



## KESKKONNAAMET

Urmas Ahven  
juhataja  
Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja  
maakorralduse osakond  
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 15.02.2017 nr 9-3.2/UP-14-003

Meie 13.03.2017 nr 7-13/17/2582-2

### **Aruküla tee 30 krundi sihtotstarbest ja ehituskeeluvööndi vähendamisest**

Austatud Urmas Ahven

Teavitasite Keskkonnaametit, et Tartu linnas paikneva Aruküla tee 30 krundi omanik on avaldanud Tartu linna üldplaneeringu koostamisel soovi vähendada krundil Emajõe kalda ehituskeeluvööndit ja määrata krundi jõeäärse ala kasutamise sihtotstarbeks väikeelamumaa. Samuti soovitakse määrata krundi Aruküla tee poolsesse ossa korterelamu ja väikeelamumaa. Juurdepääsud krundile kavandatakse lahendada Kvissentali tee 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga kavandatud tänava kaudu. Soovitavad lahendused on illustreerivalt kujutatud ka lisatud skeemil. Soovite Keskkonnaameti hinnangut esitatud ettepaneku kohta.

Aruküla tee 30 krundi (katastritunnus 79501:002:0407) pindala on 186 476 m<sup>2</sup> ning see on 100% sihtotstarbete maa sihtotstarbega. Krunt paikneb Emajõe (keskkonnaregistri kood VEE1023600) lammil. Valdava osa krundist hõlmab Aruküla käpaliste püsielupaik (keskkonnaregistri kood KLO3001215). Püsielupaik on kaitse alla võetud keskkonnaministri 03.02.2011 määrusega nr 10 „I ja II kaitsekategooria käpaliste kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“, kaitse-eeskirja § 4 kohaselt kuulub püsielupaiga maa-ala sihtkaitsevööndisse.

Maaomaniku esmane ettepanek käsitleb Aruküla tee 30 krundi põhjaosa, millele soovitakse määrata elamumaa sihtotstarvet. Kavandatava ettepaneku rakendumise aluseks on koostatavas Tartu linna üldplaneeringus sisalduv ettepanek korrigeerida Aruküla käpaliste püsielupaiga piire, võimaldamaks planeerida Kvissentali elurajooni linnaga ühendav Ujula tänava pikendus. Keskkonnaamet on analüüsinud püsielupaiga piiride muutmise võimalikkust lähtudes 23.01.2017 kooskõlastamiseks esitatud üldplaneeringu joonisel „Maa- ja veealade ehitus- ja kasutustingimused“ kujutatud tänava marsruudist. Analüüsi tulemusena on Keskkonnaamet koostatud Aruküla käpaliste püsielupaiga piirimuudatuse väljatöötamise kavatsuse ja ekspertiisi, mida on tutvustatud nii maaomanikele kui Tartu Linnavalitsusele. Eelnimetatud dokumendis on Keskkonnaamet jõudnud seisukohale, et Aruküla käpaliste püsielupaik ei ole tervenisti vajalik ega sobiv ala kaitse-eesmärgiks olevate taimeliikide kasvukohana, mistõttu võib olla võimalik selle piire põhjaosas korrigeerida. Keskkonnaamet on tutvustanud püsielupaiga piirimuutuste väljatöötamise kavatsust ja ekspertiisi edasiseks menetluseks Keskkonnaministeeriumile.

Püsielupaiga piiride korrigeerimisel arvatakse püsielupaigast välja Tartu linna üldplaneeringus kavandatud Ujula tänava pikenduse tarbeks planeeritud maa-ala ning sellest põhjasuunda jääv osa Aruküla tee 30 kinnistust, mida kinnistu omanik soovib määratleda osaliselt väike-Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

elamumaana ning osaliselt korterelamu maana. Eelnevalt viidatud ekspertiisis on analüüsitud kavandatava Ujula tänava pikenduse rajamise võimalikkust ja selle ehitise mõju püsielupaigale, lähtudes eelkõige vajadusest tagada püsielupaigas sobiv veerežiim. Samad seisukohad tuleb võtta aluseks ka Aruküla tee 30 krundi põhjaosa hoonestamise võimalikkuse kaalumisel. Keskkonnaameti hinnangul on peale püsielupaiga piirimuudatuste jõustumist võimalik looduskaitseliste piirangute alt vabanevat ala arendada elamumaana, kuid **tuleb tagada, et arendustegevusega ei kaasneks püsielupaigas loodusliku veerežiimi muutusi. Eelkõige Ujula tänava pikenduse rajamine eeldab geoloogiliste ja hüdrogeoloogiliste uuringute läbiviimist ja keskkonnamõjude hindamist.** Soovitavate elamumaade arendamisel tuleb sõltuvalt Ujula tänava pikendusega seotud keskkonnamõjude hindamise tulemustest, või juhul kui elamumaid hakatakse arendama enne Ujula tänava pikendust, teostada täiendavad veerežiimi uuringud ning kaaluda keskkonnamõju (strateegiline) hindamise läbiviimise vajadust, mis tõendaks kavandatavast arendusest tuleneva püsielupaiga veerežiimi oluliselt mõjutava mõju puudumise.

