



MAA-AMET



Reno Laidre  
Tartu Linnavalitsus  
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 18.10.2018 nr 9-3.2/UP-18-003

Meie 15.11.2018 nr 6-3/18/15489-2

**Tartu linna üldplaneeringu  
lähteseisukohtade ja keskkonnamõju  
strateegilise hindamise väljatöötamise  
kavatsuse kohta ettepanekute küsimine**

Austatud härra Laidre

Teavitasite 18.10.2018 kirjaga nr 9-3.2/UP-18-003 Maa-ametit, et Tartu Linnavolikogu algatas 13.09.2018 otsusega nr 93 Tartu linna üldplaneeringu koostamise ja planeeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 81 lõikest 1 lähtuvalt esitasite Maa-ametile kooskõlastamiseks Tartu linna üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsuse, millele palusite esitada pädevusvaldkonnast lähtudes ettepanekud, anda hinnang KSH väljatöötamise kavatsuse asjakohasuse ja piisavuse kohta. Lisaks palusite vajadusel linnavalitsust teavitada, kas Maa-ametil on riigiasutuse valitsemisalaga seonduvalt ettepanekuid üldplaneeringute maakasutuse säilitamise, täiendavate maade reserveerimise või senisest kasutusest välja arvamise kohta. Samuti palusite linna informeerida, kas Maa-ametil on soov muuta Maa-ameti poolt hallatavate riigimaade üldisi ehitus- ja kasutamistingimusi, sh maakasutuse juhtotstarvet. Ettepanekud palusite esitada hiljemalt 19.11.2018. Ühtlasi palusite teatada planeeringu koostamisega seotud teadete edastamise viisi ja selleks vajalikud kontaktandmed (PlanS § 76 lõige 4). Kirjale oli lisatud Tartu linna üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus.

Üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on siduda Tartu linn haldusterritoriaalse reformi järgsetes piirides ruumiliseks tervikuks, ühtlustada linna arengu ruumilised põhimõtted ning ülevaatamise tulemustest lähtuvalt kaasajastada planeerimislahendus terviklikult. Maa-amet, tutvunud esitatud dokumentidega, märgib järgmist.

Tartu Linnavolikogu 28.06.2018 otsuses nr 79 "Tartu linna üldplaneeringu ja Tähtvere valla üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" on rõhutatud, et Tartu linna asustusüksuse osas tuleb uue üldplaneeringu koostamisel lähtuda kehtiva üldplaneeringu põhilahendusest, sh maakasutuse juhtfunktsioonidest, arhitektuurinõuetest, liiklusskeemist, miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimustest jne. Maa-amet on olnud varasemalt väga hästi kaasatud Tartu linna üldplaneeringu, Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ja Kesklinna üldplaneeringu koostamisse ning on pidanud läbirääkimisi Maa-ameti volitusalas olevatele kinnisasjadele ja riigi reservmaa piiriettepanekutega hõlmatud maaüksitele määratud maakasutusjuhtotstarvete osas. Oleme jõudnud kõiki osapooli rahuldava kompromissini, mistõttu soovime kinnisasjadele ja piiriettepanekutele määratud maakasutusjuhtotstarbed valdavas osas üle kanda koostatavasse Tartu linna üldplaneeringusse. Maa-ameti volitusalas on aga kinnisasju ja riigi reservmaa

piiriettepanekuid, mille osas soovime esitada ettepanekud maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ning parima maakasutuse leidmiseks astuda diskussiooni.

