



MAA-AMET

Noela Kulm  
Kobras AS  
Noela@kobras.ee

Teie 06.05.2022 nr 1-2/196

Meie 13.05.2022 nr 7-1/22/8277-2

### **Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute ja lähiala detailplaneering**

Austatud Noela Kulm

Teavitasite Maa-ametit 06.05.2022 kirjaga nr 1-2/196, et Kobras OÜ koostab detailplaneeringut ja keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH) Tartu linnas Ilmatsalu külas asuvatele Suurtiikide (katastritunnus 83101:002:0003) ja Angervaksa (katastritunnus 83101:002:0206) kinnistutele elamuarenduse, tehisjärve ja golfikompleksi rajamiseks. Detailplaneering ja KSH on algatatud Tähtvere Vallavolikogu 09.06.2017 otsusega nr 1-2/23 ning selle eesmärgiks on rajada endiste Ilmatsalu amortiseerunud ja kasutuseeta kalatiikide kompleksi asemele ligikaudu 45 ha suurune tehisjärv ning seda ümbritsev elamu-kompleks, mis koosneb valdavalt ühepere-elamutest, kuid ka ridaelamutest.

Planeeringuala piirneb kirdest Eesti Vabariigile kuuluva Lagendiku (katastritunnus 83101:001:0727) kinnisasjaga, mille valitseja on Keskkonnaministeerium ning valitsema volitatud asutus on Maa-amet. Eskiislahenduse kohaselt ei kavandata Lagendiku kinnisasjale täiendavaid kitsendusi.

Seoses koostatava Suurtiikide ja Angervaksa detailplaneeringu ja KSH koostamisega palusite Maa-ameti seisukohta Angervaksa kinnistule jääva Sangla turbamaardla alale golfiväljakute rajamise osas, Ilmatsalu savimaardla aktiivse reservvaru passiivseks varuks määramise võimaluse kohta, nõusolekut planeeringualal asuva Ilmatsalu savimaardla ala sihtotstarbe muutmiseks ja ala kasutamiseks elamualana ning golfiväljakuna. Maa-amet, tutvunud edastatud materjalidega, märgib järgmist.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 133 lõike 1 kohaselt esitatakse detailplaneering kooskõlastamiseks kõnealuse seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele. Maapõuseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 7 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse detailplaneering PlanS sätestatud korras Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. Keskkonnaminister on oma 05.03.2019 käskkirjaga nr 1-2/19/198 andnud Maa-ametile volituse kooskõlastada detailplaneeringuid PlanS sätestatud korras, kui planeeritav maa-ala asub keskkonnaregistri maardlate nimistus oleval maardlal või selle osal.

MaaPS § 14 lõike 2 kohaselt võib ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda või halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitse ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta.

Varasemalt on 05.07.2017 kirjaga nr 6–9/722 Maa-ametile ettepanekute esitamiseks edastatud Tähtvere valla Ilmatsalu küla Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus, millele Maa-amet vastas kirjaga 03.08.2017 nr 6-3/17/11963-2. Edastatud dokumentide kohaselt maardlatega kattuvatele aladele hooneid ei planeeritud, kuid golfirajad jäid osaliselt nii turbamaardla kui ka savimaardla alale. Maa-amet nõustus edastatud lahendusega, kuid palus oma kirjas 03.08.2017 nr 6-3/17/11963-2 arvestada planeeringu koostamisel ja elluviimisel MaaPS §-s 16 sätestatuga, mille kohaselt tuleb maavara kaevandada ning muul alusel looduslikust seisundist eemaldada ja kasutada majanduslikult võimalikult otstarbekalt ja säästlikult. Palusime planeeringu seletuskirjas kirjeldada, kuidas planeeringu elluviimisel arvestatakse MaaPS §-s 16 ja 7. peatükis “Muud maapõue kasutamise viisid” sätestatud nõuetega.

Võrreldes 05.07.2017 kirjaga nr 6–9/722 edastatud eskiisjoonisega soovitakse planeeringuala laiendada ka Tellise tee (katastritunnus 83101:001:0402), Tellise tee 7 (katastritunnus 83101:002:0197), Kalatiikide (katastritunnus 83101:002:0004) ning Katsetiikide (katastritunnus 83101:002:0121) kinnisasjadele.

Muudetud piiridega detailplaneeringu ala kattub osaliselt Sangla turbamaardla (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 195) vähelagunenud turba aktiivse reservvaru 19. plokiga, hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 20. plokiga ja Ilmatsalu savimaardla (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 759) keraamilise savi aktiivse reservvaru 1. plokiga. Põhijoonisel on maardlate piirid kujutatud.

