

**Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste
ja lähiala detailplaneeringu (DP) keskkonnamõju strateegiline
hindamine (KSH)**

KSH väljatöötamise kavatsus

Planeerimisprotsessi
korraldaja: Tartu Linnavalitsus

Huvitatud isik: World 7 OÜs

KSH läbiviija: Alkranel OÜ

Juhtekspert: Alar Noorvee
(KMH litsents nr KMH0098)

2018

Publitseerimise üldandmed:

- Töö koostatud - 27.07.2018. a.
- Tööga seotud põhimeeskond;
 - Alar Noorvee (Alkranel OÜ), sh KSH juhtekspert (KMH litsents nr KMH0098).
 - Elar Pöldvere (Alkranel OÜ), keskkonnaspetsialist.
 - Martin Sööt (Alkranel OÜ), keskkonnakonsultant.
 - Tanel Esperk (Alkranel OÜ), keskkonnaekspert (KMH litsents nr KMH0157).
- Alkranel OÜ (www.alkranel.ee) - keskkonnaalased konsultatsioonid, aastast 1999.

Sisukord

Sisukord	3
1. Üldist.....	4
2. KSH objekt ja ümbrus.....	4
3. Detailplaneeringu ja selle reaalsete alternatiivide lühikirjeldused.....	12
4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju, ulatus ja KSH sisu	14
5. KSH hindamismetoodika kirjeldus	16
6. Strateegilisest planeerimisdokumendist huvitatud osapooled	17
7. Protsessi eeldatav ajakava.....	19
8. Strateegilise planeerimisdokumendi ja KSH osapooled	19
9. Väljatöötatud dokumentide osas laekunud seisukohad.....	20
KSH väljatöötamise kavatsuse (VTK) lisad	21
KSH VTK lisa 1. DP koostamise ja KSH algatamise otsuse väljavõte.	21
KSH VTK lisa 2. Seisukoha päringu vastus (Põllumajandusamet (28.05.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.	24
KSH VTK lisa 3. Seisukoha päringu vastus (Keskkonnaamet (04.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.	26
KSH VTK lisa 4. Seisukoha päringu vastus (Veeteede Amet (07.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.	28
KSH VTK lisa 5. Seisukoha päringu vastus (Rahandusministeerium (08.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.	29
KSH VTK lisa 6. Seisukoha päringu vastus (Maaeluministeerium (12.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.	31
KSH VTK lisa 7. Seisukoha päringu vastus (Terviseamet (19.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.	32
KSH VTK lisa 8. Seisukoha päringu vastus (Maanteeamet (20.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.	33
KSH VTK lisa 9. Seisukoha päringu vastus (Päästeamet (20.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.	40

1. Üldist

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi: KSH) väljatöötamise kavatsus on dokument, milles märgitakse keskkonnamõju strateegilise hindamise ulatus, sisu ja eeldatav ajakava ning detailplaneeringu (DP) rakendamisega eeldatavalt kaasneda võiv oluline keskkonnamõju, sh inimese tervist, piiriülest mõju ja võimalikku mõju Natura 2000 võrgustiku aladele silmas pidades. KSH väljatöötamise kavatsus on alusdokumendiks KSH läbiviimisel ja aruande eelnõu koostamisel.

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 2 lg 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale KSH-le PlanS tulenevaid menetlusnõudeid. PlanS § 124 lg 7 sätestab, et kui DP koostamisel on nõutav KSH, lähtutakse DP menetlemisel üldplaneeringu (ÜP) menetlemisele ettenähtud nõuetest. Kui DP on ÜP-d muutev, siis tuleb samuti rakendada ÜP menetlemisele ettenähtud nõudeid (§ 142 lg 2), kuid koostööle ja kaasamisele rakendatakse DP nõudeid (§ 127). Samas kui toimub ka KSH menetlus, siis tuleb arvestada ka ÜP kaasamisnõudeid (§ 81...85 ning § 76). Planeerimisseaduses viidatud juhtudel arvestatakse ka keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) nõudeid.

DP ja selle KSH käesolev menetlus algatati Tähtvere Vallavolikogu poolt 29.09.2017 otsusega nr 1-2/37 (vt KSH VTK lisa 1). 2017. a lõpus jõudis lõpuni Eesti haldusreform, mille järgselt liideti Tähtvere vald Tartu linnaga. Seega jätkub KSH menetlus haldusüksuses Tartu linn.

