



KESKKONNAAMET

Tartu Linnavalitsus  
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 08.01.2019 nr DP-18-007

Meie 16.01.2019 nr 6-2/19/271-2

### **Tartu linnas Ujula tänava elamukruntide detailplaneering**

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks planeeringu „Ujula tänava elamukruntide detailplaneering“ (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 3009/18). Selgitasite kaaskirjas kooskõlastamise põhjust, kuna planeeringuala asub osaliselt Emajõe piiranguvööndis.

Detailplaneeringus on ehituskeeluvööndiks märgitud 50 meetrit, mis aga ei ole korrektne. Järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõikele 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lõike 2 kohaselt kalda piiranguvööndi piirini. Vastavalt metsaseaduse § 3 lõikele 2 on metsamaa maa, mis on metsamaa kõlvikuna kantud maakatastrisse või on maatükk pindalaga vähemalt 0,1 hektarit, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti.

Maakatastri andmetel on planeeringualal Emajõe kalda piiranguvööndis tegemist metsamaa kõlvikuga, seega rakendub planeeringualal kalda piiranguvööndis LKS § 38 lõike 2 erisus. Tartu linna üldplaneeringu seletuskirja peatükis 17 on kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamisel kirjeldatud, et metsi Tartu linnas veekogudel kallastel ei paikne, metsamaad (kalmistu, parkmets jms) linna territooriumil maakatastri mõistes ei käsitleta ja sellest tulenevat vööndit ei näidata. Keskkonnaamet tõlgendab antud üldplaneeringu sõnastust selliselt, et antud LKS § 38 lõike 2 metsa erisust ei kanta kaardile, mitte metsamaa erisust linna territooriumil ei rakendata (üldplaneeringuga ei saa muuta seadusest tulenevat reeglit). Keskkonnaamet on seisukohal, et LKS § 38 lõike 2 alade erisuse täpsustamine võiks toimuda detailplaneeringu faasis (nagu ka käesoleva planeeringu puhul), sest maa-alade kõlvikud võivad ajas muutuda (nt praegu põdsastikuna käsitletav ala võib mõne aasta pärast vastata puittaimede kõrguse ja võra liituvuse osas juba metsa kriteeriumitele).

Metsamaa on planeeringualal kantud maakatastrisse. Seega on kavandatud kruntidel Pos 8 – 11 parklad ja osa hoonestusest ehituskeeluvööndisse. LKS § 38 lõike 3 kohaselt on uute hoonete ja rajatiste ehitamine kalda ehituskeeluvööndis keelatud. Kuna planeeringualale planeeritav uushoonestus ei kuulu erandite alla, mis on sätestatud LKS § 38 lõigetes 4 ja 5, eeldab nende rajamine ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemist.

Oma kirjas märgite, et alal kehtib Tartu Linnavolikogu 10. juuni 2010. a otsusega nr 76 kehtestatud Ujula tn 98 (Lodjapargi) ja Ujula tn 102 (supelranna) kruntide ning lähiala detailplaneering ning võrreldes sellega hoonestusala piir oluliselt ei muutu. Nimetatud detailplaneeringu on Keskkonnaamet 10.02.2010 oma kirjaga nr JT 6-5/8842-3 kooskõlastanud ilma metsamaa erisust märkimata. Tookordsel kooskõlastamisel ei olnud piiranguvööndis maakatastris registreeritud metsamaa kõlvikut (krundid olid 100% õuemaa), mille tõttu

Keskkonnaametil puudus üheselt mõisteta- alus erandi märkimiseks erinevalt praegusest olukorrast.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse LKS § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna- ja kalda kaitse eesmärgid ning lähtutakse taime- ja loomastikust, reljeefist, kõlvikutest ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskosuliste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele nimetatud asjaolusid kaaludes peale detailplaneeringu vastuvõtmist. Detailplaneeringu koostajast ei anna automaatselt õigust ehituskeeluvööndisse ehitamiseks; nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks saab anda vaid Keskkonnaameti peadirektor. Keskkonnaameti üldine seisukoht on, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erand, mida võidakse rakendada ainult väga põhjendatud erandjuhtudel ja planeerimisel tuleb lähtuda siiski looduskaitse- eeskirjadega määratud ehituskeeluvööndi ulatusest. Lisaks peab kohalik omavalitsus taotluses selgelt põhjendama, miks erandi tegemine on vältimatu või tingimata vajalik.

Eeltoodut arvesse võttes on käesolevas detailplaneeringus vajalik viia ehituskeeluvööndi piir vastavusse LKS § 38 lõikega 2. Kui planeeringus kavandatakse kalda ehituskeeluvööndi vähendamist, siis on vajalik planeeringus välja tuua ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja põhjendused.

Kuna metsaseaduse § 3 lg 3 kohaselt elamumaal metsaseadus ei rakendu ja metsa raieks ei ole vaja seega metsteatist esitada, siis rakendub alal raie tegemiseks looduskaitse- eeskirjadega § 45 nõue.

Juhime tähelepanu, et Pos 6 alal on registreeritud Sosnovski karuputke kasvuala (nähtav Maa- ameti avaliku teenuse Karuputke rakendusest, esimest aastat tõrjes). Palume see seletuskirja märkida ning näha ette mulla käitlemisel meetmed vältimaks ohtliku võõrliigi levitamist.

Peale muudatuste tegemist palume esitada detailplaneering Keskkonnaametile uuesti koostajastamiseks.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Ena Poltimäe  
juhataja  
Lõuna regioon

Mariliis Paal 5695 7205  
mariliis.paal@keskkonnaamet.ee

Ivo Ojamäe 730 2252  
ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee