



Osaühing Ilmatsalu Kala
indrek@amco.ee

Teie 29.03.2021
Meie 01.04.2021 nr 9-6.2/LEN-21-015

Smartecon OÜ
hannes@smartecon.ee

Suurtiikide kinnistu kasutusest

Pöördusite täiendava küsimusega Suurtiikide kinnistule päikeseelektrijaama väiksemas mahus rajamise kohta.

Tähtvere valla üldplaneering võimaldab põhiotstarbele lisaks kõrvalotstarbeid maksimaalselt 1/4 ulatuses ning ei näe selleks alale ette detailplaneeringu koostamise kohustust. Seega on selline lahendus õiguslikult võimalik.

Suurtiikide kinnistu omanik on tänaseks kinnistu kohta omavalitsusele esitanud mitmeid erinevaid arenguplaane: elamu- ja golfiväljak; kalamajand, mille tarbeks veekogu kallastel paiknev päikeseelektrijaam; päikeseelektrijaam kogu kinnistu ulatuses - need kõik on väga eriilmelised ja planeeringulises mõttes erinevaid eeldusi omavad. Planeerimise mõte on arengusuundumuste seadmine ja seetõttu ei saa omavalitsusele pahaks panna, et ei suudeta kõike arendaja mõtetes olevat korraga võimaldada. Rõhutame, et olemasolev katastriüksuse sihtotstarve ei vasta ka varasemale tootmistegevusele ega selle asuvale ehitise otstarbele, see ei ole õigusaktidega kooskõlas. Õigusvastase praktika jätkumist ei saa omavalitsuselt nõuda. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda üldplaneeringus sätestatust. Projekteerimistingimuste ja hilisem ehitusloa taotlemine ongi käsitletav uue ehitustegevuse kavandamisena.

Linnale esitatud keskkonnamõju eelhindangu alusel võib järeldada, et päikeseelektrijaama rajamine Suurtiikide kinnistule ei põhjusta olulisi keskkonnahäiringuid ning puudub vajadus edasisel projekteerimisel keskkonnamõjude hindamise läbi viimiseks. Edastame Teile Keskkonnaameti seisukoha eelhindangu kohta. Juhul kui otsustate jätkata päikeseelektrijaama kavandamist tuleb seisukohaga arvestada ja eelhindangut täiendada. Ühtlasi soovitame päikeseelektrijaama asukohta kinnistul hoolikalt kaaluda arvestades asjaolu, et kinnistu piires on looduslikud ja sotsiaalmajanduslikud tingimused erinevad.

Selgitame Teile ka, et tulenevalt ehisregistri ja dokumendihalduse üldisest loogikast ei lülitu kirjavahetuste ja menetluste raames esitatu automaatselt taotluse juurde. Soovitame Teil otsustada, mida ja millises mahus tahate Suurtiikide kinnistule kavandada ning kinnistule kõrvalotstarbena päikeseelektrijaama rajamiseks palume esitada projekteerimistingimuste taotlus koos kõige juurdekuuluvaga läbi ehisregistri. Palume ühtlasi tegeleda ka juba pooleli olevate projekteerimistingimuste menetlustega ning anda nende osas teada, kas menetlused lõpetada või pikendada. Samale krundile ei saa korraga väljastada erineva, alternatiivse sisuga haldusakte ehitusprojekti koostamiseks.

Tartu Linnavolikogu on 1. aprillil 2021 vastu võtnud üldplaneeringu lahendust, milles on kavandatud Suurtiikide krundile tootmismaa juhtotstarve, et see oleks kooskõlas Teie varasema projekteerimistingimustega taotletud tegevusega. Arvestage, et juhul kui soovite üldplaneeringus kinnistu juhtotstarbeks elamumaa määramist on ka edaspidi päikeseelektrijaama rajamine sinna võimalik vaid toetava otstarbena. Linn on oma seisukoha Teie ettepanekule elamumaa kavandamiseks üldplaneeringus vastanud ja jääb selle juurde. Oleme Teile varasemalt kinnitanud, et sõltumata üldplaneeringuga kavandatavast on detailplaneeringuga võimalik üldplaneeringut muuta, seega ei muuda üldplaneering detailplaneeringuga kavandatavat.

Lisaks teeb linn Teile käesolevaga ettepaneku lahendada Linnutee matkaraja avaliku kasutuse tagamiseks vajalikud küsimused, kuna teadaolevalt puuduvad omavalitsuse (endise Tähtvere valla ja ka Tartu linna) ja maaomaniku vahelised kehtivad lepped matkaraja avalikuks kasutamiseks alates 1. aprillist 2021.

Linna lähiümbruses sarnaseid matkaradu napib ning matkarada on suure külastatavusega ja seetõttu peame vajalikuks leida võimalused matkaraja avatuna hoidmiseks. Meile teadaolevalt on Riigimetsa Majandamise Keskus nõus matkaraja hooldamisega ja arendamisega tegelema juhul kui matkaraja kasutamine toimub õiguslikel alustel.

Matkarada paikneb suures osas Ilmatsalu jõe ehituskeeluvööndis ning seetõttu on seal majandustegevus (sh ehitus) piiratud nagoonii. Leiame, et Teile poolt taotletud kinnistu kasutussoov ja matkarada ei ole omavahel teineteist välistavad.

Maaomanik on mitmel viisil teada andnud, et teda häirib kinnistut läbiva matkaraja kasutajate käitumine ja ollakse mures nende ohutuse pärast ning et maaomanik ei soovi võtta vastutust matkaraja hooldamisel või ohutuse tagamisel.

Käesolevaga pöördume maaomaniku poole ettepanekuga seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus matkaraja jm ehitiste omamiseks ja majandamiseks Teile kuuluval kinnisasjal. Käesolevaga soovime teada, mis on Teile poolsed tingimused Suurtiikide kinnistul matkaraja aluse ja seotud ehitiste aluse maa kasutamiseks avalikes huvides. Leping vabastaks maaomaniku matkaraja pidamisega seotud kohustustest ja vastutusest ning matkaraja aluse maa maamaksukohustusest. Matkaraja edasine haldaja saab aga tagada matkaraja kasutajate ohutuse ja piirneva ala heakorra koos hooldusega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Reno Laidre
abilinnapea

Lisa: Keskkonnaameti 29.03.2021 kiri - Ilmatsalu Suurtiikide päikesepargi eelhinnangust

Liisa Unt
736 1157 Liisa.Unt@tartu.ee