2. KSH objekt ja ümbrus

KSH objektiks on Tartumaal Tartu linnas (varasemalt Tähtvere vald) Vorbuse külas asuvate Maa-allika, Õneallika, ja Eluallika ning nende lähiala detailplaneering (DP). DP ja KSH algatati Tähtvere vallavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 1–2/37. Samale maa-alale varasemalt Tähtvere Vallavolikogu 21.11.2014 otsusega nr 1–2/27 algatatud detailplaneeringu koostamine ja KSH lõpetati planeerimisseaduse § 129 lg 1 punkti 2 ja lg 2 alusel Tähtvere Vallavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 1–2/36.

DP ja KSH algatamise teade ilmus väljaandes „Ametlikud teadaanded“ (12.10.2017), ajalehes „Postimees“ (16.10.2017) ja kohalikus ajalehes „Valla Elu“ (10.2017) ning avaldati Tähtvere Vallavalitsuse Internetilehel www.ilmatsalu.ee. Samuti teavitas Tähtvere Vallavalitsus vastavast algatusotsusest 12.10.2017 kirjaga nr 6-9/1072-2 Keskkonnaameti Lõuna regiooni, kirjaga nr 6-9/1072-1 Eesti Keskkonnaühenduste Koda ning 13.10.2017 kirjaga nr 6-9/1072-12 nt Ööbiku tee elanikke ja AS-i Tartu Agro. Samal kuupäeval edastati info ka kirjaga nr 6-9/1072-9 Põllumajandusameti Tartu keskusele ning kirjaga nr 6-9/1072-4 Maanteeameti planeeringute osakonda.

Seoses haldusreformiga on Tähtvere vald Vabariigi Valitsuse 13.07.2018 määrusega nr 127 liidetud Tartu linnaga. Sellest tulenevalt on DP ja KSH menetluse edasine korraldaja Tartu Linnavalitsus ja kehtestaja Tartu Linnavolikogu.

DP ala hõlmab (tabel 1.1 ja joonis 1.1) Tartu linnas Vorbuse külas asuvaid maaüksuseid ca 4,4 ha ulatuses. DP-ga muudetakse kehtivat üldplaneeringut (2006: Tähtvere vald).

Tabel 1.1. DP alaga hõlmatavad kinnistud (alus: mh Maa-amet, 2018).

Aadress	Katastriüksus	Sihtotstarve (hetkel)	Pindala (m ²)	Lühiiseloostus
Maa-allika	83101:003:0751	Maatulundusmaa 100 %	15446	hoonestamata, enamuses rohtunud, kuid Emajõe äärses osas kitsas puuderiba, reljeef ühtlaselt madal
Eluallika	83101:003:0753	Maatulundusmaa 100 %	12792	hoonestamata, enamuses rohtunud, kuid Emajõe äärses osas kitsas puuderiba, reljeef ühtlaselt madal
Õneallika	83101:003:0752	Maatulundusmaa 100%	15390	hoonestamata, enamuses rohtunud, kuid Emajõe äärses osas kitsas puuderiba, reljeef ühtlaselt madal

DP koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused tabelis 1.1 toodud kinnistutele Emajõe äärses väikesadama ja selle teenindushoonete ning matkamajade püstitamiseks, mille alameesmärgiks oleks pakkuda kasutajatele puhke- ja rekreatsiooniteenuseid (sh harrastuskalapüük). Täpsemalt kavandatakse DP-ga kinnistute piiride muutmist ja maa sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast ärimaaks, ehitusõiguse määramist väikesadama teenindushoonete ja –rajatiste ning matkakeskuse hoonete püstitamiseks. Toimuks ka kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine, vajalike tehnovõrkudega varustamine ning keskkonnatingimuste seadmine. Planeeringuettepanekus on arvestatud piirkonna maastikulise eripäraga: lahendusega luuakse võimalused säilitada avatud vaated Emajõe; sadamahooned kavandatakse madalatena, ürgoru nõlva sulanduvatena. Joonisel 1.1 on esitatud arhitekti nägemus hoonestusest, mis on koostatud DP visiooni põhjal.