1. Elamumaa sihtotstarbeline Lammi tn 17 (kü 79516:042:0023) kinnisasi on kehtivas Tartu linna üldplaneeringus määratud ÜT - tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutuse maa-ala, sest AS Hoolekandeteenused avaldas varasemalt soovi antud kinnisasjale rajada hoolekandeteenused. AS Hoolekandeteenused on tänaseks oma huvist loobunud, mistõttu teeb Maa-amet ettepaneku kavandada kinnisasja lõunapoolsele osale väikeelamu maa-ala, mis ühtib lõunapoolse väikeelamu alaga. Kinnisasja põhjapoolse osa soovime reserveerida ÜT - tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutuse maa-ala ning Ä - äri- ja teenindusettevõtte maa-ala juhtotstarbega. Maa-amet soovib Lammi tn 17 kinnisasjale kavandada võimalikult paindliku maakasutuse regulatsiooni, mis võimaldaks tulevikus võtta ala kasutusele vastavalt tekkinud vajadustele. Kuivõrd antud piirkonda nähakse ette suurem elamupiirkond, siis võib tekkida vajadus kavandada alale lasteaed ja/või pood jms.
2. Elamumaa sihtotstarbeline Puistee tn 114e (kü 79515:003:0038) kinnisasi, millele kehtivas Tartu linna üldplaneeringus on määratud LP - parkimisehitise maa-ala. Palume määrata Puistee tn 114e kinnisasjale EK - korterelamu maa-ala maakasutuse juhtotstarbe, mis on kooskõlas Tartu Linnavalikogu 04.12.2008 otsusega nr 454 kehtestatud Puistee 114 krundi, Tüve tn pikenduse, Jaamamõisa tn ja Puistee tn vahelise ala detailplaneeringu kohase krundi Pos 31 maakasutuse otstarbega.
3. Elamumaa sihtotstarbeline F. Tuglase tn 11 (kü 79501:030:0023) kinnisasi, millele on kehtivas Tartu linna üldplaneeringus määratud ÜK - kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala Tartu. Antud kinnisasja osas on aastal 2008 huvi avaldanud Tartu Linnavalitsus, kes soovis rajada maaüksusele lasteaia, kuid on sellest loobunud. Lisaks avaldas kinnisasja osas huvi AS Hoolekandeteenused, kuid ka nemad loobusid oma huvist. Tartu Linnavalitsus lõpetas F. Tuglase tn 9, F. Tuglase tn 9a ja F. Tuglase tn 11 kruntide detailplaneeringu menetluse huvitatud isikute soovil, mistõttu soovib Maa-amet kavandada F. Tuglase tn 11 kinnisasjale maakasutusjuhtotstarbe, mis sobituks antud piirkonnaga paremini. Kuivõrd ümberkaudselt alal asuvad elamu- ja äripinnad ning läheduses on kauplus ja bussipeatused ning ka spordiasutused, siis teeme ettepaneku kavandada kinnisasja maakasutuse juhtotstarbeks EK\* - osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala ja/või ÄB - büroohoone maa-ala. Ühtlasi ootame Linnavalitsuse ettepanekuid, põhjendusi ja nägemust, milline maakasutuse juhtotstarbe sobib antud kinnisasjale teie hinnangul.
4. Lisaks asuvad Holmi pargi territooriumil riigi reservmaa piiriettepanekutega nr AT1301210022 ja AT1301210023 hõlmatud maaüksused, mille osas oleme Teile esitanud omapoolse seisukoha 08.10.2018 kirjaga nr 6-3/18/14507-2. Palume üldplaneeringu koostamisel arvestada nimetatud kirjaga. Keskkonnaministeerium andis hiljuti välja pressiteate, milles märkis, et Eesti Arhitektide Liit, Keskkonnaministeerium ja Riigi Kinnisvara AS kuulutasid välja rahvusvahelise arhitektuurikonkursi Eesti kõige keskkonnasõbralikumale riigihoone loomiseks. Kavandatavasse keskkonnamajja kolivad kokku Keskkonnaministeerium, selle haldusala Tallinnas asuvad üksused ning Eesti Loodusmuuseum. Kuivõrd ministeerium otsustas koondada Tallinnas enda haldusalas asuvad üksused, siis ei ole välistatud, et tulevikus koondatakse ministeeriumi haldusala Tartu üksused ühte hoonesse.

Endise Tähtvere valla territooriumil olevate kinnisasjade ja piiriettepanekute osas Maa-ametil käesoleval hetkel ettepanekuid pole. Valdavad kinnisasjad ja piiriettepanekud asuvad nn hajaasustusaladel ja on kasutatavad põllu- ning metsamaadena. Olemasolevatel tiheasumites paiknevate kinnisasjade ja piiriettepanekute osas esitame omapoolsed ettepanekud ja arvamused pärast eskiislahenduse valmimist.

PlanS § 76 lõike 1 kohaselt koostatakse üldplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering käsitleb ja planeeringualaga piirnevate kohaliku omavalitsuse üksustega. PlanS § 85 lõike 1 kohaselt esitatakse üldplaneering ja keskkonnamõju

strateegilise hindamise aruande eelnõu koostamiseks kõnealuse seaduse § 76 lõikes 1 nimetatud asutustele. Maapõuseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 7 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, koostatakse planeering PlanS sätestatud korras Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. Keskkonnaminister on oma 26.01.2017 käskkirjaga nr 1-2/17/108 andnud Maa-ametile volituse koostada üldplaneeringuid PlanS sätestatud korras, kui planeeritav maa-ala asub keskkonnaregistri maardlate nimistus oleva maardlal või selle osal.

MaaPS § 14 lõike 2 kohaselt võib ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatud 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.

Seisuga 13.11.2018 asuvad Tartu linna territooriumil osaliselt või täielikult 5 keskkonnaregistri maardlate nimistus arvel olevat maardlat ja 1 kehtiva kaevandamisloaga mäeeraldis. Palume planeeringus anda mäetööstusmaa juhtotstarve olemasoleva mäeeraldis ja nende teenindusmaa alale.

Selleks, et edaspidises planeerimisprotsessis oleks võimalik arvestada keskkonnaregistri maardlate nimistus arvel olevate maardlatega, palume üldplaneeringu jooniste koostamisel kasutada keskkonnaregistris arvel olevate maardlate piire. Keskkonnaregistri seaduse § 6 kohaselt peab planeeringute koostamisel kasutama üksnes keskkonnaregistrisse kantud keskkonnaandmeid. Üldplaneeringu ja KSH aruande koostamise lihtsustamiseks soovime küsida keskkonnaregistri maardlate nimistust ajakohase väljavõtte.

Nõustume esitatud dokumentides maavarade osas märgituga ning palume planeeringu koostamisel maardlate aladel arvestada MaaPS-s sätestatuga.

Palume hoida Maa-ametit kursis planeeringu edasise menetlemisega ja esitada üldplaneering seisukoha võtmiseks juba eskiislahenduse väljatöötamise järel ning koostamiseks kindlasti enne selle vastuvõtmist. Maa-amet soovib planeerimisdokumente ameti üldposti aadressile [maaamet@maaamet.ee](mailto:maaamet@maaamet.ee).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Tambet Tiits  
peadirektor

Kristi Kivimaa  
675 0127 [kristi.kivimaa@maaamet.ee](mailto:kristi.kivimaa@maaamet.ee)  
Mare Laan  
6650 639 [mare.laan@maaamet.ee](mailto:mare.laan@maaamet.ee)