



MAA-AMET

Urmas Klaas
Tartu Linnavalitsus
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 28.01.2021 nr 9-3.2/UP-18-003

Meie 17.02.2021 nr 6-3/20/9696-8

Tartu linna üldplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Urmas Klaas

Edastasite oma 28.01.2021 kirjaga nr 9-3.2/UP-18-003 Maa-ametile kooskõlastamiseks Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse koos keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) aruandega. Tartu linna üldplaneering ja KSH on algatatud Tartu Linnavolikogu 13.09.2018 otsusega nr 93. Planeeringu lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus kinnitati Tartu Linnavolikogu 24.01.2019 otsusega nr 131. Üldplaneeringu koostamise peamine eesmärk on siduda Tartu linn haldusterritoriaalse reformi järgsetes piirides üheks ruumiliseks tervikuks, ühtlustada linna arengu ruumilised põhimõtted ning ülevaatamise tulemustest lähtuvalt kaasajastada planeerimislahendus terviklikult. Kaardirakendusega oli võimalik tutvuda kaaskirjas viidatud veebilehel:

<https://gis.tartulv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=ad627fbe97dd48d38947c926328c3f0d>. Maa-amet, tutvunud edastatud materjalidega, märgib järgmist.

Planeerimisseaduse (edaspidi 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 kooskõlastamiseks kõnealuse seaduse § 76 lõikes 1 nimetatud asutustele. Maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 7 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse üldplaneering 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 üldplaneeringuid 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.

Seisuga 11.02.2021 asuvad Tartu linna territooriumil osaliselt või täielikult viis keskkonnaregistri maardlate nimistus arvel olevat maardlat ning üks kehtiva kaevandamisloaga mäeeraldis. Kaaskirjas viidatud kaardirakenduses on korrektselt kujutatud Tartu linnas asuvate maardlate piirid, kuid palume jätkuvalt Maa-ametile kooskõlastamiseks esitada lisaks kaardirakendusele ka planeeringulahenduse graafilised lisad pdf-plaanidena, kus on lisaks kujutatud maardlatele, mäeeraldistele ja nende teenindusmaadele planeeritavat maakasutust ja piiranguid. Plaanidele palume lisada info, mis kuupäeva seisuga on maardlate ja mäeeraldiste andmeid kasutatud.

1. Palusime oma 04.08.2020 kirjaga nr 6-3/20/9696-2 esitada lõpplahenduse valmimisel Maa-ametile kooskõlastamiseks lisaks kaardirakendusele ka planeeringulahenduse graafilised lisad pdf-plaanidena. Oma 28.01.2021 kirjas nr 9-3.2/UP-18-003 märgite, et olete Tartu linna üldplaneeringu vormistamisel lähtunud „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavate nõuete seadusest“. Planeering on vormistatud digitaalselt kaardirakendusena, mis loob kõigile osapooltele võimaluse erinevaid andmekihte omavahel kombineerides luua erinevatele teemadele sobivas mõõtkavas ülevaateid, mida soovi korral saab ka salvestada ja välja trükkida (Ctrl+P). Märgime, et olete ilmselt mõelnud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Eelnimetatud määruse § 2 lg 1 p 2 kohaselt on planeeringu vormistatavad osad muuhulgas joonised, mis koosnevad esituskujudest ja digitaalsetest kihtidest. Rahandusministeeriumi planeerimisseaduse lahtiseletajas ehk ajaveebis on selgitatud, et esituskujud on digitaalsete kihtide kujundatud ja küljendatud versioonid, mida saab digitaalselt, näiteks ka veebis esitleda (tavaliselt pdf kujul) ja vajadusel välja trükkida (<https://planeerimine.ee/kihtide-vormistamise-juhend/3-millised-peavad-olema-planeeringu-joonised/>). Palume nii esituskujudel kui ka digitaalsetel kihtidel anda mäetööstusmaa juhtotstarve olemasolevate mäeeraldiste teenindusmaadele.
2. Kaardirakenduses kattub Vorbuse liivamaardla (registrikaart 0908) täielikult puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maaga. Seletuskirja peatükis 10.3 *Puhke- ja virgestusalad hajaasustuslal* on selgitatud, et puhkeala on kavandatud Vorbusemäele. Täiendavalt on selgitatud, et Vorbusemäe kujuneb veekoguga puhkealaks alles pärast Liivaaugu ehitusliiva maardla ammendumist. Seletuskirja peatükis 14. *Maardlad* on selgitatud (tsiteerin): „Maardla maa-alale on 2017. a. kehtestatud Vorbusemäe puhkeala detailplaneering, millega maardla-ala perspektiivseks maakasutuseks ja mäeeraldise korrastussuunaks on määratud puhkeala koos puhkeotstarbelise veekoguga. Üldplaneeringuga määratakse Vorbuse liivamaardla maa-alale puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste juhtotstarve, ent arvestatakse kehtiva kaevandamisloaga, katastriüksusele määratud mäetööstusmaa sihtotstarbega ja kõige sellest tulenevaga“. Selgitame, et 2017. a antud kaevandamisluba kehtib kuni 2032. aastani ja kui selleks ajaks ei ole maavara ammendumine, võidakse kaevandamisluba pikendada. Kehtestatud detailplaneeringu rakendamine toimub peale maavara ammendumist. Meie 04.08.2020 kirjas nr 6-3/20/9696-2 palusime üldplaneeringus tegelikkust kajastava ruumilahenduse saavutamiseks ning tagamaks, et maavarale juurdepääsu osas olemasolev olukord ei halvene, näiteks kaevandamisloa võimaliku pikendamise vajaduse korral, anda planeeringus olemasoleva mäeeraldise ja selle teenindusmaa alale mäetööstusmaa juhtotstarve. Oma 28.01.2021 kirjas nr 9-3.2/UP-18-003 märgite, et olete ettepanekut kaalunud ja jõudnud seisukohale, et esitatud planeeringulahendus on kooskõlas planeerimisseadusega. Täiendavalt selgitate, et üldplaneeringu seletuskirjast, aga samuti kaardilt nähtub, et Liivaaugu (kt 79301:001:0022, 20,10 ha, mäetööstusmaa) kinnistuosalale on küll määratud puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala (PV) juhtotstarve, ent juhtotstarbest tulenevaid tegevusi on kooskõlas planeerimisseadusega kitsendatud maardlaga ja kaevandamisloaga. Täpsemalt on maa-alale seatud ehitustingimused (VOR2), mille kohaselt „... ehitusliiva maardla asemele on kavandatud veekogu ja sellega külgnev puhke- ja spordiala koos vastava

taristuga. Puhkekoha rajamine on võimalik pärast maardla ammendamist ja karjääri korrastamist“. Liivaaugu katastriüksusele mäetööstusmaa juhtotstarbe määramine on seotud kaevandamisloaga ja selle pikendamisega, üldplaneeringu eesmärk on kavandada Vorbusemäele puhkeala ja seada tegevuste elluviimiseks nõuded ja tingimused. Selgitame, et olukorras, kus üldplaneeringu alal on kehtiv kaevandamisluba, kuid mäetööstusmaa juhtotstarve puudub või ei ole kaardipildis kujutatud, ei ole planeering kooskõlas PlanS § 75 lõike 1 punktiga 15, mille kohaselt üldplaneeringu ülesanne on maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine. Täiendavalt märgime, et tegemist on Liivaaugu katastriüksusel asuva Vorbuse liivamaardlaga, mitte Liivaaugu ehitusliiva maardlaga, nagu on kirjeldatud peatükis *10.3 Puhke- ja virgestusalad hajaasustusalal*. Lisaks juhime tähelepanu, et Vorbuse liivamaardlas on maavarana arvel vaid täiteliiv, ent harilikult maavara kitsamat kasutusala maardla nimetuse osana välja ei tooda. Palume parandada peatükki *10.3 Puhke- ja virgestusalad hajaasustusalal*.

3. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis *10.3 Puhke- ja virgestusalad hajaasustusalal* on selgitatud, et lisaks Emajõe äärsele puhkekoridorile, Emajõe matkarajale, on puhkekoht ja supelrand kavandatud Leetsi järve äärde (endine Kärevere karjäär). Samas peatükis on märgitud, et üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks puhke- ja virgestusala või –koridori avalik kasutamine, selleks lepib linn maaomanikuga kokku taristu rajamise, hooldamise ja kasutamise tingimustes. Peatükis *16.5 Tartu linna muude veekogude avalik kasutus* on kirjas, et Leetsi järve puhul tuleb võtta suund muuta veekogu avalikult kasutatavaks. Hetkel on järve põhjaosa riigi omandis ning lõunaosa eraomandis. Sama mõtet on korratud seletuskirja peatükis *16.1 Üldosa*. Selgitame, et kuigi Kärevere ja Kärevere II kruusakarjäärid korrastati, ei ole Kärevere kruusamaardla (registrikaart 0383) maavaravaru ammendunud. Vajaduse ilmnemisel võidakse arvelolevas maardlas kaevandamist jätkata, mille tulemusena veekogu laieneb. Palusime 04.08.2020 kirjaga nr 6-3/20/9696-2 lisada seletuskirja, et supelranna loomisel on maardla alal lubatud ainult ajutise iseloomuga ehitised ja supelrand ei ole takistuseks kaevandamisloa andmisele. Oma 28.01.2021 kirjas nr 9-3.2/UP-18-003 olete märkinud, et olete ettepanekuga arvestanud ja seletuskirja vastavat peatükki täiendanud, ent ajutise iseloomuga ehitisi ning kaevandamisloa võimalikku pikendamist ei ole seletuskirjas käsitletud.
4. Kaardirakenduse kohaselt kattuvad maardlatega väärtuslikud põllumajandusmaad, väärtuslikud maastikud ja rohevõrgustik. Seletuskirja peatükis *7. Väärtuslikud põllumajandusmaad* on toodud (tsiteerin): „Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ning sellele kaitse- ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on kasutada maid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks ning tagada kõrge mullaviljakusega maade säilimine võimalikult suures ulatuses. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa on piiratud ja taastumatu ressurss, mida tuleb säilitada toidu tootmiseks ja toidujulgeoleku tagamiseks.“ Kaardirakenduses on väärtusliku põllumajandusmaa kaardikihil selgitatud, et väärtuslikul põllumajandusmaal asuva maardla kaevandamisloale tingimuste seadmisel, kaevandatud ala korrastamistingimuste andmisel, korrastamisprojekti koostamisel ning ala korrastamisel tuleb tagada väärtusliku põllumajandusmaa taastamine võimalikult samaväärses seisundis. Seletuskirjas maardlaga seonduvat lisainfot praegu ei ole, mis on kaardirakenduses. Palume väärtusliku põllumajandusmaaga seonduv kaevandamise erisuse tekstiline info kirjeldada ka seletuskirjas ja planeeringudokumentide täiendamisel palume arvestada, et kaevandamise järgselt ei pruugi olla võimalik tagada põllumaa taastamine, vaid võib kujuneda nt veekogu. Palume seletuskirjas kirjeldada, et väärtuslikul põllumajandusmaal kaevandatud ala korrastamisel tuleb võimalusel taastada põllumajandusmaa.
5. Kaardirakenduses on väärtuslike maastike kaardikihil selgitatud, et tuleb säilitada olemasolev teedevõrk ja hoonete paiknemine (asustusstruktuur), kultuuriloolised paigad ja ehitised ning kõlvikute jaotus. Kõlvikute muutmine on lubatud loodusobjektidele ja

ehitistele vaadete avamiseks ja allpool võimaldatud ehitiste ehitamiseks. Samuti on selgitatud, et maavaravaru kaevandamiseks tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning võimalusel säilitada ala väärtused maksimaalselt.

Kaardirakenduses on rohestruktuuri ja rohevõrgustiku kaardikihil selgitatud, et raadamine on lubatud hoonete ja taristuobjektide ehitamiseks ja hooldamiseks vajalikus mahus, metsastunud põllumaa kasutuselevõtuks ja väärtuslikele loodusobjektidele vaadete avamiseks. Puhkekoridoris on lubatud tee ja seotud rajatiste ehitamine. Koridori alal metsa majandamisel tuleb kasutada raieviisi, mis tagab esteetika rajal liikujale. Püsirohumaa maakasutus säilib püsirohumana.

Seletuskirja peatükis 14. *Maardlad* on kirjeldatud (tsiteerin): „maardlate kasutuselevõtul võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohevõrgustiku aladel.“ Maa-amet nõustub peatükis 14. *Maardlad* esitatud selgitusega, et väärtuslikud põllumajandusmaad, väärtuslikud maastikud ning rohevõrgustiku alad ei ole takistuseks kaevandamislubade väljastamisel seadustes ettenähtud tingimustel, ent palume lisada ka rohestruktuuri ja rohevõrgustiku kaardikihile info, et maavara kaevandamise eesmärgil on raadamine rohevõrgustikus ja puhkekoridorides ning püsirohumaa maakasutuse muutmine lubatud. Vastasel juhul halveneb maavarale juurdepääsu osas olemasolev olukord ning planeering on vastuolus MaaPS § 14 lõikega 2.