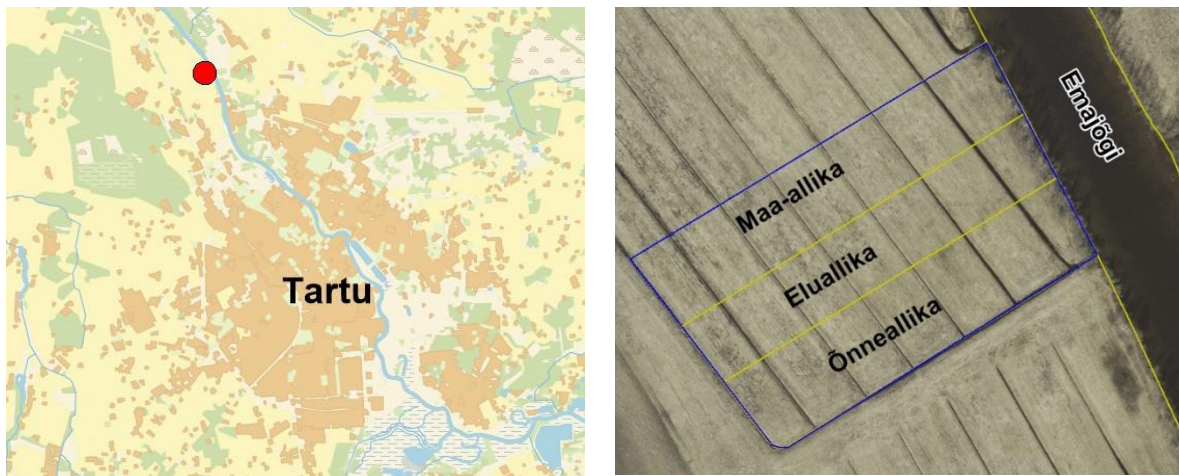


Joonis 1.1. Visioonvaade planeeringualale edelast koos hoonestusega (Casa Planeeringud OÜ ja Gert Sarv, 2017).

Planeeritaval maa-alal (vt joonist 1.2) hetkel hooneid ei paikne ja suurema osa alast katab rohumaa (heinamaa), vaid Emajõe äärses osas, ligikaudu 20 m laiuse ribana, kasvavad peamiselt pajud ja kased. Alal puudub elektri, side ja veevarustus. Ehitisregistri andmetel DP alal ehitisi ei asu.

KSH VTK lisa 6 alusel on ala seotud põllumassiiviga, mille mullastiku kaalutud keskmine boniteet on 35 hindepunkti. See tähendab, et Maaeluministeeriumi poolt väljatöötatava väärtuslikku põllumajandusmaad käsitleva eelnõu kohaselt ei osutu see massiiv riikliku

tähtsusega väärtuslikuks põllumajandusmaaks ning sellele eeldatavasti ei rakendu ehitamise ja sihtotstarbe muutmise kitsendused.



Joonis 1.2. Planeeringuala asukoht – vasakul üldvaade, DP ala tähistab punane ring; paremal detailvaade, mis on raamistatud sinise joonega (alus: Maa-amet, 2018).

Planeeringuala edelaküljest ca 300 m kaugusele jääb Vorbuse-Kardla maantee (riigitee 22102; V klass). Ööpäevane liiklussagedus 2016. a 411 a/ööp ning 2017. a 374 a/ööp (VTK KSH lisa 8). Riigiteega seonduvad projektid tuleb eelnevalt esitada Maanteeametile, nõusoleku andmiseks.

Vastavalt Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakendusele on planeeringu alal maaparanduse kuivendusvõrk ja planeeringu ala edela ja kagu piiril asub kuivendusvõrgu eesvool, mis suubub Emajõkke. Maaparanduse ehitiste kohane teave on toodud ka KSH VTK lisas 2 ja 6. Eesvoolu asetust DP alal on kavas osaliselt muuta. Kava realiseerimiseks ehk DP menetlemiseks peab koostama rekonstrueerimisprojekti, millele peab eelnevalt tingimused väljastama Põllumajandusameti Tartu keskus. Tööd, rekonstrueerimisprojekti realiseerimises osas, peavad olema lõpetatud enne planeeritud ehitistele ehitusloa väljastamist. Lisaks tuleb enne maaparandussüsteemidega seotud maa sihtotstarbe muutmist hankida Põllumajandusameti Tartu keskuse kooskõlastus. Samuti tuleb toonitada, et *Maaparandusseaduse* (§ 47 lg 1; alates 2019. a 1 jaanuarist § 50 lg 1 (KSH VTK lisa 6)) põhjal peab Põllumajandusameti Tartu keskuse kooskõlastus olema olemas ka muude, nt eespool nimetatata, ehitiste projektidele. Eelneva teabe alus ka KSH VTK lisa 2 ja 6.

