

KSH lisa 5 - DP koostölastamisperioodi (2017. a veebruar - aprill) raames laekunud seisukohad, mis vajavad väljatoomist ka KSH konteksti arvestades.

Töö käigus tekkinud küsimused arutati läbi ja lahendati mh koos planeerijaga ja kohaliku omavalitsusega. Käesolevas lisas esitatud kirjeldused keskenduvad KSH tasandile, kuid arvestatud on ka DP kontekstiga (sh kohaliku omavalitsuse ja planeerija poolt kujundatud seisukohad, mis väljenduvad DP-s).

Siin lisas on kokku kajastatud 7 seisukohta (iga seisukoha järgi on esitatud ka arvestamise põhimõtete ülevaade). Eraldi on koostatud ka käesoleva lisa **sisukord**:

Tartu Agro AS arvamus (10.03.2017. a, nr 1/40).....	2
Maa-ameti koostölastus (13.03.2017. a, nr 6-3/17/3770-2).....	3
Veega OÜ arvamus (15.03.2017. a).....	7
Maaeluministeeriumi koostölastus (16.03.2017. a, nr 3.3-4/1669-1).....	8
Keskkonnaameti koostölastus (21.03.2017. a, nr 6-5/17/2998-2).....	9
Rendibuss OÜ arvamus (24.03.2017. a).....	12
Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna koostölastus (11.04.2017. a, nr 366).....	13

Tartu Agro AS arvamus (10.03.2017. a, nr 1/40).

Järgnevalt on esitatud asjakohase dokumendi väljavõte.

Tähtvere Vallavalitsus
Järve tee 8
Ilmatsalu alevik
61401 Tartumaa

Teie 21.02.2017 nr 6-9/193

Meie 10.03.2017 nr 1/40

A r v a m u s

Vorbuse puhkeala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohta

AS Tartu Agro on arvamusel, et enne karjääri kaevamise avamist ja puhkeala käivitamist tuleks teha **põhjalik uuring** ala läbiva tee tugevuse kohta ja tee **eelnevalt** välja ehitada.

Hindamisel on tee küsimust nõrgalt käsitletud. Varasemast on teada, et RMK metsaala ja endist tellisestehast läbiv tee oli hobuvankri tee. RMK kinnistut läbiva tee ehitas Tartu nädissovhoos põllukividest ja täiteliivast 1970. aasta lõpus, edasine teelõik ehitati 1973 ja 1974.a tehtud maaparandustööde käigus. Ehituse käigus ei eraldatud huumusekihti. Praegu on tulemuseks, et tee ei ole läbitav, kuna on nõrga alusega.

AS Tartu Agro on arvamusel, et hilisem teede korrastus saab olema keeruline, kuna on kavandatud suuremahuline kogus – 100000 m³ – karjäärist välja vedada ja arvatavalt on rohkearvuline ka puhkekeskuse kasutus.

Meie arvates on aruandes puudulikult kajastatud sadevee kogumist või valgumist puhkealalt. Näiteks on juhitud Haldja tee äärsetelt kinnistutelt vesi eesvooludesse ilma, et oleks Jänese MPÜ-ga kooskõlastatud.

Metsapargi rajamisel palume esialgu arvestada metsakorralduskavaga (vananenud ja langenud puud). Loodame, et saate arvestada meie eelnevate ettepanekutega ja ka praegu esitatud seisukohtadega.

Lugupidamisega



Eino Härm
AS Tartu Agro tootmisjuht ja
Jänese MPÜ juhataja

Ilmatsalu, Tähtvere vald
61401 Tartumaa, ESTONIA

Tel./faks 749 9230
Faks: 749 9131
Mob. 516 1215
E-mail: tagro@hot.ee

Reg. nr. 10301180
A/a 10102000271002
SEB (kood 401)

Alljärgnevalt esitatud kirjeldused keskenduvad KSH tasandile, kuid arvestatud on ka DP kontekstiga (sh kohaliku omavalitsuse ja planeeri ja poolt kujundatud seisukohad, mis väljenduvad DP-s). **Arvestamise põhimõtete ülevaade:** kohalik omavalitsuse (sh tee haldaja) tarbeks on DP-s ja selle KSH-s välja töötatud olemasolevaid tingimusi ja tulevase prognoose arvestavad tehoiu ja seire meetmed. Läbitöötatud ettepanekute ja olemasolevate meetmete võrdlemisel oleme seisukohal, et need on siiski olnud piisavad edasiste tegevuste mõistlikuks (sh tasakaalustatud) kavandamiseks ning vajaliku tehoiu pidevaks korraldamiseks.

DP-s ja KSH-s esitatud kirjeldused ja meetmed sadevee temaatika osas lähtuvad muuhulgas juba olemasolevast situatsioonist ning kehtivast õiguskorrast. Läbitöötatud tagasiside ja olemasolevate meetmete võrdlemisel oleme seisukohal, et need on siiski olnud piisavad edasiste tegevuste mõistlikuks (sh tasakaalustatud) kavandamiseks.

DP-s ja KSH-s oli nimetatud parkmetsa hoolduskava koostamist, muuhulgas koostöös maaomanikega. Nimetatud koostöö peabki võimaldama hoolduskavasse varasemate ja hoolduskavaga sobivate suuniste ülekandumist (vastavalt paikkonnale võib selleks olla ka nt vananenud ja langenud puudega seotud tegevuste meetmete määratlemine). Läbitöötatud tagasiside ja olemasolevate meetmete (sh suuniste) võrdlemisel oleme seisukohal, et need on siiski olnud piisavad edasiste tegevuste mõistlikuks (sh tasakaalustatud) kavandamiseks.

Maa-ameti kooskõlastus (13.03.2017. a, nr 6-3/17/3770-2).

Järgnevalt on esitatud asjakohase dokumendi väljavõte.

Rein Kokk
vallavanem
Tähtvere Vallavalitsus
vald@ilmatsalu.ee

Teie 22.02.2017 nr 6-9/ 193-9

Meie 13.03.2017 nr 6-3/17/3770-2

Vorbusemäe puhkeala detailplaneering

Austatud härra vallavanem

Olete edastanud Maa-ametile 22.02.2017 kirjaga nr 6-9/ 193-9 kooskõlastamiseks Vorbusemäe puhkeala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande. Vorbusemäe puhkeala detailplaneering ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) algatati Tähtvere Vallavolikogu 20. juuni 2014 otsusega nr 1-2/16. Detailplaneeringu eesmärk on kavandada maakondliku tähtsusega puhke-eeldustega alast Vorbusemäe puhkeala, kus avalikud puhke- ja sportimisvõimalused on orgaaniliselt seotud kasumit tootvate (äri-) tegevustega nagu nt majandus-, tootlustusettevõtted, puhkemajad ja spordiasutused.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Tähtvere valla üldplaneeringut. Planeeringuala asub Tartumaal Tähtvere vallas Vorbus külas Liivaaugu (katastritunnus 83101:001:0240), Kõrgemäe (katastritunnus 83101:001:0082), Vanaaseme tee (katastritunnus 83101:001:0084), Lääne-Vorbusemäe (katastritunnus 83101:001:0287), Ida-Vorbusemäe (katastritunnus 83101:001:0286) ja Laeva metskond 96 (katastritunnus 83101:001:0302) kinnistutel.

Maa-amet, tutvunud seisuga 06.03.2017 Tähtvere valla dokumendiregistri aadressilt <https://atp.amphora.ee/tahtverevv/index.aspx?itm=83047> kättesaadaval olnud planeeringu materjalidega, märgib järgmist.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhSRS) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne EhSRS jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduses (edaspidi PlanS) sätestatud nõuetest. PlanS § 17 lõike 2 punkti 3 kohaselt kooskõlastab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus detailplaneeringu enne selle PlanS § 18 kohast vastuvõtmist asjaomase riigiasutusega kui planeeritaval maa-alal asub keskkonnaregistri maardlate nimistus olev maardla või selle osa. Maapõueseaduse § 15 lõike 7 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse detailplaneering planeerimisseaduses sätestatud korras Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega.

Keskkonnaminister on 26.01.2017 käskkirjaga nr 1-2/17/108 volitanud Maa-ametit kooskõlastama kuni 30.06.2015 algatatud detailplaneeringuid 13.11.2002 vastu võetud ning 01.01.2003–30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduses sätestatud korras, kui planeeritav maa-ala asub

keskkonnaregistri maardlate nimistus oleval maardlal või selle osal.

Ministri volitatud asutus võib 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.

Järgnevalt anname oma seisukoha Vorbusemäe puhkeala detailplaneeringule ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõule lähtuvalt asjaolust, et detailplaneeringu alal asub keskkonnaregistris arvel olev Vorbuse liivamaardla (registrikaart nr 0908) ning Nordecon AS poolt taotletav Vorbuse liivakarjääri mäeeraldis.

Maa-amet pöördus oma 09.03.2017. a kirjaga nr 6-3/17/4778 Nordecon AS-i poole, et küsida kaevandamisloa taotlejalt arvamust Vorbusemäe puhkeala detailplaneeringu kohta. Tariston AS esindaja Siim Pukk märkis oma kirjas 10.03.2017 nr 17-40 (1) järgmist (tsiteerin): „Kinnitame, et oleme tutvunud Tähtvere Vallavalitsuse poolt saadetud Vorbusemäe puhkeala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandega ning andnud omapoolse kooskõlastuse. Muuhulgas mainime üle, et mäetööde üksus on alates selle aasta algusest liidetud Nordecon AS-i tütarettevõttega Tariston AS, millega anti üle ka kõik õigused ja kohustused, mis seotud karjääride ja nende haldamise ning arendamisega. Sellega seondult palume hiljem ka Keskkonnaametil vormistada taotletav Vorbuse liivakarjääri maavara kaevandamise luba Tariston AS-i nimele.“

Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1. *Planeeringu kontseptsioon* on kirjeldatud (tsiteerin): „Planeeringuga nähakse Liivaaugu kinnistule, endise liivamaardla alale, ette uus liivakarjäär, mille kaevandustegevus kestab prognoositavalt 10 – 15 aastat. Kaevandamisel eemaldatavat katendit on lubatud kasutada väljaspool mäeeraldist ja selle teenindusmaad ida ja lääne pool, endistel kaevandatud madalamatel aladel. Kaevandustegevuse tulemusena tekib alale ca 2,8 ha suurune tehisveekogu. Pärast maardla sulgemist ala korrastatakse ning kohandatakse üldkasutatavaks puhkealaks koos supelranna ja külastuskeskusega. Ühtne virgestuskeskus, mille koosseisu on planeeritud muu hulgas kämpingud, telkimis- ja palliplatsid ning keskusehoone nõuetekohase parkla ja vajaliku taristuga, on planeeritud põhja poole Vanaaseme teed, et muuta see funktsionaalselt võimalikult terviklikuks“ ning peatükis 3.7. *Maardla ala tingimused* on kirjeldatud (tsiteerin): „Kaevandamisel eemaldatavat katendit tuleb kasutada krundi positsioon 1 ulatuses, väljaspool mäeeraldist ja selle teenindusmaad, varasemalt kaevandatud ja korrastamata madalamatel aladel täitmiseks, mis paiknevad arvele võetud mäeeraldisest ida ja lääne pool. See on lubatud maapõueseaduse § 61 lõige 1 alusel. Esmajärjekorras on ette nähtud karjääri idapoolsete alade täitmine ning mäeeraldisest läänes asuvad alad tuleb täita vastavalt vajadusele juhul, kui mäeeraldiselt kooritud pinnast on selleks piisavalt. Läänepoolsete alade täitmine ja tasandamine ei ole kaevandajale kohustuslik. Kaevandustegevuse järgselt tuleb ala korrastada lähtudes käesolevas planeeringus esitatud põhimõtetest. Rajatiste täpne paigutus tuleb lahendada hilisema maastikuarhitektuurse projekteerimise käigus“.

Märgime, et alates 01.01.2017 kehtima hakanud MaaPS § 99 punkti 4 järgi on katendi ja mäeeraldise teenindusmaalt looduslikust seisundist eemaldatava maavara ning maavarana arvele võtmata kivimi ja setendi võõrandamine ning väljaspool mäeeraldist või mäeeraldise teenindusmaad tarbimine lubatud ainult Keskkonnaameti loal, arvestades MaaPS-us sätestatud mullakaitse nõudeid. Lisaks selgitame, et kaevandatud maa korrastamise suund määratakse maavara kaevandamise loas ja korrastamine toimub vastavalt Keskkonnaameti poolt antud korrastamistingimustele.

Seletuskirja peatükis 3.7. *Maardla ala tingimused* on kirjeldatud (tsiteerin): „Pärast detailplaneeringu kehtestamist kas ajakohastada kaevandamisloa taotlust nii, et kaevandatava varu maht arvestaks detailplaneeringuga ette nähtud veekogu kaldajoonega või sätestada loas, et kaevandamisel tuleb arvestada planeeringus määratud veekogumi kaldajoonega ning kaevandamata jääv varu kantakse maavaravaru registrist välja korrastamisprojekti koostamise ja korrastamise käigus“ ning KSH peatükis 3.1 *Alternatiiv I – DP realiseerumine* on kirjeldatud (tsiteerin): „Mäeeraldise ja teenindusmaa täpsed piirid selguvad vajadusel DP käigus, juhul kui naabrusalade täitmiseks on vaja kasutada mäeeraldiselt pärinevat katendit ning selle korraldamiseks on mõttekam laiendada teenindusmaa piire, mitte taotleda Keskkonnaametilt vastava pinnase paigaldamise luba (eelistatult lahendus)“.

Selgitame, et maavara kantakse keskkonnaregistri maardlate nimistust maha juhul, kui on selgunud, et arvelolev varu ei vasta maavarale esitatavatele nõuetele või mäetehniliselt puudub võimalus arvelolevat maavara kaevandada. MaaPS § 21 lõike 2 kohaselt teeb liiva osas keskkonnaregistri kande otsuse keskkonnaregistri maardlate nimistu volitatud töötaja, mitte korrastamisprojekti koostaja.

KSH peatükis 4.1.1 *Üldine teemaanalüüs* on kirjeldatud (tsiteerin): „Lisaks toome välja, et DP kooskõlastamisprotsessis osaleb Keskkonnaamet, st täidetud on ka Maapõueseaduse § 15 sätestatu“. Märkime, et keskkonnaminister on 26.01.2017 käskkirjaga nr 1-2/17/108 volitanud Maa-ametit (mitte Keskkonnaametit) kooskõlastama detailplaneeringuid, kui planeeritav maa-ala asub keskkonnaregistri maardlate nimistus oleval maardlal või selle osal.

Planeeringuala pindala on ca 46 hektarit. Planeeringualast põhja-, ida- ja lõunasuunas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused ning läänes lisaks veel ka elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Liivaaugu kinnistul paikneb endine liivakarjäär, millest osa on tänaseks maardlana uuesti arvele võetud. Liivaaugu maatüksuse lõunaosal asub endine suletud prügila. Kõrgemäe maatüksusel asub endine talukoht lagunenud hoonete, põllumaa ning uuendatud metsamaaga. Planeeringuala kagupoolsel osal, Laeva metskond 96, Ida-Vorusemäe ja osaliselt ka Lääne-Vorusemäe kinnistutel asub maaparandussüsteem. Planeeringuala lääne-, kirde- ja idaosas asub vastavalt Hiitemetsa maaparandussüsteemi eesvool, Voore-Vanaaseme (Voruse kr) maaparandussüsteemi eesvool ja Voruse-Keskuse maaparandussüsteemi eesvool ning nende veekaitsevööndid, ehituskeeluvööndid ja kalda piiranguvööndid. Vanaaseme teele on üldplaneeringuga määratud teekaitsevöönd 20 m välimise sõiduraja teljest. Planeeringuala lõunapoolsel küljel ulatub alale Vanaaseme-Pärna L3511-L3512 TAR elektriõhuliin 35-110kV (kõrgepingeliin) ja 35kV õhuliin koos kaitsevöönditega. Lääne-Vorusemäe katastriüksusel asub geodeetiline märk kaitsevööndiga kolm meetrit. Liivaaugu kinnistul on III kaitsekategooria taimede laialehine neiuvaip, kahkjaspunane sõrmkäpp, soo-neiuvaip, suur käopõll ja pruunikas pesajuur kasvukoht.

Tähtvere Vallavolikogu poolt 21.07.2006 määrusega nr 14 kehtestatud üldplaneeringu järgi asub detailplaneeringu alal „planeeritud puhke- ja virgestusala“. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasoleva üldplaneeringu muutmiseks planeeringulahenduse I etapis Liivaaugu kinnistu osas, kuhu lubatakse rajada karjäär ning kruntidel, kus krundi kasutamise otstarve erineb pärast detailplaneeringu realiseerumist üldplaneeringus määratust üle 25% (kruntidel positsioon 1c, 2, 5, 6, 7, 12 ja 13).

Eeltoodust tulenevalt ning arvestades Tariston AS-i 10.03.2017 kirjas nr 17-40 (1) väljendatud nõustumist ei ole alust eeldada, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus halvendaks olemasolevat olukorda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas. Maa-amet nõustub Vorusemäe puhkeala detailplaneeringuga tingimusel, et arvestatakse eelpool toodud märkustega.

Palume hoida Maa-ametit kursis planeeringu edasise menetlemisega. Planeerimisseaduse kohasel tuleb maakatastri pidajale teatada omavalitsuse poolt kehtestatud detailplaneeringust 30 päeva jooksul. Alates 2017. aastast palume kehtestatud planeeringute dokumendid esitada digitaalsel aadressile planeeringud@maaamet.ee vastavalt Maa-ameti kirjaga 16.01.2017 nr 6-3/17/97: kohalikele omavalitsustele saadetud juhendile „Planeeringute dokumentide Maa-ametile esitamise juhend“.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tambet Tiits
peadirektor

Teadmiseks: Riigimetsa Majandamise Keskus - rmk@rmk.ee, Tariston AS - tariston@tariston.ee

Mare Laan
6650639 mare.laan@maaamet.ee

Alljärgnevalt esitatud kirjeldused keskenduvad KSH tasandile, kuid arvestatud on ka DP kontekstiga (sh kohaliku omavalitsuse ja planeeriya poolt kujundatud seisukohad, mis väljenduvad DP-s). **Arvestamise põhimõtete ülevaade:** Maa-ameti kirjas esitatud täpsustused (lk 2 viimane lõik (nt viide *Maapõuseaduse* § 99 lg 4)) lisati mh KSH aruande eelnõu ptk 3.1, parema selguse tagamiseks.

Maa-ameti kirjas esitatud täpsustused (lk 3 teine lõik (nt viide *Maapõuseaduse* § 21 lg 2)) lisati mh KSH aruande eelnõu ptk 3.1 ja 4.3.2, parema selguse tagamiseks.

Maa-ameti kirjas esitatud täpsustus (lk 3 kolmas lõik (nt viide Maa-ametile kui planeeringu koostajale)) lisati mh KSH aruande eelnõu ptk 4.1.1, sh parema selguse tagamiseks.

Veega OÜ arvamus (15.03.2017. a).

Järgnevalt on esitatud asjakohase dokumendi väljavõte.

Olete edastanud 21.02.2017 kirjaga nr 6–9/193–1 kooskõlastamiseks Vorusemäe puhkeala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande.

Detailplaneeringu eesmärk on kavandada maakondliku tähtsusega puhke-eeldustega alast Vorusemäe puhkeala, kus avalikud puhke- ja sportimisvõimalused on orgaaniliselt seotud kasumit tootvate (äri-) tegevustega nagu nt majandus-, toitlustusettevõtted, puhkemajad ja spordiasutused.

Veega OÜ, tutvunud Tähtvere valla dokumendiregistri aadressilt <https://atp.amphora.ee/tahtverevv/index.aspx?itm=83047> planeeringu materjalidega, märgib järgmist.

*Tähtvere valla üldplaneering (2006) seab tingimused erineva sihtotstarbega maade planeerimiseks ja hoonestamiseks. Kuigi üldplaneeringu alusel on **kogu** käsitletav ala puhke- ja virgestusmaa, taotletakse käesoleva DP-ga üldplaneeringu muutmist. Tähtvere vallas Voruse külas asuva Vorusemäe puhkeala DP KSH.KSH aruande eelnõu lk 15*

Täpsustus: kogu käsitletav ala ei ole puhke- ja virgestusmaa (vt skeem 2 - Väljalõige Tähtvere valla üldplaneeringust Voruse küla Vorusemäe puhkeala detailplaneering).

Lisa kitsenduste seadmine saab tuleneda seadustest või kokkuleppest maaomaniku ja omavalitsuse vahel. Hetkel neid kokkuleppeid ei ole.

Siin mõtlen eelkõige metsa kui parkmetsa ja terviseradade väljaehitamist.

Ida-Vorusemäe kinnistu metsaeraldisel 1 <http://register.metsad.ee/avalik/> (moodustab enamiku detailplaneeringul kujutatud pos 9 pinnast) asuva metsa puhul on tegemist istutatud kuusikuga (boniteet Ia), nii nagu Laeva metskonnale kuuluval ja Kõrgemäe kinnistul paikneva metsa puhul.

Lisaks paikneb hinnataval alal ja selle lähialal metsaalasid (Laeva metskonnale kuuluv ning Kõrgemäe kinnistul paiknev mets), mille puhul on tegemist istutatud tulundusmetsadega. Seega ei saa nende alade puhul pidada oluliseks puhkemajandusliku otstarbe säilitamist ning kokkuvõttes võib nimetatud metsamaid majandada metsakorralduskavadele vastavalt tulundusmetsadena. Paikkonna puhkemajanduslikku väärtust tulundusmetsade majandamine ei vähenda. Tähtvere vallas Voruse külas asuva Vorusemäe puhkeala DP KSH. KSH aruande eelnõu. Alkranel OÜ, 2015 - 2017. Lk 32

Ettepanek jätta see (pos 9) nn moodustavast parkmetsast välja (analoogne Laeva metskonnale kuuluva ja ka Kõrgemäe kinnistul paiknevate kuusikutega) või kui omavalitsus leiab, et piirangute seadmine selles osas on ühiskonna hüvanguks vajalik alustada maaomanikuga läbirääkimisi ja saavutada kokkulepe maaomanikuga enne detailplaneeringu kinnitamist.

Eeltoodust tulenevalt nõustun Vorusemäe puhkeala detailplaneeringuga tingimusel, et arvestatakse eelpool toodud märkuste ja ettepanekutega.

Kaidar Kukk
Veega OÜ
5272077
kaidar@hotmail.com

Alljärgnevalt esitatud kirjeldused keskenduvad KSH tasandile, kuid arvestatud on ka DP kontekstiga (sh kohaliku omavalitsuse ja planeerija poolt kujundatud seisukohad, mis väljenduvad DP-s). **Arvestamise põhimõtete ülevaade:** ettepanekute ülevaatamisel jõuti seisukohale, et DP ja KSH lahendusi ei muudeta ning järgitakse üldplaneeringu suuniseid, mis kehtisid enne ettepaneku tegija poolset maaomandamist. Kuivõrd kohalik omavalitsus on planeerimisprotsessi kaudu leidnud paikkonda sobiva lahenduse, mis arvestab piisavalt ning tasakaalustatult ka maaomanike võimalikke ärihuve, siis jätkatakse planeerimisprotsessiga ja selle juurde kuuluva KSH menetlusega. Lisame, et planeerimisprotsessi juurde, enne kehtestamisotsust, kuuluvad ka nt täiendavad läbirääkimised maaomanikega, mis päädivad asjakohaste lepingute (erinevate kohustuste lõplikuks määratlemiseks jms) sõlmisega.

Maaeluministeeriumi kooskõlastus (16.03.2017. a, nr 3.3-4/1669-1).

Järgnevalt on esitatud asjakohase dokumendi väljavõte.

Rein Kokk
Tähtvere Vallavalitsus

Teie: 22.02.2017 nr 6-9/193-5

Meie: 16.03.2017 nr 3.3-4/1669-1

Vorbusemäe puhkeala detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud härra Kokk

Maaeluministeerium kooskõlastab märkustega Vorbusemäe puhkeala detailplaneeringu ja strateegilise hindamise aruande eelnõu. Puhkealal asuvatele maaparandussüsteemidele ja veemajanduse reguleerimisele mõju avaldavad tegevused ning nendega kaasnevad ehitusprojektid tuleb enne ehituslubade taotlemist kooskõlastada Põllumajandusameti Tartu keskusega. Puhkeala läbivat Vanaaseme teed kasutatakse muuhulgas ka põllumajandustehnika juurdepääsuks puhkealaga piirnevatele põllumaaadele. Tee edasiseks ohutuks kasutamiseks tuleb kindlasti välja ehitada detailplaneeringus kavandatud kergliiklussillad ja tagada põllumajandustehnika häireteta juurdepääs põllumaaadele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Illar Lemetti
Kantsler

Teadmiseks: AS Tartu Agro

Kaupo Kontkar
625 6171 kaupo.kontkar@agri.ee

Lai tn 39 // Lai tn 41 / 15056 Tallinn / 625 6101/ info@agri.ee / www.agri.ee
Registrikood 70000734

Alljärgnevalt esitatud kirjeldused keskenduvad KSH tasandile, kuid arvestatud on ka DP kontekstiga (sh kohaliku omavalitsuse ja planeerija poolt kujundatud seisukohad, mis väljenduvad DP-s). **Arvestamise põhimõtete ülevaade:** KSH aruande eelnõud täiendati parema arusaadavuse tagamiseks (nt ptk 4.1.3 ja 4.3.4), sh õiguslike aspektide mõistes.

Keskkonnaameti kooskõlastus (21.03.2017. a, nr 6-5/17/2998-2).

Järgnevalt on esitatud asjakohase dokumendi väljavõte.

Tähtvere Vallavalitsus
vald@ilmatsalu.ee

Teie 22.02.2017 nr 6-9/193-7

Meie 21.03.2017 nr 6-5/17/2998-2

Vorbusemäe puhkeala detailplaneeringu kooskõlastamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande märkused

Keskkonnaamet on läbi vaadanud Tähtvere vallas Vorbuse külas asuva Vorbusemäe puhkeala esitatud detailplaneeringu ja sellele lisatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande (edaspidi KSH). Kooskõlastame detailplaneeringu ja selle KSH järgmiste märkuste ja ettepanekutega:

1. Planeeringu seletuskirja punktis 2.2.2 ja põhijoonisel tuleks korrigeerida planeeringualal esinevate kaitsealuste taimeliikide nimekirja (mainimata on soo-neiuvaip, suur käopõll ja samades kasvukohtades on registreeritud mitme liigi esinemine).
2. Planeeringuga nähakse ette üldplaneeringu muutmist. Planeerimisseaduse § 9 lg 7¹ kohaselt peab detailplaneering sisaldama üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanekut. Esitatud planeeringumaterjalides seda pole.
3. Planeeringu peatükis 3.10.1 tehakse ettepanek puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks. Peatüki 4 tabeli 5 kohaselt on see juba vähendatud.
4. Planeeringu seletuskirja punktis 3.11 tuleb korrigeerida maaparandussüsteemi eesvoolude kalda kitsenduste ulatust (ehituskeeluvöönd on 25 m ja lisada piiranguvööndi ulatus).
5. Puhkeala parkla on planeeritud rajatava tehisejärve ehituskeeluvööndisse, lähtudes looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõike 5 p 10. Kuna tekkiv tehisejärv saab olema võrdlemisi väikesepindaline ning vähese veevahetusega, seega reostusele eeldatavalt tundlik, siis kas on otstarbekas planeerida parkla nii veekogu lähedale, kusjuures pole üheselt määratletud parkla sademevee käitlemine?
6. KSH aruandes märgitakse vee erikasutusloa taotlemise vajadust, kuna toimub veekogu rajamine, mille pindala ületab 1 ha. Senise praktika kohaselt maavara kaevandamisel sellist vee erikasutushuba ei väljastata, kuna tegevuse eesmärgiks on maavara kaevandamine, mitte veekogu rajamine. Vajalikud tingimused sätestatakse kaevandamisloaga. Veekoguks saab see pärast karjääri rekultiveerimise lõpetamist, kui on selgunud lõplik kuju ja maht ning muud näitajad ning seejärel kantakse see veekoguna keskkonnamõju registrisse.
7. KSH aruande põhiteema on, et toimub puhkeala väljaarendamine. See, et sellele eelneb u 10-15 a jooksul kaevandamine, on justkui kõrval- või ettevalmistav tegevus. Kuigi Keskkonnaamet on oma eelhinnangus hinnanud olulise negatiivse mõju puudumist kaevandamisel, oleks mõistlik seda siiski KSH aruandes põhjalikumalt käsitleda. Sama puudutab ka p 5 ja selles nimetatud pika- ja lühiajalisi mõjusid. Kui tavapäraselt

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

peetakse lühiajalisteks mõjudeks näiteks ehitusaegseid mõjusid (kaevandamine), siis käesolevas aruandes ei saa täpselt aru, mida on lühiajaliste mõjude all silmas peetud (kas kaevandamisaegseid mõjusid)?

8. Arusaamatuks jäävad mõningad tabelis 5.2 antud punktid. Näiteks lühiajalised müra-mõjud on hinnatud 0-ks, kuid pikaajalised mõjud (eeldatavalt pärast kaevandamise lõppemist) -4-ks. Või kui mõeldakse midagi muud, siis mida hinnatakse müra osas pikaajaliselt positiivseks mõjuks (2), kui puhkealalt tekib müra? Samuti on tee kasutamine kaevandustegevuse ajal (raskeveokid) -1, mida on võimalik leevendada 0-ni, kuid pärast kaevandamist on mõju -2 puhkeala kasutavate kergesõidukite näol, mida siis on ka võimalik leevendada 0-ni. Aruandest ei selgu, millised on olulised leevendused pikaajaliste mõjude osas.
9. Planeeritava karjääri alale jäävad III kategooria kaitsealuste taimeliikide kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*, KLO9320785); soo-neiuvaip (*Epipactis palustris*, KLO9320865); laialehine neuvaip (*Epipactis helleborine*, KLO0320855, KLO9320851, KLO9320856); suur käöpõll (*Listera ovata*, KLO9320979) kasvukohad ning pisut eemal ka pruunikas pesajuur (*Neottia nidus-avis*, KLO9321041). Vastavalt LKS § 55 lõikele 8 on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Planeeringualal paiknevate kaitstavate liikide kasvukohtade kohta käiv informatsioon pärineb mõne aasta tagant. Keskkonnaamet saab võtta tööplaani kasvukohtade inventeerimise tuleval vegetatsiooniperioodil (või enne reaalse kaevandamistegevuse algust), mille järel saab võtta asjakohaseid seisukohti, kas ning mil moel on otstarbekas või põhjendatud näha ette meetmeid varasema inimtegevuse poolt tugevalt mõjutatud aladele kujunenud III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohtade säilitamiseks.
10. KSH käsitleb kavandatava tegevuse mõjusid metsale ja rohevõrgustikule (KSH aruande punkt 4.2.3). Antud punkt käsitleb siiski vaid loodava rekreatsiooniala ning hoonestusalade mõju, käsitlemata on kaevandamistegevusega seotud mõjud rohevõrgustikule.

Palume planeeringut ja KSH aruannet nimetatud märkuste osas enne avalikule väljapanekule suunamist täiendada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ena Poltimäe

juhataja

Lõuna regioon

Ivo Ojamäe 730 2252

ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee

Alljärgnevalt esitatud kirjeldused keskenduvad KSH tasandile, kuid arvestatud on ka DP kontekstiga (sh kohaliku omavalitsuse ja planeeri poolt kujundatud seisukohad, mis väljenduvad DP-s). **Arvestamise põhimõtete ülevaade: teema nr 5** ehk parkla ka tehisveekogu kasutajatele - KSH läbiviija lisas KSH aruande eelnõu ptk 4.1.1. täiendavat infot, kuid parkla asupaiga korrigeerimist või täiendavate meetmete määramist ei peetud siinkohal siiski otstarbekaks.

Teema nr 6 ehk vee erikasutusloa taotlemise vajadus, kui veekogu on rajatud maavara kaevandamisloa alusel ettenähtud tegevuste järgselt - KSH aruande eelnõu ptk 4.1.1 ja 6 esitati asjakohased täiendused.

