

Üldplaneeringuga määratavad väärtuslikud põllumajandusmaad on seega maalise asustuse juhtotstarbega maad. Maalise asustuse juhtotstarbega maa puhul on väärtuslike põllumajandusmaade kohta seatud nõue, et need tuleb säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks ja nendele tuleb tagada juurdepääs, samuti peab vältima väärtusliku põllumajandusmaa metsastamist ja metsastumist. Keelatud on väärtuslikult põllumajandusmaalt huumuskihi koorimine. Maalise asustusega maa-alal tuleb hoida korras maaparandussüsteemid.

Üldplaneeringu eelnõu jaotises 8 „Väärtuslikud põllumajandusmaad“ on seatud põhitingimuseks, et väärtuslik põllumajandusmaa tuleb üldjuhul säilitada põllumajanduslikuks tegevuseks ja hoida harimiskõlblikuna ning vältida tuleb selle metsastamist ja metsastumist. Väärtuslikul põllumajandusmaal on ehitustegevus üldjuhul keelatud.

Tulenevalt nimetatud põhimõtetest ja tingimustest saab järeldada, et Tartu linna üldplaneeringuga seatavad väärtuslikku põllumajandusmaad käsitlevad kaitse- ja kasutustingimused ja põhimõtted on üldjoontes vastavuses seaduse eelnõus sätestatud põhimõtetega ning nende kaudu saab tagada väärtuslike põllumajandusmaade säilimise.

1.3 Seaduse eelnõuga nähakse ette nõue (planeerimisseaduse § 75 täiendatakse lõikega 5), et üldplaneeringuga tuleb määrata väärtuslikule põllumajandusmaale põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist tagav maakasutuse juhtotstarve.

Vaadeldes maalise asustuse ala juhtotstarbe kohta seatud tingimusi koosmõjus väärtusliku põllumajandusmaa kaitseks seatud tingimustega, saab järeldada, et üldplaneeringuga on rakendatud väärtusliku põllumajandusmaa suhtes seaduse eelnõu kohane põhimõte, mille kohaselt tuleb väärtuslikule põllumajandusmaale määrata põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist tagav maakasutuse juhtotstarve.

1.4 Üldplaneeringu eelnõu jaotises 5 „Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud“ on märgitud, et detailplaneeringu koostamise kohustus väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on muu hulgas juhul, kui kavandatakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe või toetavate otstarvete muutmist.

Meie arvates on antud tingimus kooskõlas seaduse eelnõus, mille kohaselt täiendatakse planeerimisseaduse § 142 lõiget 1 punktiga 1¹, kavandatud põhimõttega: nimetatud täienduse kohaselt on üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa maakasutuse juhtotstarbe muutmine, kui see ei ole kooskõlas üldplaneeringuga seatud kaitse- ja kasutustingimustega või muu avaliku huviga, mis kaalub üles väärtusliku põllumajandusmaa säilitamise avaliku huvi. See tähendab, et detailplaneeringu koostamise kohustus, mis on sätestatud ka eelnõu § 35¹¹ lõikega 2, puudutab neid väärtuslikke põllumajandusmaid, mille kohta ei ole üldplaneeringuga seatud eelnõukohaseid kaitse- ja kasutustingimusi. Seega nähakse seaduse eelnõus ette võimalus kohaliku omavalitsuse otsustusõiguse laiendamiseks olukordades, mida näiteks ei ole võimalik üldplaneeringu koostamise ajal ette näha.

1.5 KSH aruande eelnõu jaotises 3.4.4 „Väärtuslik põllumajandusmaa“ on väärtuslike põllumajandusmaadega seonduvat põhjalikult analüüsitud.

Mõju hinnangus on tõdetud, et üldplaneeringuga ette nähtud uute tiheda asustusega elamualade rajamine ning osaliselt ka olemasolevate tiheasustusalade laiendamine ehk üldplaneeringuga reserveeritavad elamumaad jäävad osaliselt väärtuslikele põllumajandusmaadele. Sellega luuakse võimalused Tartu linna kui asustusüksuse läheduses paiknevate olemasolevate asulate laiendamiseks, märkides, et olemasolevate asulate laiendamine on otstarbekam kui uute nn põllukülade arendamine.

KSH aruande eelnõus on märgitud, et üldplaneeringuga reserveeritava maakasutuse muutusest tingituna väärtuslike põllumajandusmaade pindala väheneb 3500 hektarilt 3300 hektarile ehk u 200 hektari võrra. KSH-s on antud vähenemist peetud väheoluliseks ebasoodsaks mõjuku väärtuslike põllumajandusmaade säilimisele.