EELISE (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister: Keskkonnaagentuur 03.04.2018) andmetel asub planeeringuala Emajõega piirneval ligikaudu 20 m laiusel alal II kategooriasse kuuluvate kaitsealuste liikide käabus-nahkhiire (*Pipistrellus pipistrellus*), suurvidevlase (*Nyctalus noctula*), tiigilendlase (*Myotis dasycneme*), põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), veelendlase (*Myotis daubentonii*) ja pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*) leiukoht (Emajõe kaldapiirkond on Tartu piirkonnas nende tootumisalaks). Emajões on II kaitsekategooriasse kuuluva tõugja (*Aspius aspius*) leiukoht ning III kaitsekategooriasse kuuluvate vingerja (*Misgurnus fossilis*), hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*) ja laiujuri (*Dytiscus latissimus*) leiukoht. Kaitsealustest taimedest leidub planeeringu alast lõuna suunas (250 m) ja planeeringualast üle jõe kirde (260 m) ja kagu (440) suunas ahtalehist ängelheina (*Thalictrum lucidum*) üle jõe kagu pool (290 m) siberi võhumõõka (*Iris sibirica*). Mõlemad taimed kuuluvad III kaitsekategooriasse.

Natura 2000 linnu- ega loodusalasid planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei paikne. Emajõgi kuulub täies ulatuses keskkonnaministri 09.10.2002 määruse nr 58 „Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seireõuded^{1c}“ regulatsiooni alla.

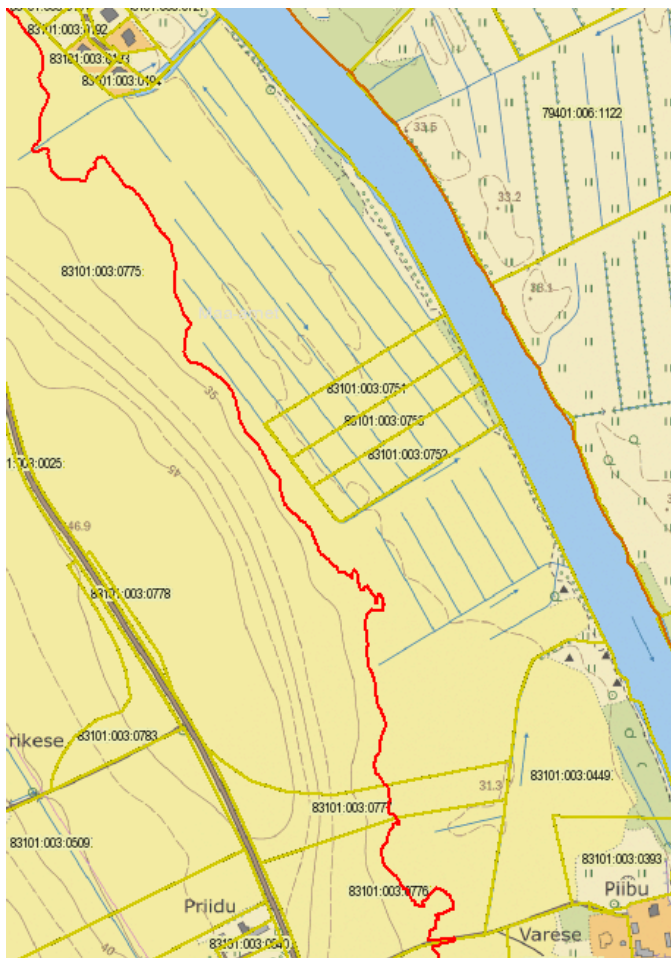
Planeeringuala kuulub Ugandi lavamaa maastikurajooni, paigastiku tüübiks on soostunud põhjaga orustik. Planeeringuala reljeef on ühtlaselt madal, liigendatud maaparanduse kuivenduskraavidega. Ala edelapoolses otsas hakkab maapind tõusma. Maapind tõuseb kuni Vorbuse-Kardla maanteeeni, moodustades ca 4,5 % nõlva. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31,39–33,32 m (EH2000), hakates üsna järsult (ca vähemalt 3 m) tõusma DP välisel alal, Vorbuse-Kardla maantee (riigitee 22102) suunal, saavutades lõpuks kõrgustaseme 46,9 m maantee juures. DP ala puhul on tegemist madala alaga, kus esineb üleujutuste oht (vt joonis 1.3).