Keskkonnaameti hinnangul ei arvesta ettepanekus esitatud elamumaa ulatus kavandatava püsielupaiga piiri ega projekteeritava tänavakoridoriga. Elamumaa saaks püsielupaigaga külgnevas lõigus olla väiksema ulatusega.

Maaomaniku teine ettepanek sisaldab ehituskeeluvööndi vähendamist Emajõe kaldal. Keskkonnaametile teadaolevalt ei ole ettepaneku teinud maaomanik täpsustanud omapoolset soovi, millises ulatuses soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada, kuid lähtudes illustreerivast skeemist võiks ettepaneku kohaseks ehituskeeluvööndi ulatuseks olla ca 50-70 m tavapärasest veepiirist. Aruküla kápaliste püsielupaiga loodepiir jääb kinnistul Emajõe veepiirist u 30-120 m kaugusele. Ettepaneku rakendumisel tekiks võimalus moodustada püsielupaiga ning Emajõe vahelisele alale rida elamukrunte.

Vastavalt looduskaitseseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lg 1 punktile 4 on Emajõel 50 m laiune ehituskeeluvöönd, mille ulatust määratakse lähtudes põhikaardile kantud tavalisest veepiirist. Lähtudes *LKS* § 35 lõikest 5 koosnevad korduva üleujutusega veekogudel ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja *LKS* § 38 sätestatud vööndi laiusest. Lähtuvalt *LKS* § 35 lõike 3 alusel kehtestatud keskkonnaministri 28.04.2004 määrusest nr 58 „Suurte üleujutusala-dega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ on Emajõgi kogu ulatuses suurte üleujutusala-dega siseveekoguks ning Emajõel määratakse kõrgveepiir alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala kaudu. Praktikas on võrdsustatud alluviaalsete soomuldade levila lammi-madalsoomuldadega. Maa-ameti geoportaali mullakaardi kaardirakenduse kohaselt ulatuvad Aruküla tee 30 kinnistul lammi-madalsoomullad u 350-400 m kauguseni Emajõe kaldajoonest. Ala on regulaarselt üleujutatav - vastavalt Maa-ameti geoportaali üleujutusala-de kaardirakendusele on valdav osa Aruküla tee 30 krundist üleujutatav juba kord 10 aasta jooksul esinevate üleujutuste korral. Keskkonnaminister on 04.05.2006 kirjaga 16-6/9544-4 vähendanud toonase Tartu linna üldplaneeringu koostamisel Aruküla tee 30 krundil (ning sellest ülesvoolu jäävatel kaldaaladel) ehituskeeluvööndit 100 meetrini tavalisest veepiirist.

Ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtted on sätestatud *LKS* § 40 lõikes 1, mille kohaselt võib kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmäärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. **Keskkonnaameti üldine seisukoht on, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erand ning valdavalt tuleb planeerimisel arvestada seadusekohase vööndi ulatusega.** Keskkonnaamet ei näe eelnevalt nimetatud põhimõtetes loetletud kriteeriumites asjaolusid, mis üheselt toetaks esitatud ettepaneku kohast ehituskeeluvööndi vähendamist. Lisaks vastuoludele tavapärasele kalda kaitse eesmärkidele võib tekkida antud olukorras vahetult Emajõe kaldale ehitamisel (ning eelnevalt maapinna ulatuslikul täitmisel ja kuivendussüsteemi ümberehitamisel), koosmõjus Aruküla tee 34

krundile kavandatuga, reaalne negatiivne mõju ka Aruküla käpaliste elupaigale. Eelnevalt viidatud Aruküla käpaliste püsielupaiga piirimuudatusi käsitlev ekspertiis keskendus suures mahus ala veerežiimile ning tõi välja, et veerežiimi muutus koos ehitustegevusega on ala kaitseväärtustele suurimaks ohuks. Jõeäärse ehitustegevusega kaasneb eeldatavalt oluline veerežiimi ümberkujundamine, sh võivad toimuda muutused Emajõe looduslike ülejutuste ulatuses ja levikus.

Kokkuvõttes on Keskkonnaamet seisukohal, et **peale Aruküla käpaliste püsielupaiga piiri korrigeerimist on võimalik looduskaitsealistest piirangutest vabanevat osa Aruküla tee 30 krundist arendada elamumaana, kui uuringute ja keskkonnamõju hindamise alusel selgub, et sellisel tegevusel puudub oluline negatiivne mõju Aruküla käpaluste püsielupaiga veerežiimile. Teisalt ei pea Keskkonnaamet esialgse hinnanguna võimalikuks ehituskeeluvööndi vähendamist Aruküla tee 30 kinnistu Emajõe piirnevas osas.** Lõpliku seisukoha antud kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamiseks saame anda, kui Keskkonnaametile esitatakse vastav taotlus ning LKS § 40 lõike 4 kohane ehituskeeluvööndi vähendamisetpanekut sisaldav vastuvõetud üldplaneering või üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaili Viilma  
looduskaitse juhtivspetsialist  
Lõuna regioon

Märt Öövel 740 6819  
mart.oovel@keskkonnaamet.ee