



Maa-amet

Teie 17.02.2021 nr 6-3/20/9696-8
Meie 08.03.2021 nr 9-3.2/UP-18-003

Tartu linna üldplaneeringu kooskõlastamine

Tartu Linnavalitsus edastas 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. Vastuseks sellele on Maa-amet 17.02.2021 saatnud oma kirja nr 6-3/20/9696-8, mille sisu on jätta esitatud üldplaneeringu lahendus kooskõlastamata. Maa-amet palub täpsustada planeeringu dokumente vastavalt oma märkustele. Märkustega arvestamata jätmisel halveneb maavarale juurdepääsu osas olemasolev olukord ja planeering on vastuolus MaaPS § 14.

Maa-amet palub täpsustada planeeringu dokumente vastavalt oma 17.02.2021 kirjas nr 6-3/20/9696-8 toodud märkustele:

1. Maa-amet palub jätkuvalt kooskõlastamiseks esitada lisaks kaardirakendusele ka planeeringulahenduse graafilised lisad pdf-plaanidena, kus on lisaks kujutatud maardlatele, mäeeraldistele ja nende teenindusmaadele planeeritavat maakasutust ja piiranguid.

Linna vastus: Linna poolt kooskõlastamisele saadetud üldplaneeringu kaardirakenduse andmed on vormistatud viidatud määruses seatud esitluskujude nõuetele vastavalt. Viidatud määruse seletuskirja kohaselt tähendab esitluskuju loetavalt kujundatud jooniseid. Kaardirakenduse sisu on leppemärkidega seletatud ning digitaalkaardi nõuetest lähtuvalt kujundatud. Esitluskuju nõuded katab kaardirakendus, mis võimaldab planeeringulahenduse asukohaandmetega tutvumist, väljatrükki ning on veebis kajastatud. Väljatrüki tegemiseks oleme rakendusse lisanud töövahendi *Salvesta failina*, mis võimaldab kasutajal koostada vastavasisulise teemakaardi enda valitud andmekihtidest (PDF-vormingus), selle alla laadida ning vajadusel välja trükkida. Juhul, kui vajate selles abi, palun võtke ühendust allolevatel kontaktidel. Samuti kinnitame, et kooskõlastamiseks esitatud andmekihtidel kajastatud info on iga ajahetke seisuga fikseeritav, seega ei tohiks tekkida küsimust, mis versiooni on Maa-amet kooskõlastanud. Rahandusministeeriumile on samuti uut üldplaneeringut tutvustatud ja on leitud, et sellisel kujul on see küll uuenduslik, kuid kasutajasõbralik ning vastuolu määruse nõuetega välja ei toodud.

Muuhulgas märgime, et planeeringu vormistuslikus küsimuses puudub vastuolu MaaPS § 14 nimetatud põhimõtetega.

2. Vorbuse liivamaardla juhtotstarve ja sellega seonduvad küsimused.

Linna vastus: Linn on mäetööstusmaa juhtotstarbe määramise osas küsinud Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna arvamust. Nende seisukoht on, et PlanS § 75 lg 2 p-st 15 eesmärk ei ole üldplaneeringutes sätestada absoluutset keeldu muu juhtotstarbe määramisele kui mäetööstusmaa, vaid seab kohustuse seada kitsendusi/lisatingimusi, mis kaevandamistegevust võimaldavad. Üldplaneeringu koostamise eesmärk ei saa olla erinevatest tegevuslubadest lähtuvate maakasutustingimuste kinnistamine planeeringualal, vaid maa-alale sobiva, läbimõeldud ja pikaajalise ruumilise lahenduse loomine.