Töö „Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel” (Alkranel OÜ jt 2018) järgi jääb vastav ala üleujutuspiirkonda nr V (**1% Emajõe veetase 33,9 m abs (EH2000)**). **Emajõe üleujutusriskidega seotud põhimeetmed Tartus - ehitiste rajamiskõrgused üleujutustsoonis (lühendatud/ajakohastatud loetelu, vastavalt käesoleva töö objektile):**

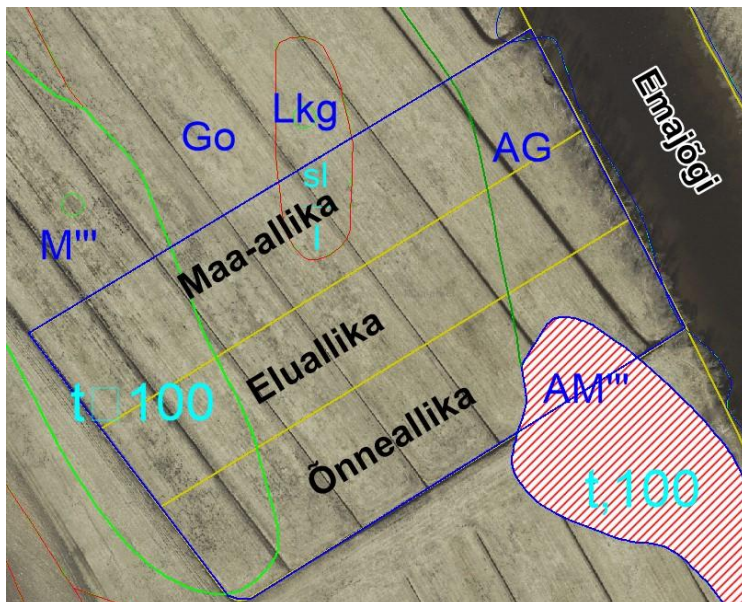
- Sajuvee juhtimine Tartu piires Emajõkke saab toimuda kas kinnise sajuveesüsteemiga (restkaevud, torustikud), lahtise sajuveesüsteemiga (lahtised kraavid, restidega kaetud rennid, vertikaalplaneerimisega tagatud pindmine äravool) või pumpamise teel. Siinkohal tuleb rõhutada, et kinnine drenaaž ei ole sajuveesüsteem.
- **Kinnise sajuveesüsteemiga (suubub Emajõkke) uusarenduste kavandamisel tuleb arvestada minimaalse maapinna kõrgusega, mis on „1% tõenäosus + 0,5 m” ehk siinkohal 34,4 m. Hoonete null-tasandi minimaalne kõrgus - „1% tõenäosus + 0,8 m” ehk siinkohal 34,7 m. Seega tuleb vähemalt kinnise sajuveesüsteemiga uusarenduste planeerimisel arvestada 1% veetaseme tõenäosusele (33,9 m) juurde vähemalt 0,5 m (sh maapealsed rajatised) ning hoonete null-tasandile vähemalt 0,8 m ehk 0,5 m, millele lisatakse veel 0,3 m (soklik kõrgus), mis teeb kokku 0,8 m. Lisaks - kui sajuveesüsteemi projekteerimise/planeerimise kontrollarvutused näitavad, et nimetatud kõrgustega ei ole võimalik toimivat sajuveesüsteemi rajada (nt suur sajuvee vooluhulk), siis tuleb maapinna kõrgust suurendada maapinna täitmise teel või muuta tegevuse lahendust / asetust. Samuti tuleb suurendada hoonete sokli kõrgust kui see on vajalik arhitektuursetel või konstruktiivsetel kaalutlustel.**
- Eelnevas punktis kirjeldatust väiksemate maapinna kõrguste korral, kinniste sajuveesüsteemide kasutamisel ja suubumisel Emajõkke, tuleb arvestada pindade üleujutusvõimalustega. Sellistes oludes on soovitatav pigem kasutada lahtiseid sajuvee ärajuhtimise lahendusi. Täiendavad erisused;
 - Madalamate rajamiskõrguste korral, üleujutuspiirkondades, kui selline valik on vältimatu (nt olemasolev olukord), saab alternatiiviks olla üleujutusvastaste kaitsetammide rajamine, sajuveesüsteemide sulgurid ja sajuvete ülepumpamine. Konkreetsed lahenduse sõltuvad alast ehk anda vastavates projektides / kavades.
 - Madalamad rajamiskõrgused on lubatud ka erandjuhtudel, kui üleujutuste võimalusi on teadvustatud ja aktsepteeritud. Võimalikud näidisobjektid;
 - Emajõe äärde viivad tupikteed, mis ei ole juurdepääsuks elamutele, ühiskondlikele- või tootmishoonetele ning laoplatsidele.