Ilmatsalu savimaardla kesk- ja põhjaosale on uuendatud joonise järgi planeeritud ka hoonestusalad. Hoonestusalasid planeeritakse Ilmatsalu savimaardla põhjaosal olemasolevate hoonete, tehnorajatiste ja nende kaitsevööndite ning III kategooria kaitsealuse liigi *Chlidonias niger* (mustviires) lähedusse. Ilmatsalu savimaardla keskosale planeeritud hoonestusala kattub II kategooria kaitsealuse liigi *Cygnus cygnus* (laululuik) ja III kategooria kaitsealuse liigi *Circus aeruginosus* (roo-loorkull) elupaigaga.

Sangla turbamaardlaga kattuv alal asuvad planeeritud eratee, truubid, golfiraja tinglik asukoht, golfiala, haljasala, kõrghaljastus, veekogud ja matkarada. Hoonestust ei ole Sangla turbamaardlale sarnaselt 05.07.2017 kirjaga nr 6–9/722 edastatud eskiisjoonisele ka seekord planeeritud. Uuendatud joonisel on Sangla turbamaardla alale Angervaksa katastriüksusele märgitud veekogud. Angervaksa katastriüksus moodustab osa suuremast turbamaardla reservvaru alast, mis on arvatud kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekirja (keskkonnaministri määrus 27.12.2016 nr 87). Veekogude rajamine Angervaksa katastriüksuse alale halvendab turba kaevandamisväärsena säilimise ja maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda ning on vastuolus MaaPS § 14. Palume veekogusid Sangla turbamaardla alale Angervaksa katastriüksusele mitte rajada.

Juhul kui planeeringut muudetakse selliselt, et Angervaksa katastriüksusele veekogusid ei rajata, siis ei ole alust eeldada, et koostatava detailplaneeringuga planeeritavad tegevused halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

Palume arvestada planeeringu koostamisel ja elluviimisel MaaPS §-s 16 sätestatuga, mille kohaselt tuleb maavara kaevandada ning muul alusel looduslikust seisundist eemaldada ja kasutada majanduslikult võimalikult otstarbekalt ja säästlikult. Palume planeeringu seletuskirjas kirjeldada, kuidas planeeringu elluviimisel arvestatakse MaaPS §-s 16 ja 7. peatükis “Muud maapõue kasutamise viisid” sätestatud nõuetega.

Maavara aktiivse reservvaru passiivseks varuks määramise osas märgime, et MaaPS § 23 lõike 6 kohaselt on maavaravaru passiivne juhul, kui selle kaevandamine ja kasutamine on õigusaktide kohaselt keelatud või ei ole selle kaevandamine ja kasutamine keskkonnakaitse vajadust arvestades võimalik. Muul juhul on maavaravaru aktiivne. Sama paragrahvi lõike 7 kohaselt tarbevaru ja reservvaru eristamise aktiivseks ja passiivseks otsustab keskkonnaregistri kande tegemise otsustaja, tuginedes geoloogilise uuringu tulemustele ja muule keskkonnaregistri kande tegemise ajal saada olevale teabele. Kohalikul omavalitsusel ei ole võimalik Ilmatsalu aleviku kompaktse asustusega alal paikneva Ilmatsalu savimaardla aktiivse reservvaru passiivseks varuks määramise protseduuri protsessiga alustada, kui puuduvad MaaPS-s sätestatud passiivseks reservvaruks tunnistamise asjaolud. Maa-ametile kui keskkonnaregistri kande tegemise otsustajale teadaolevalt ei ole kogu Ilmatsalu savimaardla aktiivse reservvaru passiivseks reservvaruks ümberhindamiseks alust. Täiendavalt selgitame, et MaaPS sätestab maardlate aladel piirangud kogu maardla alal ühetaoliselt, sõltumata, kas tegu on tarbevaruga või reservvaruga ning samuti ei sõltu piirangute sisu aktiivse või passiivse varu määrangust.

Maa-amet nõustub 06.05.2022 kirjaga nr 1-2/196 edastatud koostatava Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute lähiala detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud lahendusega tingimusel, et Angervaksa katastriüksusele veekogusid ei planeerita.

Palume hoida Maa-ametit kursis planeeringu edasise menetlemisega. Palume esitada detailplaneering enne selle vastuvõtmist kooskõlastamiseks Maa-ametile.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Tambet Tiits  
peadirektor

Teadmiseks: Tartu Linnavalitsus

Kristi Kivimaa  
56971915 kristi.kivimaa@maaamet.ee  
Mare Laan  
665 0639 mare.laan@maaamet.ee