Teema nr 7 ehk kaevandustegevuse hindamine - KSH protsessis on lähtutud mh Keskkonnaameti 2012. a KMH eelhinnangust. KSH protsessis on kontrollitud kõiki tollal esitatud hinnanguid, kasutades selleks ka tänaseid teadmisi. Kõik teemad, mis vajasisid täiendavalt rõhutamist, mõjude minimeerimiseks (arvestades ka juba varem sätestatud) on KSH protsessis arvestamist leidnud ning esitatud läbivalt KSH aruande eelnõu ptk 4 ja 6. Rõhuasetus paikkonna puhkeväärtustele on ilmne tulenevalt ka kehtivast üldplaneeringust ja asjaolust, et piirkond peab olema kasutatav ka peale maavaravaru võimalikku ammendamist. Viimane siiski ei ole eelduseks, et puhkeväärtuse saavutamiseks eelne periood on hindamata, määramaks piisavalt kaalutletud tingimusi eri perioodideks. Muuhulgas tuleb rõhutada, et sotsiaal-majanduslike teemade all on eraldi ptk 4.3.2, kus vaadeldaksegi kaevandusperioodi kui sellist ning hilisemate maakasutuslike arengute tarbeks on esitatud ptk 4.3.3. Vastavatest ptk-st ptk 5 koondunud hindepallid iseloomustavadki maakasutusvõimaluste mõjusid - täiendavad selgitused on antud juba ajakohastatud KSH aruande eelnõu ptk 4.3.2, 4.3.3 ning 5 juures.

Teema nr 8 ehk ptk 5 hindepallid ja pikaajaliste leevendusmeetmete tähtsus (olulisus) - KSH aruande eelnõud täiendati juba teema nr 7 raames. Tabel 5.2 rea „Maakasutus kogu alal, mh peale võimalikku kaevandamist (sh müra)” puhul rõhutame siinkohal üle, et müra on vaid üks komponent pikaajalise maakasutuse positiivse hinde kujunemisel, esinedes samas määral, mis andiski võimaluse prognoosida vaid nõrga pikaajalise mõju esinemist ehk mitte rohkemat. Vastav teave on lisatud ka ptk 4.3.3 ning ptk 5. Tee kasutamise hindamisel (ptk 4.3.4) on mõjude hindepallide määramisel arvestatud, et alternatiiv I (lõplik rakendumine) toob kaasa piisavalt paljude sõiduautode lisandumise, mis omakorda suurendab ka pikaajalist mõju, mida samas mh liikluskorralduslikult on võimalik leevendada. Asjakohased selgitused on antud ka ajakohastatud KSH aruande eelnõu ptk 4.3.4 ning 5 juures.

Pikaajaliste leevendusmeetmete tähtsus (olulisus) - käesoleva KSH läbiviija on pidanud kõiki leevendusmeetmeid vajalikeks, esitades siiski leevendusmeetmete juurde ka märke, kui meede on suunav ehk soovituslik (nt ptk 4.1.2). Meetmete tähtsus on seostatav omakorda aruande eelnõu ptk 4 ja 5 esitatud hindepallidega. St mida negatiivsemaks on mõju hinnatud, seda olulisem on rakendada ka esitatud leevendusmeetmeid või nende kogumeid. Vastav selgitus on lisatud ka KSH aruande eelnõu ptk 5.

Teema nr 9 ehk kaitsealused taimeliigid - asjakohane teave lisati ka KSH aruande eelnõu ptk 4.2.2.

Teema nr 10 ehk rohevõrgustik ja kaevandustegevus - tõsiasi on, et KSH aruande eelnõu ptk 4 võis jääda ekslik mulje, et vastavat teemat ei ole KSH protsessis üldse arvestatud. See siiski nii polnud, kuna KSH protsessi käigus oli olemas ka asjakohane teave, võrgustiku elementide osas. Enne KSH aruande eelnõu ptk 4 sisustamist tehti eelanalüüs, mille tulemused oleksid pidanud jõudma ka selles osas ikkagi ptk 4.2.3. Nüüdseks on vastav teave ka sellesse ptk lisatud.

Rendibuss OÜ arvamus (24.03.2017. a).

Järgnevalt on esitatud asjakohase dokumendi väljavõte.

Tere,

Esitan omapoolselt arvamused Vorbusemäe puhkeala detaiplaneeringu võimaliku lahenduse kohta.

Kogu OÜ Rendibussile kuuluvast Lääne-Vorbusemäe tükist moodustavad virgestusala ühiskondliku kasutusotstarbega krundid üle 90%.

Detailplaneeringu lahendusskeemi järgi kulgevad suures osas nimetatud kruntidel (peamiselt pos. 6 ja pos. 8) jalgteed. Pos 1b ja 1c, mis peaksid moodustama järve ning seda ümbritseva puhkealaga kogu terviku südame, realiseerub tulevikus ajahetkel X (seletuskirjast väljalugedes prognoositult 10-15 aasta pärast). Enne kui tekib järv ning seda ümbritsev tõmbekeskus ei ole lootustki virgestusalale elu sisse puhuda mõne jalgte rajaga. Rendibuss OÜ-le kuuluva maatüki üle 90% avaliku huvi otstarbe ja radadega katmine tähendab meie jaoks 15 aastat kasutat maad. Äriotstarbelisele krundile, kus võiks olla näiteks turismitalu, tekib väärtus kui ümbruskond on vastavalt planeeringule välja arenenud.