- Looduslähedase kattega kergliiklusteed. Spordi- ja loodusrajad, loodusliku katendiga puhkealad ja neid teenindavad ning vett läbilaskva katendiga parklad.
 - Ujuvvahendeid teenindavad rajatised: kaid, slipid, teenindusplatsid (mitte laoplatsid).
- Uusarenduste kavandamisel arvestada olemasolevate, eelkõige kõrgematelt aladelt lähtuvate vooluteedega ja hoiduda nende kinni ehitamisest.

Maa-ameti kaardirakenduse (2018) alusel levib planeeringualal leostunud gleimuld (*Go*), lammi-gleimuld (*AG*), sügav madalsoomuld (*M''*), sügav lammi-madalsoomuld (*AM''*) ja gleistunud nõrgalt leetunud muld (*LkIg*; Joonis 1.4). Kavandatav peahoone, parkla ja osaliselt ka juurdesõidu tee asuvad *M''* mulla leviku alal, mille tusedus on suurem kui 1 m. See tähendab, et ehituseks on suure tõenäosusega vajalik selle mulla eemaldamine ja/või vaivundamendi kasutamine. Lisaks tuleks põhihoonete ala täita, juhindudes DP protsessis ka eelnevalt esitatud suunistest. Kokkuvõtvalt tähendaks see nii pinnasetoid kui ka vastavaid ehitustehnilisi võtteid hoonete ja juurdepääsu teede rajamisel.



Joonis 1.3. Planeeringuala ümbrus ja 1% üleujutusõenäosus (punane joon) Tartu linna piires (alus: Maa-amet (2018) ja töö „Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel” (Alkranel OÜ jt 2018)).



Joonis 1.4. Detailplaneeringualal levivad mullad, alluviaalne soomuld tähistatud punase viirutusega (alus: Maa-amet, 2018).

Emajõel on kallasrada (10 m). Emajõgi kuulub looduskaitseaduse (LKS) § 35 lõike 3 alusel Keskkonnaministri 28.05.2004 vastu võetud määruse nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ (edaspidi määrus nr 58) nimistusse. Määrus nr 58 § 1 sätestab, et suurte üleujutusalaadega siseveekogudel on kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates. LKS § 35 lõige 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogu kalda või ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutusega alast ja LKS § 37-39 sätestatud vööndi laiusest. Planeeringualal peab eelnevast tulenevaid kitsendusi arvesse võtma järgmiselt:

1) Veekaitsevöönd;

- Kõrgveepiir (AM mulla levikuala piir) + Emajõe vöönd 10 m.
- Maaparandussüsteemi eesvoolu vöönd on (valgala < 10 km²) 1 m.

2) Piiranguvöönd;

- Kõrgveepiir (AM mulla levikuala piir) + jõe vöönd (valgala > 25 km²) 100 m.
- Maaparandussüsteemi eesvoolu vöönd on (valgala < 25 km²) 50 m.

3) Ehituskeeluvöönd on Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt 200 m.

4) Ehituskeeluvöönd lähtuvalt LKS-ist;

- Kõrgveepiir (AM mulla levikuala piir) + Emajõe vöönd (valgala > 25 km²) 50 m.
- Maaparandussüsteemi eesvoolu vöönd on (valgala < 25 km²) 25 m.

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu Asustust ja maakasutust suunavate keskkonnatingimuste teemaplaneering (2001-2006) kohaselt jääb planeeringuala maakondliku tähtsusega Kardla-Vorbuse väärtuslikule maastikule. Teemaplaneeringus on toodud järgmised ala säilimist tagavad meetmed (lühendatult, asjakohased):

- Jõeni viivate teede määramine avalikult kasutatavaks ning avaliku juurdepääsu säilitamine maade ümberkruntimisel;
- Emajõe kallasraja (Jänese matkaraja) hooldus;
- Põllumajandusliku maaharimise jätkamine.

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ näeb DP ala samuti kui väärtusliku maastikuga ala, mille väärtusi tuleb ka edaspidi hoida (VTK KSH lisa 5 ning Riigihalduse ministri 16.07.2018 käskkiri nr 1.1-4/130 - maakonnaplaneeringu 2030+ kehtestamine).

DP ala asub Vabariigi Valitsuse 12.05.2017 korraldusega nr 141 algatatud **puidurafineerimistehase püstitamiseks ja selle toimimiseks vajaliku taristu rajamiseks ja keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks algatatud riigi eriplaneeringu alal**. KSH VTK lisa 5 teeb ettepaneku arvestada käesolevas DP-s ja selle KSH-s eelnimetatud riigi eriplaneeringuga kavandatavast tulenevate võimalike mõjudega. Selliste temaatikate võimalike ja teadaolevate koosmõjude käsitlemist võimaldab juba KSH VTK eelnõus sisaldunud teave, eelkõige KSH VTK ptk 4 ja 5 (ehk mh ka käesolevas dokumendis esitatud, nt vastavates ptk-s).