Maaeluministeriumi arvates ei ole aga KSH aruande eelnõus käsitletud uute elamualade arendamise asukohtade valikuks muid alternatiive, mis on seotud üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ jaotises 3.2.3 „Elukeskkonna kvaliteet“ märgitud ülesandega, et vältida tuleb tiheasustuse kandumist väärtuslikele aladele, sealhulgas väärtuslikele põllumajandusmaale, ja planeerimisseaduse § 12 lõikes 1 sätestatud põhimõttega, mille kohaselt peab planeerimisel võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Nimetatud võimaluste ja alternatiivide käsitus võiks luua nõ „laiema pildi“ elamuarendamise võimaluste osas ka muudele maa-aladele kui üksnes Tartu linna kui asustusüksuse lähedusse.

KSH aruande eelnõu jaotises 3.4.1 „Rahvastik ja asustus“ on märgitud, et Tartu linna elanike arv on viimastel aastatel olnud langustrendis ning elanike arvu suurenemine on seotud 2017. aasta haldusreformiga, mille järgselt said alates 01.11.2017 Tartu linna elanikeks ka endise Tähtvere valla 2638 elanikku. Samas on ka tõdetud, viidates Tartu linna rahvastiku prognoosile 2015-2035 (Geomeedia OÜ, 2015), et tänaste rändeprotsesside valguses on Tartu rahvaarvu kasvule pöörata väga keerukas, kuid võimalik. Sellest johtuvalt oleme seisukohal, et KSH aruandes tuleks käsitleda ja analüüsida elamuarenduse ja -vajaduse aspektist alternatiive, kas nii ulatuslik elamuarenduse vajadus, mis üldplaneeringuga on välja toodud, on asjakohane ja põhjendatud.

2. Maaeluministeriumi valitsemisel oleva riigimaa kasutuse ja ruumilise arenguga seotud küsimused.

Maaeluministeriumi andmetel on endise Tähtvere valla territooriumil paiknevaid riigimaid 6268 hektarit, millest moodustavad Maaeluministeriumi valitsemisel olevad maad 3069 hektarit ja millest omakorda valdav enamus ehk 3036 hektarit on maatulundusmaa.

Põllumajandusmaid (haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikud), millelt maksti 2019. aastal pindalatoetusi, on Maaeluministeeriumi valitsemisel 2921,32 hektarit (maad on antud rendile AS-le Tartu Agro) ning seal paiknevad toimivad maaparandussüsteemid.

Väärtuslikke põllumajandusmaid on Maaeluministeeriumi valitsemisel u 1800 hektarit.

Üldplaneeringu eelnõu jaotises 3.1 „Maakasutuse üldtingimused ja maakasutuse juhtotstarbed“ on märgitud, et üldplaneeringuga määratud maakasutuse valdav kasutusotstarve/otstarbed on aluseks detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste ja üldiste ehitustingimuste, sh arhitektuurinõuete, ehitus- ja kasutuslubade, väljastamisel kasutusotstarvete määramisele. See tähendab, et kogu tegevus määratletud piirkonnas on allutatud otstarbest tulenevatele eesmärkidele ja tingimustele (piirkonnas on võimalikud ka määratud valdava otstarbega haakuvad ja seda toetavad otstarbed).

Üldplaneeringu eelnõust ja selle juurde kuuluvatest kaardimaterjalidest nähtub, et Maaeluministeeriumi valitsemisel oleva ligi 3000 hektari põllumajandusmaa kohta kavandatakse u 350 hektari ehk u 12% ulatuses, millest 112 hektarit on väärtuslik põllumajandusmaa, määrata juhtotstarve, mis ei ole suunatud selle põllumajanduslikku kasutust tagavale kasutusotstarbele ning mis seega ei pruugi tulevikus tagada selle põllumajanduslikul otstarbel säilimist.

