



MAA-AMET

Tartu Linnavalitsus  
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 30.11.2020 nr 9-3.2/DP-01-318

Meie 04.12.2020 nr 6-3/20/17571-2

**Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala  
detailplaneeringu osaline kehtetuks  
tunnistamine Kapsamaa kinnistu osas**

Edastasite 30.11.2020 kirjaga nr 9-3.2/DP-01-318 Maa-ametile arvamuse andmiseks Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu. Planeering soovitakse tunnistada kehtetuks Kapsamaa kinnisasja (tunnus 83101:001:0427, pindala 6982 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa) osas. Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneering on kehtestatud Tähtvere Vallavalitsuse 09.06.2011 korraldusega nr 2-1/92.

Tähtvere Vallavalitsus algatas 07.10.2010 korraldusega nr 2-1/158 Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu (koostamise ajal) Raba tee 7 (tunnus 83101:002:0099) ja Lao (tunnus 83101:002:0185, 100% ühiskondlike ehitiste maa) kinnisasjadele ning reformimata maa-aladele. Planeeringu koostamise ajal oli Lao kinnisasi Tähtvere valla omandis. Lao maaüksus on antud ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega maana Tähtvere valla munitsipaalomandisse Tartu maavanema 06.05.1999 korraldusega nr 1704. Käesolevaks hetkeks on Lao kinnisasja nimetus muudetud Raba tee 7 kinnisasjaks, Raba tee 7 kinnisasja nimetus on muudetud Raba tee 5 kinnisasjaks ning planeeringualas olevatele varasematele reformimata maadele on moodustatud Kapsamaa ja Tiigikalda (tunnus 83101:001:0444, pindala 3630 m<sup>2</sup>, 100% üldmaa) kinnisasjad. Raba tee 7 (varasem Lao) kinnisasi ei ole enam kohaliku omavalitsuse omandis. Keskkonnaministri 19.08.2011 käskkirjaga nr 1-2/1172 on antud luba Lao kinnisasja sihtotstarbe muutmiseks tootmismaks ja selle võõrandamiseks. Kohalik omavalitsus selgitas, et maaüksusel oli olemasolev hoone, mis ei leidnud kasutust, lagunes ning vallal puudusid rahalised vahendid hoone korda tegemiseks. Kapsamaa ja Tiigikalda kinnisasjad on antud munitsipaalomandisse. Kapsamaa kinnisasi on antud munitsipaalomandisse Vabariigi Valitsuse 07.05.2015 korraldusega nr 189 korterelamute elanike kasutusse jääva köögiviljamaa maakasutuse korraldamiseks ning sihtotstarbelise kasutamise jätkamiseks ja laiendamiseks.

Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamisel esitas Maa-amet 17.11.2010 kirjaga nr 6.2-3/10924 planeeringu eskiislahenduse osas ettepaneku, et *reformimata maal asuvast olemasolevast pinnasteest lõunasse jääva ala, ligikaudse suurusega 7264 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeks planeeritaks sarnaselt naabruses asuvate kinnistutega tootmismaa*. Tähtvere Vallavalitsus edastas 21.12.2010 kirjaga nr 6-9/1270-1 selgitused, et Maa-ameti ettepanek ei ole kooskõlas üldplaneeringuga ja ei ole rakendatav kuna (tsiteerin): „Nimetatud maatükk on juba osaliselt kasutuses aleviku elanike aiamaana ning vajadus alevikus või selle vahetus naabruses asuvate Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaamet@maaamet.ee / www.maaamet.ee  
Registrikood 70003098

aiamaade järele on kasvav trend. Tegevust aiamaal tuleks vaadelda kui olulist rekreatiivset tegevust, mille tulunduslik pool ei ole väärtustatud. Tegemist on kindlasti maaga, millelt ei taotleta kasumit, kuid teisalt on see põllumajanduslikus kasutuses. Kokkuvõtvalt on reformimata riigimaa planeeringuga kavandatav maakasutus kooskõlas valla üldplaneeringus määratuga. Teiseks. Eskiisjooniselt nähtuv juurdepääsutee on oma olemuselt kitsas varujuurdepääs. Teed, mis kulgeb kitsal maaribal kalatiikide vahel ja on rajatud eesmärgil, et tagada juurdepääs kalatiikidele ja Ilmatsalu reoveepuhastile, ei ole mõistlik laiendada lähtuvalt keskkonna- ja majanduslikest kaalutlustest. Maa-ameti ettepanekus toodud tootmismaa sihtotstarbe kavandamine reformimata maa krundile eeldaks hoopis teistsugust transpordi skeemi, millega teadaolevalt ei nõustuks ükski nimetatud krundi naabritest. Kolmandaks. Planeeringus haljasalamaa (põllumajandusmaa) krundina kavandatud maa toimib käesolevalt hea puhveralana. On tõsi, et naabruses on juba tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused, kuid kui tootmismaa piiri nihutada veelgi põhja suunas, hakkab nii tootmistegevus kui ka võimalik lisanduv transport avaldama olulist negatiivset mõju vahetus naabruses asuvale vallamajale ja elamutele.“. Maa-amet ei edastanud 28.12.2010 kirjaga nr 6.2-3/10924 edastatud selgitustele vastuväiteid, kuid juhtis tähelepanu, et varasemalt reformimata maale planeeritud *haljasala maa* asemel tuleb aiamaa osale moodustada maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Maa-amet nõustus planeeringulahendusega 29.03.2011 kirjaga nr 6.2-3/3353.