Planeerimisseaduse § 6 lg 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Vorbuse liivamaardla puhul on juurdepääs maavarale tagatud kehtiva Tartumaa maakonnaplaneeringuga, mis kõnealust maardlat kajastab ning Tähtvere valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mis määrab üldplaneeringuga ette nähtud maatulundusliku maakasutuse mäetööstuse jaoks kuni maavaravaru ammendamiseni. Detailplaneering kehtib üldplaneeringus sätestatust sõltumata endiselt edasi. Eelnevat arvestades on linna üldplaneeringu kehtestamisel ja mäetööstusmaast erineva juhtotstarbe määramisel tagatud võimalus kaevandada maavaravaru kuni selle ammendumiseni. Seda isegi juhul, kui on vajalik kaevandamisloa kehtivusaja pikendamine – ka siis tuleb lähtuda esmase kaevandamisloa andmise hetkel kehtinud haldusaktidest ning neis sätestatust.

Seega, arvestades üldplaneeringu eesmärgi ja põhisuundumusi, ei ole Vorbusemäe puhkealale mäetööstusmaa juhtotstarbe määramine vajalik ega asjakohane.

3. Leetsi järve äärde avaliku supelranna loomisel maardla ala kasutamise tingimuste täpsustamise küsimused.

Linna vastus: Linn on märkusega arvestanud ning lisanud tingimuse, mille kohaselt Leetsi supelranna loomisel on Kärevere kruusamaardla alal lubatud ainult ajutise iseloomuga ehitised ja supelrand ei ole takistuseks maavara kaevandamise keskkonnaloa andmisele. Muudatus on tehtud üldplaneeringu kaardil, vt Leetsi supelranna kasutustingimused.

4. Väärtusliku põllumajandusmaaga seonduva kaevandamise erisuse kirjeldamine ja täpsustamine planeeringu tekstilises osas.

Linna vastus: Linn korrigeerib planeeringus väärtusliku põllumajandusmaaga kattuva kaevandatava ala korrastamise tingimuste sõnastust järgnevalt: väärtuslikul põllumajandusmaal kaevandatud ala korrastamisel tuleb võimalusel põllumajandusmaa taastada.

5. Maa-amet palub täiendada planeeringu rohevõrgustiku kaardikihti selliselt, et maavara kaevandamise eesmärgil on raadamine rohevõrgustikus ja puhkekoridorides ning püsirohumaa maakasutuse muutmine lubatud.

Linna vastus: Linn korrigeerib planeeringus rohevõrgustiku maardlatega seonduvaid tingimusi järgmises sõnastuses: Rohevõrgustiku kattumine maardlaga ei sea lisapiiranguid maavara kaevandamise keskkonnalubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Maavara ammendamise järel tuleb kaevandusala korrastada eelistatult viisil, mis tagab endise kaevandusala edasise toimimise rohevõrgustiku osana.

Linn täiendab rohevõrgustiku ja puhkekoridoride alapeatükki, võimaldades metsamaa raadamist ka maavara kaevandamise eesmärkidel.

6. Soovite planeeringu seletavas osas ptk 14 "Maardlad" täiendamist maardlate aladele ehitamist lubava maakasutuse tingimuste osas.

Linna vastus: Maa-ameti ettepanekul lisab linn üldplaneeringu maardlate peatükki järgmise viite maapõuaseadusele: "Maardlates maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse kavandamisel tuleb arvestada nõuetega, mis on täpsemalt reguleeritud maapõuaseaduses."

Selgituseks, et linn soovib lähtuda põhimõttest, et üldplaneeringu kehtestatav tekst (seletuskiri ja kaardil olev teave) koosneb valdavalt osas ruumilise arengu suunistest ja maa-alade maakasutus- ja ehitustingimustest, mis on määratud üldplaneeringuga.

Seadustest lähtuvaid piiranguid ja vastavaid maakasutustingimusi käsitleb linn üldplaneeringus olulise, kuid ajas muutuva taustteabena. Eelneva tõttu on üldplaneeringus välditud otsest osutamist seaduste tekstile ja/või seaduste teksti üldplaneeringusse ületoomist. Seadustele või nende erinevatele osadele on kohane osutada juhtudel, kui üldplaneeringuga tehakse ettepanek seadusest lähtuvate piirangute muutmiseks, sh maardlast lähtuvate piirangutega maa-ala piiride muutmiseks või korrigeerimiseks.

