



Hr Rein Meel
Maardu Linnavalitsus

Teie 15.03.2019 nr 7-1.2/1417

Meie 26.04.2019 nr 7-15/19/1419-2

Ettepanekute esitamine avalikul väljapanekul
olevale Maardu linna üldplaneeringule

Austatud härra Meel

Teavitaste Keskkonnaministeeriumit, et ajavahemikul 01.04.2019 kuni 30.04.2019 toimub Maardu linna üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) aruande eelnõu avalik väljapanek, mille jooksul on igal isikul õigus avaldada üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kohta arvamust.

Üldplaneeringu ja KSH koostamine algatati Maardu Linnavolikogu 18.04.2017 otsusega nr 264. Planeeritavaks alaks on Maardu linna haldusterritoorium. Üldplaneeringu koostamise põhieesmärk on linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning selle alusel planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe, määramine.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 76 lõike 2 kohaselt kaasatakse üldplaneeringu koostamisse valdkonna eest vastutav minister, isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, samuti isikud ja asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju või üldplaneeringu elluviimise või planeeringuala ruumiliste arengusuundumuste vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused. PlanS § 85 lõike 1 kohaselt teavitatakse § 76 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest esitada üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta arvamust.

Maareformi seaduse (edaspidi *MaaRS*) § 31 lõike 2 kohaselt maa, mida ei tagastata, erastata ega anta munitsipaalomandisse või mis ei ole jäetud riigi omandisse MaaRS § 31 lõike 1 alusel, on samuti riigi omandis. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 15 lõike 1 kohaselt on MaaRS § 31 lõikes 2 sätestatud maa omanikuks PlanS tähenduses Keskkonnaministeerium või valdkonna eest vastutava ministri volitatud isik.

Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalikustati pdf kujul Maardu linna veebilehel <http://maardu.kovtp.ee/-maardu-linna-uldplaneeringu-ja-keskkonnamoju-strateegilise-hindamise-ksh-aruande-eelnou>. Lisaks palusime üldplaneeringu andmekihid väljastada vektorkujul GIS tarkvarale sobivas formaadis. Oleme tutvunud antud materjalidega ja riigi omandis olevatele

maaüksustele, mille riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ning volitatud asutus Maa-amet üldplaneeringuga kavandatud kasutus- ja ehitustingimustega ning soovime märkida järgmist.