6. Kaardirakenduse kohaselt kattuvad maardlad maalise asustuse alaga. Seletuskirja peatükis 2.1.2. *Maalise asustuse ala* olete selgitanud, et üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks väärtuslike maastike ja põllumajandusmaade ning metsamaade säilitamist, andes samas võimalused hajaasustuse põhimõtetest lähtuva asustuse arenguks. KSH aruande peatükis 3.4.1 *Rahvastik ja asustus* on selgitatud (tsiteerin): „Väljaspool tiheasumeid on ÜPga reserveeritud maalise asustusega piirkonnad, kuhu soovi korral saavad elama asuda pigem privaatsust soovivad elanikud.“ Palusime oma 04.08.2020 kirjaga nr 6-3/20/9696-2 üldplaneeringu seletuskirjas kirjeldada, et maardlaga kattumise korral on maalise asustuse alal ehitamine võimalik peale maavaravaru ammendamist või juhul, kui üldplaneeringu kehtestamise järgselt on maardla alal ehitamiseks saadud MaaPS § 15 kohane kooskõlastus. Oma 28.01.2021 kirjas nr 9-3.2/UP-18-003 märgite, et maardlatest lähtuvad kitsendused paiknevad üldplaneeringus mitte ainult maalise asustuse alal, vaid ka muudel maakasutustel (järgneb näitlik loend maakasutustest). Täiendavalt selgitate, et planeeringu koostaja ei pea õigeks lähenemist, et riiklikud piirangud (sh maardlad) tuleks lisada planeeringu koostaja poolt planeeritava maakasutuse või juhtotstarbe kirjeldusse. Selgitame, et iga maakasutuse või juhtotstarbe kirjeldusse maardlatest tulenevate piirangute lisamine ei ole Maa-ameti eesmärgiks, ent juhul kui maardlate aladele planeeritakse ehitamist lubavat maakasutust, peab olema üheselt mõistetav, et maardlate aladel on ehitamine võimalik peale maavaravaru ammendamist või juhul, kui üldplaneeringu kehtestamise järgselt on maardla alal ehitamiseks saadud MaaPS § 15 kohane kooskõlastus. Maa-amet nõustub, kui täiendus lisatakse peatükki 14. *Maardlad*.
7. Seletuskirja peatükis 5.2. *Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud* on toodud, et üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustus väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala juhul kui (tsiteerin): „kavandatakse olulise ruumilise mõjuga ehitist, millega võivad senisega võrreldes oluliselt muutuda transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus.“ Märgime, et eeltoodu võib kohalduda ka maavarade kaevandamisele. Selgitame, et maardlatel antakse kaevandamisluba õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel ning maavara kaevandamine kui tegevus ei nõua ühegi õigusakti järgi detailplaneeringu koostamist. Maavara kaevandamise loa taotluse menetlus on avalik protsess ning loa taotluse menetlusele kaasatakse nii kohalik omavalitsus kui ka kohalik

elanikkond. Igakordne detailplaneeringu kohustus oleks kaevandamisloa taotluse avalikku menetlust dubleeriv avalik menetlus. Loa andja saadab kaevandamisloa taotluse ning taotluse kohta tehtava otsuse eelnõu arvamuse saamiseks kavandatava kaevandamiskoha kohalikule omavalitsusele. Kohalik omavalitsus saab hinnata kaevandamisloa taotlusega tutvumisel detailplaneeringu algatamise otstarbekust ja teha vajadusel põhjendatud kaalutusotsuse detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringu koostamise igakordne nõudmine halvendab maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda ning on vastuolus MaaPS § 14 lõikega 2. Palume seletuskirjas täpsustada, et detailplaneeringu koostamise kohustus ei kohaldu maavara kaevandamise korral. Maa-amet nõustub ka sellega, et üldplaneeringu seletuskirjas täpsustatakse, et mäetööstusmaade määramisel, uute kaevandamiskohtade avamisel ja olemasolevate karjääride laiendamisel tuleb kohaliku omavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse korral koostada detailplaneering.

Maa-amet ei kooskõlasta Tartu linnavalitsuse 28.01.2021 kirjaga nr 9-3.2/UP-18-003 edastatud Tartu linna üldplaneeringu lahendust. Palume täpsustada planeeringu dokumente vastavalt eeltoodud märkustele. Märkustega arvestamata jätmisel halveneb maavarale juurdepääsu osas olemasolev olukord ja planeering on vastuolus MaaPS § 14.

Palume hoida Maa-ametit kursis planeeringu edasise menetlemisega ning edastada üldplaneering peale täpsustuste tegemist ja enne selle vastuvõtmist kooskõlastamiseks Maa-ametile.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Holger Ehrlich
675 0194 holger.ehrlich@maaamet.ee