Tähtvere valla üldplaneeringu (2006; Tartu linn ja Tähtvere vald liitusid 2018. a Tartu linnaks) kohaselt on planeeringuala maatulundusmaal. Ala jääb rohevõrgustiku mikrovõrgustikku, mida katkestab Tartu poole jääv Tartu põhja ümbersõidutee jaoks määratud detailplaneeringuala ja teiselt poolt naabruses olevad elamumaad (vt ka joonist 1.5). Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringu ala kõrge puhkeväärtusega hajaasustuse piirkonda.

Üldplaneeringus tuuakse välja, et rohelise võrgustiku määratlemise peamine eesmärk on kujundada looduslikest ja inimtegevusest vähem mõjutatud aladest ühtne ökoloogiline võrgustik. Maakasutuse planeerimisel tuleb rohevõrgustiku alad hoida võimalikult puutumatutena. See kindlustab koosluste arengu looduslikkuse suunas, toetab bioloogilist mitmekesisust ning keskkonna looduslikku iseregulatsiooni toimimist.

Lisaks on välja toodud, et üldplaneeringuga seatud säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused peavad tagama linna lähiala rohevööndite ja veealade väärtustamise nii ökoloogilise võrgustiku kui elanike rekreatsiooniala mõttes. Veekogud on piirkonnas olulised rohevõrgustiku osad ja neid täiendavad elemendid. Veekogude kaldaalade planeerimisel tuleb arvestada kõiki LKS 6. peatükis kirjeldatud ranna ja kalda kaitse põhimõtteid. Täpsemalt on toodud Emajõe kui veekogude maa kasutamise kohta üldplaneeringus järgmised tingimused:

- vältida uute tootmismaade kavandamist veekogude kaldaalale;
- veekogude kaldale ehitamisel arvestada kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevöönditega;
- uute hoonestusalade planeerimisel veekogude kalda-alale tagada pääs veekogu kallasrajale.

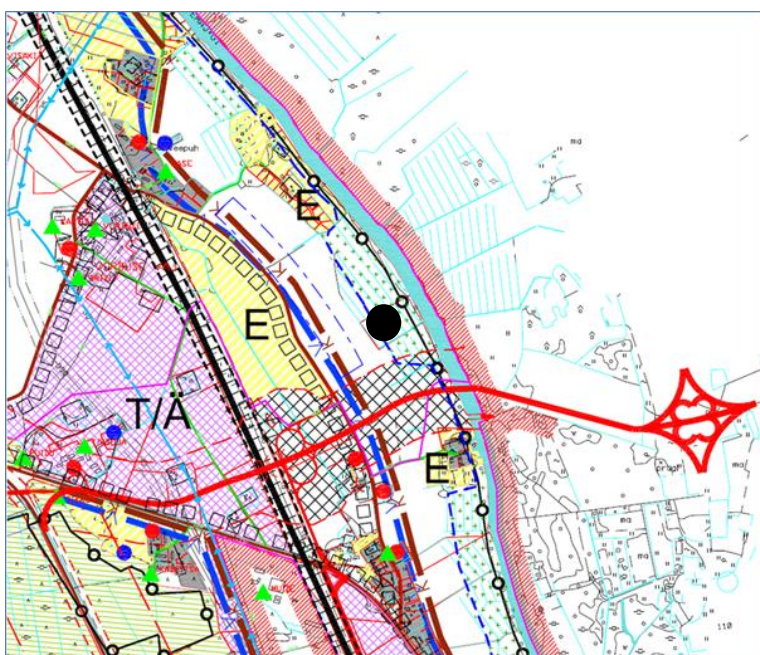
Kuna arendusega planeeritakse puhkeala, siis on asjakohased ka Tähtvere valla üldplaneeringus sätestatud puhkealade üldised kasutustingimused ja tasakaalustatud arengut tagavad meetmed, mis on selle töö fookust arvestades järgnevad:

- Puhke- ja virgestusalade seotus rohevõrgustiku tuumalade ja koridoridega.
- Olemasolevad ja loodavad puhkealad peavad olema avalikud, kõigile ööpäevaringselt kasutamiseks.
- Üldkasutatavate puhkekohtade maa-alale võib püstitada sihtotstarbelisi ehitisi, mille maksimaalne lubatav ehitusalune pind on 10% katastriüksuse pinnast.
- Perspektiivsete puhkealade kasutuselevõtuks tuleb koostada eraldiseisvad matkaradade projektid, vajadusel maastikukujundusprojektid ja/või detailplaneeringud.
- Näha ette juurdepääsuteed ja parklad, jäätmekäitlus, avalikult kasutatavad tualetid.