Küsimus, kelle kohustuseks jäävad välja ehitada ja hooldada avaliku huviga jalgteed, vaatetorn, ripsild jm? Kes kannab kulud ja kes korraldab? Kindlasti ei teeni jalgteed ja matkarajad maakasutuslikus mõttes meie majanduslikke huve ning me pole valmis maaomanikuna võtma kohustust ehituse ja hoolduse osas. Kui vald soovib 90% krundist avaliku huve teeniva otstarbega katta, siis peab selle kasutamise, ehitamise ja hooldamise eest ka tasu maksma.

Tervitades,
Jaanus Tamm
OÜ Rendibuss
56 455 199

Alljärgnevalt esitatud kirjeldused keskenduvad KSH tasandile, kuid arvestatud on ka DP kontekstiga (sh kohaliku omavalitsuse ja planeeri poolt kujundatud seisukohad, mis väljenduvad DP-s). **Arvestamise põhimõtete ülevaade:** ettepanekute ülevaatamisel jõuti seisukohale, et DP ja KSH lahendusi ei muudeta ning järgitakse üldplaneeringu suuniseid, mis kehtisid enne ettepaneku tegija poolset maaomandamist. Kuivõrd kohalik omavalitsus on planeerimisprotsessi kaudu leidnud paikkonda sobiva lahenduse, mis arvestab piisavalt ning tasakaalustatult ka maaomanike võimalikke ärihuve, siis jätkatakse planeerimisprotsessiga ja selle juurde kuuluva KSH menetlusega. Lisame, et planeerimisprotsessi juurde, enne kehtestamisotsust, kuuluvad ka nt täiendavad läbirääkimised maaomanikega, mis päädivad asjakohaste lepingute (erinevate kohustuste lõplikuks määratlemiseks jms) sõlmisega.

Täiendavalt lisame, et esitatud seisukohad arvestavad juba praegust olustikku, planeeringu etapilisust ning erinevate lokaalsete regioonide multifunktsionaalset arenguperspektiivi ja -realiseeritavust.

**Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kooskõlastus
(11.04.2017. a, nr 366).**

Järgnevalt on esitatud asjakohase dokumendi väljavõte.

**TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS**

Tartu, Raekoda

11.04.2017 nr 366

**Tähtvere valla Vorbusemäe puhkeala
detailplaneeringu kooskõlastamine**

Tähtvere vald on esitanud 22. veebruari 2017. a kirjaga nr 6-9/193-16 Tartu linnale kooskõlastamiseks koostatava Vorbusemäe puhkeala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu. Kooskõlastamiseks esitamisel on lähtutud kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 17 lg 2 p-st 3 (kooskõlas ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikega 1, enne 1. juulit 2015. a algatatud planeeringute menetlemine) ja KeHJS § 40¹ lg-st 1.

Planeering algatati Tähtvere Vallavolikogu 20. juuni 2014. a otsusega nr 1-2/16. Vorbusemäe puhkeala detailplaneering koos KSH menetlusega viiakse läbi vajadusest kavandada Vorbusemäe piirkonna väljaarendamiseks parim keskkonda arvestav ruumilahendus. Detailplaneeringu eesmärk on kavandada maakondliku tähtsusega puhke-eeldustega alast Vorbusemäe puhkeala, kus avalikud puhke- ja sportimisvõimalused on orgaaniliselt seotud kasumit tootvate (äri-) tegevustega, nagu nt majandus-, tootlustusettevõtted, puhkemajad ja spordiasutused. Planeeringuala asub Tähtvere vallas Vorbuse külas, ala pindala on u 46 hektarit.

Tartu Linnavalitsus kooskõlastab detailplaneeringu, tuginedes kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 17 lg 2 p-le 3 ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg-le 1.

Võttes aluseks kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 17 lg 2 p 3, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 11 lg 7 ning arvestades Tähtvere Vallavalitsuse 22. veebruari 2017. a kirja nr 6-9/193-16, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kooskõlastada Tartu linna rohevööndisse kuuluv Tähtvere valla Vorbuse küla Vorbusemäe puhkeala detailplaneering koos järgmiste ettepanekutega:

1.1. Eesmärgiga tagada planeeritud puhkeala võimalikult kiire ja terviklik arendamine, seada planeeringuga nõue, kus I etapis ette nähtud maa-ala kruntimine tuleb läbi viia samaaegselt ning seda arvestatakse krundile Pos 1 kavandatud maardla kaevandamisloale arvamuse andmisel kohaliku omavalitsuse üksuse poolt.

1.2. Planeeringuga anda lisaks täpsemalt tingimused, mis peavad olema kajastatud kaevandamisloa

taotluses ja mis on arvestatavad maapõueseaduse kohase arvamuse andmisel kohaliku omavalitsuse üksuse poolt.

1.3. Planeeringus täpsustada, kas ja milliste puurkaevude baasil kavandatakse lumetootmine, mis on vaja lahendada talvespordi vajadusi arvestades.

2. Korraldus jõustub 12. aprillil 2017. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Valvo Semilarski

abilinnapea linnapea ülesannetes

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

Alljärgnevalt esitatud kirjeldused keskenduvad KSH tasandile, kuid arvestatud on ka DP kontekstiga (sh kohaliku omavalitsuse ja planeerija poolt kujundatud seisukohad, mis väljenduvad DP-s). **Arvestamise põhimõtete ülevaade: teema nr 1.3** ehk puurkaevud ja lumetootmisvesi - vastavat teemat on lahatud KSH aruande eelnõu ptk-s 4.1.1, alajaotises „Üldine teemaanalüüs, puurkaevud ja lumetootmisvesi”.