1. Veeru tn 1 ärimaa sihtotstarbega (katastritunnus 44601:001:0421, pindala 1635 m²) maaüksuse juhtotstarbeks on üldplaneeringuga kavandatud liikluse maa-ala (L). Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.12 kohaselt on (tsiteerin) *liikluse maa-ala maantee, puiestee, tänav, raudtee, trammitee või muu liikluseks kavandatud rajatis koos seda moodustavate sõidu- ja kergliiklusteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega*. Maardu Linnavalitsus nõustus 30.01.2018 korraldusega nr 73 Veeru tn 1 maa jätmisega riigi maareservi ja määras maaüksuse sihtotstarbeks ärimaa. Maardu Linnavalitsus kinnitas nimetatud korralduses, et maaüksusel asub ajutine ehitis (remonditöökoda), mille kõrvaldamise tähtjaks on määratud 31.12.2019. Keskkonnaministeerium ei nõustu Veeru tn 1 maaüksusele liikluse maa-ala (L) juhtotstarbe määramisega ja palub maaüksuse juhtotstarbeks kavandada äri- ja teenindusettevõtete maa-ala (Ä).
2. Veeru tn 1a ärimaa sihtotstarbega (katastritunnus 44603:003:0219, pindala 2903 m²) maaüksuse juhtotstarbeks on üldplaneeringuga kavandatud liikluse maa-ala (L). Maardu Linnavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 179 on kehtestatud Nurga 1 ja Nurga 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega on Veeru tn 1a maale kavandatud ärimaa krunt parkla rajamiseks. Keskkonnaministeerium ei nõustu Veeru tn 1a maaüksusele liikluse maa-ala (L) juhtotstarbe määramisega ja palub maaüksuse juhtotstarbeks kavandada äri- ja teenindusettevõtete maa-ala (Ä).
3. Sarapiku tee 18 30% ärimaa ja 70% tootmismaa sihtotstarbega (katastritunnus 44604:002:0064, pindala 5239 m²) maaüksusele on kavandatud äri ja tootmise maa-ala (ÄT) ning haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarbed. Haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarve on kavandatud maaüksuse keskossa selliselt, et maaüksuse põhja- ja lõunapoolsesse ossa (sh loodusliku astangu, nn klindi piirkonda) jäävad 20–40 meetri laiused äri ja tootmise maa-ala (ÄT) juhtotstarbega osad. Üldplaneeringu punkti 5.4 kohaselt Vana-Narva mnt tööstuspiirkonnas haljasala ja parkmetsa maa-alad (HP) toimivad puhvrina tööstusala ja elamupiirkonna vahel. Oleme seisukohal, et haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarbe määramine Sarapiku tee 18 maaüksuse keskossa ning äri ja tootmise maa-ala (ÄT) juhtotstarbe määramine Sarapiku tee 18 maaüksuse lõunaossa ei tekita puhvrit Salu tänava äärsetele elamumaadele, millega Sarapiku tee 18 maaüksus lõunast piirneb. Samuti puudub antud äri ja tootmise maa-ala (ÄT) juhtotstarbega alale juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Maardu Linnavolikogu 27.11.2007 otsusega nr 154 on kehtestatud Sarapiku kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega on Sarapiku tee 18 maaüksusest läände kavandatud 4 äri- ja tootmismaa krunti selliselt, et hoonestusalad jäävad kruntide keskossa, kuhu hetkel on määratud haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarbed. Palume üldplaneeringu koostamisel arvestada eeltooduga ja Sarapiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendusega ning sellest lähtuvalt Sarapiku tee 18 maaüksusele kavandada äri ja tootmise maa-ala (ÄT) juhtotstarve maaüksuse keskossa.
4. Riigimaa 9 (katastritunnus 44604:002:0073, sihtotstarbeta maa sihtotstarve, pindala 36 969 m²) maaüksusele on valdavalt kavandatud haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarve. Maaüksuse lõunaossa on kavandatud äri ja tootmise maa-ala (ÄT) juhtotstarve ligi 40 meetri laiuse ribana, mis jääb loodusliku astangu, nn klindi piirkonda. Antud alale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Arvestades, et üldplaneering näeb ette perspektiivse Sarapiku tee pikenduse, teeme eeltoodust lähtuvalt ettepaneku kavandada äri ja tootmise maa-ala (ÄT) juhtotstarbega alaks Riigimaa 9 maaüksuse lõunaosa asemel selle põhjaosa perspektiivse tänavaga külgnev ala.
5. Loosauna (katastritunnus 44603:002:0247, tootmismaa sihtotstarve, pindala 230 410 m²) maaüksusele on kavandatud haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarve maaüksuse idapiirile. Samuti on antud juhtotstarve osaliselt kavandatud kõrval asuvale Lao tn 29

(katastritunnus 44603:002:0270, tootmismaa sihtotstarve, pindala 15 846 m²) maaüksusele olemasolevate kütusemahutitega osale ja teistele äri- ja tootmismaaadele. Loosauna maaüksusest idasse Keemikute tn 1b (katastritunnus 44603:002:0020, üldkasutatava maa sihtotstarve, pindala 166 709 m²) maaüksusele on kavandatud olemasoleva kalmistu laiendus. Üldplaneeringu punkti 4.16 kohaselt peab roheala laius kalmistu ning äri- ja tootmise maa-ala vahel olema vähemalt 30 meetrit. Teeme ettepaneku antud kohas 30 meetri laiune puhverala kavandada Keemikute tn 1b maaüksusele, mitte sellega piirnevatele äri- ja tootmismaaadele.

Lisaks eelnevale esitame ettepanekud järgnevate riigi reservmaa piiriettepanekuga hõlmatud maa-alade ja reformimata maade osas eeldades, et tegemist on MaaRS § 31 lõikes 2 nimetatud maaga.

6. Üldplaneeringu maakasutusplaani pdf-versiooni kohaselt on riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT1702200005 (pindala 981,18 m²) hõlmatud maa-ala tähistatud liikluse maa-ala (L) juhtotstarbega. Üldplaneeringu maakasutuse andmekihil on riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT1702200005 hõlmatud maa-alale kantud nii liikluse maa-ala (L) juhtotstarve, kui sellega kattuv haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarve. Üldplaneeringu punkti 4.10 kohaselt on haljasala ja parkmetsa maa-ala (tsiteerin) *kas sihipäraselt kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga või loodusliku metsa- ja/või haljasala baasil kujundatud üldkasutatav roheala*. Üldplaneeringu punkti 4.12 kohaselt on liikluse maa-ala (tsiteerin) *maantee, puiestee, tänav, raudtee, trammitee või muu liikluseks kavandatud rajatis koos seda moodustavate sõidu- ja kergliiklusteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega*. Kuivõrd Muuga elupiirkond on tiheda asustusega, kuni kahekorruseliste väikeelamute piirkond, mille iseloom ja struktuur on omane aedlinnale, ümberkaudselt alal asuvad elamud, siis teeme ettepaneku kavandada riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT1702200005 hõlmatud maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala (EV).
7. Üldplaneeringu maakasutusplaani pdf-versiooni kohaselt on riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0804100046 hõlmatud maa-ala tähistatud äri- ja tootmise maa-ala (ÄT) juhtotstarbe värviga, aga tekstina on märgitud lühend HP. Palume HP asendada lühendiga ÄT.
8. Riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT1702200004 hõlmatud maa-alale on kavandatud haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarve. Ortofotolt on tuvastatav, et maa-alal asub tiik, kattega plats koos tehnovõrkudega. Palume ehitiste kohta teavet, millal ja kes on need püstitanud, mis tehnovõrkudega on täpsemalt tegemist ja kes on nende omanik või praegune valdaja. Samuti palume informatsiooni teiste isikute taotluste kohta maaüksuse tagastamiseks või erastamiseks. Riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT1702200004 hõlmatud maa-alale kavandatu osas võtame seisukoha pärast eeltoodud informatsiooni esitamist.
9. Riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT1109060013 ja AT0511020076 hõlmatud maa-alale on kavandatud haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarve. Maa-alad asuvad Kroodi majanduspiirkonnas ja on ümbritsetud äri- ja tootmismaaadest. Ligikaudu pool mõlemast maa-alast on kaetud kõrghaljastusega. Lähtuvalt sellest teeme ettepaneku kavandada haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarbega kõrghaljastusega kaetud alad ja ülejäänud osadele kavandada äri ja tootmise maa-ala (ÄT) juhtotstarve.
10. Riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0412150086 hõlmatud maa-alale on kavandatud haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) ning äri ja tootmise maa-ala (ÄT) juhtotstarve. Maa-ala piirneb idast eraomanduses oleva Hindreku 1 (katastritunnus 44604:002:0100, sihtotstarbeta maa sihtotstarve, pindala 33 875 m²) maaüksusega, millele on maaüksust läbiva ligikaudu 40 meetri laiuse koridorina kavandatud haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarve. Teeme ettepaneku riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0412150086 hõlmatud maa-alale kavandada haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarbega ala laius sarnaselt Hindreku 1 maaüksusega.

11. Kroodi tn 20 (katastritunnus: 44601:001:0417, sihtotstarbeta maa sihtotstarve, pindala 16 705 m²) maaüksusega piirnevale reformimata maale on kavandatud äri ja tootmise maa-ala (ÄT) ning haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarbed. Juhtotstarvete piirid on kavandatud selliselt, et äri ja tootmise maa-ala (ÄT) juhtotstarbega ala moodustab reformimata maast kiilukujulise osa. Peame seda ebamõistlikuks ja teeme ettepaneku arvestada juhtotstarvete piiride määramisel ümbritsevate maaüksuste ja looduslike piiridega, kavandades haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarbe piiriks reformimata maad loode-kagusuunaliselt läbiva tee.
12. Teeme ettepaneku kavandada Altmetsa tee 19 (katastritunnus 44601:005:0094, elamumaa sihtotstarve, pindala 1774 m²) maaüksuse ja Ohaka tee vahelisele reformimata maale väikeelamu maa-ala (EV) juhtotstarve kuivõrd see asub Muuga elupiirkonnas ja on ümbritsetud elamutega.
13. Eeltoodud kaalutlustel teeme ettepaneku kavandada Sooheina tee 24 // Vägiheina tee 19 (katastritunnus 44601:004:0100, elamumaa sihtotstarve, pindala 857 m²), Sooheina tee 26 // Vägiheina tee 21 (katastritunnus 44601:004:0040, elamumaa sihtotstarve, pindala 873 m²), Paelrohu tee 30 // Sooheina tee 28 (katastritunnus 44601:004:0210, elamumaa sihtotstarve, pindala 863 m²) maaüksuste ja Sooheina põik ning Sooheina tee vahelisele reformimata maale väikeelamu maa-ala (EV) juhtotstarve.

Palume Maardu Linnavalitsuse vastuseid käesolevas kirjas esitatud ettepanekutele ja küsimustele. Samuti palume hoida Keskkonnaministeeriumit kursis üldplaneeringu edasise menetlemisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Siim Kiisler
Minister

Antti Pääsukene
626 2854, antti.paasukene@envir.ee