Järeldused:

Esiteks ei ole Maaeluministeerium väljendanud initsiatiivi määrata riigile kuuluva maatulundusmaa kohta sellist juhtotstarvet, mis ei taga selle maa sihtotstarbelist kasutust. Meile teadaolevalt pole sellist initsiatiivi väljendanud ka riigimaade rentnik AS Tartu Agro. 04. septembril 2020 toimunud Tartu Linnavalitsuse ja Maaeluministeeriumi esindajate kohtumisel selgitasid Tartu Linnavalitsuse esindajad, et ulatuslikud juhtotstarvete muutused elamualade kasuks on üldplaneeringus kavandanud kohalik omavalitsus. Meie arvates võib niisugune kohalik avalik huvi olla põhjendatud näiteks elamufondi puuduse või selle suurenemisega planeeringu ajahorisondis, kuid vastavaid arvestusi pole planeeringu dokumentides esitatud. Nii ei ole võimalik tuvastada, kas kavandatavate elamualade suurus, mille võrra plaanitakse põllumajandusmaa, sealhulgas väärtusliku põllumajandusmaa, vähenemist, vastab tegelikult kohalikele vajadustele või mitte.

Teiseks oleme seisukohal, et ulatuslike elamualade kavandamine riigi omandis olevale põllumajandusmaale olukorras, kus nii riik omanikuna kui ka selle rentnik sääraseid muutusi ei soovi, pole tegelikult Tartu linna huve ega üldplaneeringu eesmärke teeniv, sest tegelikkuses jäävad elurajoonid üldplaneeringus osutatud kohtades rajamata. Sellise olukorra tekitamine ei aita kuidagi kaasa elamufondi puuduse leevendamisele, kui ka selline probleem üldse eksisteerib või võib tekkida.

Kolmandaks, kavandades elurajooni paikadesse, mis eeldavad kogu elukondliku infrastruktuuri rajamist (sh Vorbuse), ei piirdu mõjuga, mis kaasneb elamuala hektarite suurenemisega põllumajandusmaa, sealhulgas väärtusliku põllumajandusmaa, vähenemise arvelt, vaid selle kogumõju on rajatava infrastruktuuri tõttu palju ulatuslikum (nii näiteks võib saada mõjutatud suurte põllumajandusmasinate juurdepääsetavus või piiratud teatud viljelusvõtete kasutamine jms).

Kokkuvõtvalt on Maaeluministeerium järgmistel seisukohtadel:

- 1) Üldplaneeringuga tuleb tagada, et riigi omandis oleva põllumajandusmaa kohta määratakse maalise asustuse maa-ala juhtotstarve.
- 2) Sätestada üldplaneeringu seletuskirja jaotises 3.1.3 „Maalise asustuse ala“ järgmised tingimused:

- riigi omandis olev põllumajandusmaa säilitatakse põllumajanduslikuks tegevuseks kasutatava maana.
- riigi omandis olevat põllumajandusmaad on lubatud erandkorras muul otstarbel kasutusele võtta massiivide ruumikuju optimeerimiseks, kui see tagab nende tõhusama harimise, maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks või muud maaettevõtlust soosiva hoone või rajatise ehitamiseks, samuti ülekaaluka avaliku huviga, mis kaalub üles põllumajandusmaa säilitamise huvi, seotud vajaduste (eelkõige teede ehitamine ja laiendamine, hariduse ja kultuuri arendamine või sotsiaalkaitse korraldus, looduskaitse eesmärkide elluviimise tagamine jms) ellu viimiseks.

Siinjuures palume silmas pidada, et riiki ja tema omandit tuleb käsitleda võrdselt teiste maaomanikega ning kohaliku omavalitsuse ja teiste maaomanike huve ei tohi ilma põhjendatud ja kaalutletud vajaduseta eelistada riigi huvidele.

Oleme ka seisukohal, et senise maakasutuse säilitamine toetab ka loodusväärtuste säilimist (kaitsealustele linnuliikidele toidulaua tagamine jms).

- 3) Soovitada üldplaneeringu koostajatel kaaluda asjaolusid, mis võimaldaksid vältida ka eraomandis olevate väärtuslike põllumajandusmaade põllumajanduslikust kasutusest väljaminekut.

Täname Tartu linna üldplaneeringu koostajaid ja linnavalitsust senise hea koostöö eest ja kinnitame, et Maaeluministerium on ka edaspidi valmis tegema igakülgset koostööd, et saavutada üldplaneeringus parimad lahendused maal atraktiivse elu- ja ettevõtluskeskkonna, sealhulgas arenguvõimelise põllumajanduse tagamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiina Saron
Kantsler

Teadmiseks: Rahandusministerium

Helve Hunt

625 6511 helve.hunt@agri.ee

Indrek Grusdam

625 6224 indrek.grusdam@agri.ee

Hannes Puu

625 6241 hannes.puu@agri.ee

Jaana Tulk

625 6173 jaana.tulk@agri.ee