Sellist põhimõtet järgides on linn kooskõlastamisele saadetud üldplaneeringu maardlate peatükis teinud ettepaneku riikliku piiranguala Ilmatsalu savimaardla piiride muutmiseks ning ühtlasi osutanud maapõueseadusele.

„Elamumaade kattumine maardlaga on vastuolus maapõueseaduse põhimõtetega. Ent kujunenud olukorras paiknevad nii Ilmatsalu savimaardla Ilmatsalu külas, aga ka Vanaaseme savimaardla 2. plokk Vorbuse külas olemasolevatel elamutega hoonestatud aktiivses kasutuses olevatel maadel, kus võimalike karjääride avamisega või laiendamisega killustatakse olemasolevat asustust ja halvendatakse elukeskkonda (muutused maastikus, keskkonnahäiringud jms). Sealjuures paikneb Ilmatsalu savimaardla idapoolne kolmandikosa olemasoleval valdavalt korterelamutega hoonestatud elamumaal ja maa-alal, mis on üldplaneeringuga määratud Ilmatsalu ja Tüki külade asustuse arengualaks.

Eelnevat arvestades tehakse üldplaneeringuga ettepanek arvata Ilmatsalu külas elamutega hoonestatud ja üldplaneeringuga asustuse arengualaks määratud maa-ala Ilmatsalu savimaardla reservvaru alast välja.“

Eelpool esitatud ettepaneku osas palub linn Maa-ametilt seisukohta.

7. Maa-amet palub seletuskirjas täpsustada, et detailplaneeringu koostamise kohustus ei kohaldu maavara kaevandamise korral. Täpsustada seletuskirjas, et mäetööstusmaade määramisel, uute kaevandamiskohtade avamisel ja olemasolevate karjääride laiendamisel tuleb detailplaneering koostada kohaliku omavalitsuse põhjendatud kaalutlusotsuse korral.

Linna vastus: Üldplaneeringus on sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustus neil juhtudel, kui kavandatakse olulise ruumilise mõjuga ehitist, millega võivad senisega võrreldes oluliselt muutuda transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus. Samas täpsustatakse, et detailplaneeringu koostamise kohustus puudub olulise ruumilise mõjuga ehitistel, mille asukoht on üldplaneeringuga määratud.

Maardlaid ei loeta linnale teadaolevalt ehitisteks ja linn ei ole neid ka antud juhul silmas pidanud. Erinevat tüüpi ehitised võivad olla küll seotud maardlatega (Ehitise kasutamise otstarvete loetelus kood 23010 Maavarade kaevandamise ja töötlemise rajatised). Kui amet siiski leiab, et maardlaid võib teatud tingimustel võrdsustada olulise ruumilise mõjuga ehitistega, siis detailplaneeringu koostamise kohustus maardlatele ei rakendu, kuna need on üldplaneeringus kajastatud.

Lisaks selgitab linn, et planeerimisseaduse § 125 lõike 3 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse volikogu olulise avaliku huvi olemasolu korral alata detailplaneeringu koostamise ka aladel ja juhtudel, mis erinevad üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladest või juhtudest. Teadmata asjaolusid, kas uute kaevandamiskohtade avamisega, olemasolevate laiendamisega või ka maavarade kaevandamisega võib tulevikus kaasneda oluline avalik huvi, ei saa üldplaneeringuga välistada ühtegi valdkonda, tegevust või juhtu, mille suhtes puudub volikogul õigus detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Seega ei saa otsesõnu sellist välistust maardlate osas teha.

Linn on üldplaneeringut täpsustanud, samuti selgitanud üldplaneeringu koostamise põhimõtteid ja esitab selle Maa-ametile uuesti kooskõlastamiseks. Linn teavitab Maa-ametit planeeringu järgnevatest etappidest ja menetlusest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

Jaanika Koppel
736 1162 Jaanika.Koppel@tartu.ee