

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

28.10.2014 nr LVK-O-0152

**Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine**

79 Norway OÜ ja Jana Tenn esitasid ettepaneku Ihaste tee 16b ja Ihaste tee 12a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Ettepaneku eesmärk on kruntide jagamine ja ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, asukohaga Raekoda, Tartu 51003, planeeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus, asukohaga Raekoda, Tartu 50089. Detailplaneeringu koostaja selgub hiljem.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamute maa. Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 p 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Vastavalt KeHJS § 33 lg 1 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine korraldada, kui detailplaneeringuga kavandatav tegevus on sama seaduse § 6 lg 2 lähtudes eeldatavalt olulise mõjuga. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 p 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust muuhulgas ka elurajooni arendamise korral ja § 15 p 10 alusel muu tegevuse korral, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Eeltoodust tulenevalt on vajalik analüüsida, kas tegemist võib olla KeHJS § 6 lg 2 punktides 10 ja 22 nimetatud tegevusega, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks on koostatud järgmine eelhinnang.

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused

1.1. Maakasutus, looduskeskkond, kultuuriväärtused

Planeeritav Ihaste tee 16b krunt pindalaga 21 273 m² ja Ihaste tee 12a krunt pindalaga 34 225 m² asuvad Annelinna linnaosas ja piirnevad Vana-Ihastega. Ihaste tee 16b krundi maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, Ihaste tee 12a krundil sihtotstarbeta maa. Ihaste tee 16b krunt paikneb suures osas Emajõe üleujutusosal, krunt on kaetud suhteliselt ühtlaselt puistuga, milles valdavalt

domineerib sookask. Krundid on hoonestamata.

Planeeringuala piirneb põhjas väikeelamute maa juhtfunktsiooniga aladega, Ihaste tee 18 krundil on koostamisel detailplaneering, et selgitada välja sobilikud maa-alad elamuehituse arendamiseks ja lasteaed-kooli ehitamiseks. Läänes piirneb ala Ihaste tee ja Idaringteega. Lõuna ja ida suunas jääb Ihaste linnaosa ja sellele iseloomulik üldkasutatav parkmetsa maa.

Planeeringualal kasvab vähesel määral III kaitsekategooria taimeliik. Muid kaitstavaid loodusobjekte, loodusvarasid planeeritaval territooriumil ei esine. Ümbruskonnas asub ca 0,5 km kaugusel Natura 2000 võrgustikku kuuluv Ropka-Ihaste linnuala ja Anne looduskaitseala. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

2. Kavandatava tegevuse iseloom

Ettepaneku esitajad soovivad maa-ala elamumaakruntideks jagada ja määrata kruntidele ehitusõigus kahekorruseliste üksikelamute, kaksikelamute ja ridaelamute püstitamiseks. Ridaelamukrundid soovitakse planeerida 2400-2700 m² suurused, ülejäänud elamukrundid suurusega 800-1700 m². Kruntide maksimaalne täisehitus on soovi kohaselt 20-35%. Planeeritavatele elamukruntidele soovitakse kavandada juurdepääs rajatavalt avalikult tänavalt, seega on planeeringuala suurus kruntidest oluliselt suurem, ca 78 250 m². Tänavate võrk täpsustatakse edasisel planeerimisel koostöös Ihaste tee 18 planeeringulahendusega.

3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt järgmisi võimalikke mõjusid:

- vee, pinnase, õhu saastatus;
- müra;
- vibratsioon;
- valguse levik;
- soojuse eraldumine;
- kiirguse eraldumine;
- lõhna teke;
- mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile;
- piiriülene mõju.

Planeeritav tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju:

Ümbruskonnas on samuti elamumaa funktsiooniga krundid ja kavandatava tegevusega uusi funktsioone ja tegevusi ei lisandu, mis võiksid oluliselt mõjutada sotsiaalset või looduskeskkonda.

Kavandatava tegevuse elluviimine toob Ihaste tee 16b krundil kaasa taimkatte vähenemise, kuid kuna tegemist on puistuga, mis omab linnahaljastuses tagasihoidlikku väärtust, ei ole krundil olev metsa täielik säilitamine vajalik. Vana-Ihastele iseloomuliku rohke kõrghaljastusega sarnase miljöö kujundamiseks tuleb Ihaste tee 16b ja Ihaste tee 12a kruntidele kavandada üldkasutatav haljasala, Ihaste linnaosaga sidumiseks tuleb ette näha hoonestusalade vaheldumine rohekoridoridega. Kruntide eraldamiseks ja nende ümber väärtusliku haljastuse moodustamiseks on soovitatav jätta Ihaste tee 16b krundil kasvama nii puid kui põõsarinnet ja puudesalud, mitte üksikpuud. III kaitsekategooria liike ei tohi leiukohtades vastavalt looduskaitseaduse § 55 lg 8 täielikult hävitada ja planeeringu käigus tuleb selgitada nende kaitse korraldamine (haljasalade planeerimine, vajalikud hooldusmeetmed jne).

Mõju jäätmetekkele ei saa lugeda oluliseks. Tegevuse käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat

jätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju avari- ja hädaolukordade tekkimisel. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa pinnase saastamist. Ehitusaegseid mõjusid saab vähendada, kui pidada kinni tööohutuse eeskirjadest ning viia miinimumini avariolukordade tekke võimalused. Elamute sihipärasel kasutamisel on avariolukordade tõenäosus sama, mis muudes analoogsetes elamupiirkondades.

Eeltoodust tulenevalt on linnavolikogu seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vaja KSH algatada.

Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 25.09.2014 kirjas nr JT 6-7/14/19783-2 andnud seisukoha, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Ihaste tee 16b krundil puudub juurdepääs tänavalt ja arengusoovide elluviimiseks vajalik juurdepääs puudub ka Ihaste tee 12a krundil. Planeeringu algatamisel tuleb arvestada, et planeeringu realiseerimise eelduseks on Ihaste teelt juurdepääsutee ehitamine kuni Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide ühise kavandatava juurdepääsuni, mis rajatakse eeldatavasti kruntide vahelisele piirile. Krundi juurdepääsu asukoht ja liitumine Ihaste tee ja Lammi tänava ühendusteega võib täpsustada planeeringu koostamise käigus. Detailplaneeringu mahus kavandatakse juurdepääsutee Ihaste tee ja Ihaste tee 18 krundi vahelises lõigus. Vastavad kokkulepped on sõlmitud detailplaneeringu algatamise eelselt.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 3 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 9 ja lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10 ja 22, § 33 lg 1 p 3, § 35 lg 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 p 2 ja § 15 p 10, Keskkonnaameti 25.09.2014 seisukoha ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Ihaste tee 12a ja 16b krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b krundi jagamist ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramise võimalusi elamute ehitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada järgnevaid lähteseisukohti arvestades:

3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2. Krundi ehitusõigus määrata arvestades järgmist:

3.2.1. krundi kasutamise sihtotstarve on üksik-, kaksik- ja ridaelamu maa;

3.2.2. hoonete suurim lubatud arv määrata planeeringuga;

3.2.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga tulenevalt lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüsist. Planeeritavate hoonete (sealhulgas abihooned) katusekalded, võimalik harja suund, välisviimistlusmaterjalid ja kohustuslik ehitusjoon määrata planeeringuga;

3.2.4. hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades lähipiirkonna hoonestuse kõrguse analüüsi.

3.3. Planeeringuga määrata hoonestusala ning hoone ± 0.00 sidumine. Hoonete kavandamisel tuleb arvestada kõrgveepiiriga abs 34,00 m.

3.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.5. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

3.6. Juurdepääs lahendada avalikult tänavalt vastavalt Ihaste tee ja Lammi tänava ühendustänavaga eskiiskavandile. Tänavate võrk ühildada koostamisel oleva Ihaste tee 18 krundi detailplaneeringu lahendusega.

3.7. Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b krundist määrata 10% üldkasutatavaks haljasalaks. Haljasala peab vähemalt 10% ulatuses olema kaetud kõrghaljastusega ja hoonestusalad vahelduma rohekoridoridega.

3.8. Planeeringuga määrata maapinna kuivendamise ja liigvee ärajuhtimise põhimõtted ja näidata vastavad seosed naaberaladega.

3.9. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

4. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

6. Jätta algatamata Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta teadete ilmumine ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas asukohaga Raekoja plats 3.

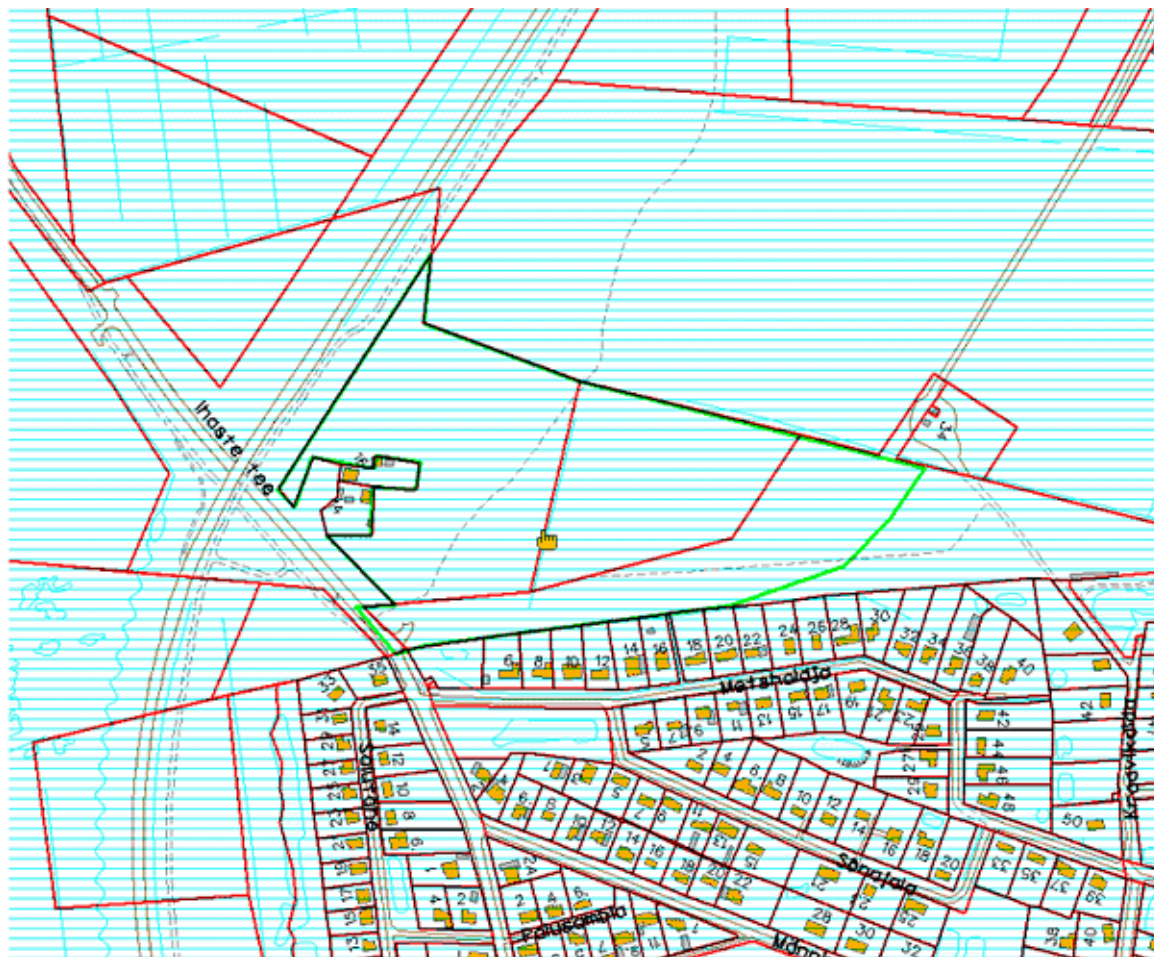
8. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 28.10.2014 istungi protokoll nr 59**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- Krundi piir
- Planeeringuala piir

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud lähtetingimustel.

Tartu linna ehitusmääruse (Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrus nr 7) § 4 lg 4 p 9 kohaselt on planeeringu koostamise algatamine linnavolikogu pädevuses, kuna planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi.

Tartu linna ehitusmääruse § 8 lg 1 alusel on sõlmitud 22.10.2014 detailplaneeringu koostamiseks ja rahastamiseks leping ning ehitusmääruse § 8 lg 3 alusel kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks. Lepingud jõustuvad käesoleva otsuse jõustumisel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks, et püstitada kahekorruselised üksik-, kaksik- ja ridaelamud. Planeeringuala pindalaga 78 250 m² paikneb Annelinna ja Vana-Ihaste linnaosa piiril. Planeeringualasse on haaratud ka juurdepääsu rajamiseks vajalik maa-ala. Planeerimisettepanek on kookõlas Tartu linna üldplaneeringuga."

Jaanika Koppel
planeerija