30.11.2020 kirjaga nr 9-3.2/DP-01-318 edastatud Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõus märgite, et Kapsamaa kinnisasi ei ole leidnud kasutust aiamaadena. Lisate, et (tsiteerin): „Ilmatsalu aleviku elanikud kasutavad aiamaadena riigile kuuluva Koolipõllu kinnistu maa-ala ja Tartu linnale kuuluvast Ilmatsalu muruplatsi kinnistust osa, mis asuvad ka korterelamutele lähemal. Raba tee 5 ja Raba tee 7 kinnistute omanik on avaldanud soovi laiendada oma tootmistegevust Kapsamaa kinnistul. Kuna Kapsamaa kinnistu pole leidnud sihtotstarbelist kasutamist esitas omanik Tartu linna üldplaneeringu eelnõule ettepaneku muuta Kapsamaa maakasutuse juhtotstarve tootmismaaks. Linnavalitsus on ettepanekut arvestanud.“.

Koolipõllu kinnisasja (tunnus 83101:002:0195, pindala 385 134 m<sup>2</sup>) riigivara valitseja on Maaeluministerium ning see on antud tähtajalise lepinguga rendile Tartu Agro AS-le (kuni 22.11.2025). Tähtvere Vallavalitsus on 16.10.2017 kirjaga nr 10-2.4/1084 taotlenud riigimaade koosseisus olevate maatükkide otsustuskorras tasuta võõrandamist. Muuhulgas on soovitud 3,24 ha suurust osa Koolipõllu kinnisasjast (viidatud nimetusega Ilmatsalu aiamaa maatükk). Kohalik omavalitsus on sealjuures selgitanud, et (tsiteerin): „2006. aastal kehtestatud Tähtvere valla üldplaneering toetab Märja ja Ilmatsalu alevike kortermajade juurde mitmeid aastakümneid tagasi rajatud aiamaade maakasutuse (väikepõllupidamise) jätkamist. Tähtvere Vallavalitsus on veendunud ja kinnitab, et Ilmatsalu ja Märja alevike kortermajade elanike vajadus ja huvi alevike aiamaid kasutada on jätkuvalt kõrge. Pole liialdatud, et paljudele korterites elavatele peredele on elukoha naabruses asuva aiamaa kasutamine, maa harimine ja seal kevadest sügiseni toimetamine kujunenud aastakümnete jooksul vajaduseks ja isegi elustiiliks.“. Maa-ametile teadaolevalt ei ole Maaeluministerium Koolipõllu kinnisasja osa võõrandamise kohta käskkirja väljastanud.

Arvestades läbi aastate kohaliku omavalitsuse poolt rõhutatud aiamaade kasutamise ja omandamise vajadust ning kohalike elanike jätkuvat ning kasvavat huvi, jääb Maa-ametile arusaamatuks aiamaana kohaliku omavalitsuse omandisse antud maale tootmisala kavandamine, seda enam, et detailplaneeringu menetluses rõhutati, et tegemist on kindlasti maaga, millelt ei taotleta kasumit. Arusaamatuks jääb ka samaaegselt uute aiamaade maade omandamise soovimine riigi omandis olevatest maadest. Varasemalt munitsipaalomandisse antud aiamaa ala tootmismaaks muutes tuleb Maa-ameti hinnangul olla eelnevalt veendunud, et Koolipõllu kinnisasja osa on võimalik edaspidiselt aiamaadena kasutada. Juhul kui ei ole, siis tuleb omavalitsusel kaaluda, kas Kapsamaa kinnisasjale uue maakasutuse andmisega ei või tekkida olukorda, et antud asumist kaob seeläbi üldse võimalus aiasaaduseid kasvatada. Tulenevalt eelnevast oleme seisukohal, et Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu lahendust ei ole otstarbekas Kapsamaa kinnisasja

osas kehtetuks tunnistada kuni ei ole kaardistatud Ilmatsalu alevikus nõudlus üldkasutatavate aiamaade järele ja maavajadusele on leitud konkreetsed ja kindlad lahendused.

Kapsamaa kinnistuga piirnevad tootmismaa sihtotstarbega kinnistud kuuluvad eraomanikele. Juhul, kui kohalik omavalitsus otsustab detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, ei ole Kapsamaa kinnistu tõenäoliselt tootmismaana kohalikule omavalitsusele ülesannete täitmiseks vajalik. Juhime tähelepanu, et maareformi seaduse § 25 lõikest 4 tuleneb kohalikule omavalitsusele kohustus kümne aasta jooksul pärast maa munitsipaalomandisse andmist maksta riigile hüvitist munitsipaalomandisse antud maa võõrandamise, kasutusvaldusse andmise või hoonestusõigusega koormamise korral. Hüvitise suurus on 65 protsenti laekuvast rahast, maa tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamisel maa harilikust väärtusest võõrandamise ajal.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Kivimaa

maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja

Teadmiseks: Maaeluministeerium, riigivara ja tegevusvaru büroo juhataja Jaana Tulk  
Jaana.Tulk@agri.ee

Kadri Tani  
5697 1416 kadri.tani@maaamet.ee  
Raul Ermus  
675 0821 raul.ermus@maaamet.ee