Tähtvere valla üldplaneeringuga on maakonnaplaneeringut täpsustatud järgmiselt: Lipinge mäe piirkonnas tuleb jõe ääres avatud vaate säilimise huvides hoida alles lagedat põllumajandusmaastikku ning mitte istutada sinna metsa, mitte rajada puuviljaaedu ega ehitada uusi hooneid.

Kuigi visioon Emajõe äärde puhke- ja harrastuskalapüügisadama rajamisest sobitub hästi piirkonna maakasutusega suundadega (so Emajõe kaldaalale kavandatava puhke- ja rekreatiivtegevusega), tuleb sadamakompleksi ehitiste ehitusõiguse üle otsustamiseks koostada Tähtvere valla üldplaneeringut muutev detailplaneering, korraldada vastav menetlus, koos KSH-ga.

Joonisel 1.5 esitatud Emajõe ületuslahendust ja sellega seotud teede struktuuri täpsustab ka KSH VTK lisa 8 (sh joonised).



Joonis 1.5. Väljavõte Tähtvere valla üldplaneeringust (2006), planeeringuala on märgistatud musta ringiga (Tartu linn ja Tähtvere vald liitusid 2018. a Tartu linnaks).

Tähtvere valla arengukavast (2013-2025; Tartu linn ja Tähtvere vald liitusid 2018. a Tartu linnaks) võib planeeringuga seondult mh välja tuua järgnevad strateegilised eesmärgid:

- tagada piirkonna hea maine, ... ja atraktiivne loodus ning arenguvõimelisus;
- tagada puhas elukeskkond ja selle säästev areng, samuti konkurentsivõimeline tööjõud;
- tagada soodne ettevõtluskliima, mis on avatud tugeva ja mitmekesise ettevõtlusega ning mis kasutab ära asukohast tulenevaid looduslikke ja logistilisi võimalusi.

Turismi arendamise seiskohast (millega haakub ka kavandatav puhke- ja harrastuskalapüügisadama visioon) on arengukavas mainitud veel Emajõe ja selle kalda alasid kui olulist ressursi, mille potentsiaali pole seni piisavalt efektiivselt ära kasutatud. **Tartu linna arengukava 2018-2025 (Tartu, 2017)** näeb mh ette jõetranspordi arengu võimaluste loomist (sh sildumisrajatised).

Tuginedes viimaste aastate praktikale, siis selliseid sadama alasid võib järjest enam vaja olla ka seetõttu, et jõe äärseid kanaleid jms rajatise püütakse võimalikult vähe paikkonda lubada (nt Keskkonnaameti poolt mh rohevõrgustiku parema toimivuse tagamiseks) ning seega tekib järjest suurem vajadus paatide hoiustamiskohtade osas, kuivõrd veeliiklusvahendite omamine on aastatega üha valdavam.

3. Detailplaneeringu ja selle reaalse alternatiivide lühikirjeldused

KSH läbiviija näeb olemasoleva olukorra ja kavandatava tegevuse alusel kahte reaalselt alternatiivi (alternatiiv I ja null-alternatiiv), mida on kirjeldatud allpool. Alternatiivide väljatöötamisel arvestati DP ja KSH algatamisotsust, olemasolevaid projekteerimisnorme, õigusakte ning piirkonna keskkonna- ja sotsiaal-majanduslikke tingimusi.

Oluline on asjaolu, et DP KSH peamiseks eesmärgiks on selgitada välja, kas kavandataval tegevusel on oluline mõju või mitte ning millised on mõjud siis, kui DP-d ellu ei viida (null-alternatiiv). Teiste alternatiivide võrdlemine on otstarbekas siis, kui DP ala omanikul (World 7 OÜ-l) endal on mitu nägemust, mida ellu viia. Antud juhul selliseid alternatiive teada ei ole. Erinevate tehnoloogiliste/tehniliste lahenduste variante, mis võivad KSH protsessis arutelu alla tulla, käsitletakse vajadusel (nt mõjude vähendamiseks) leevendavate meetmetena.

Alternatiiv I – DP-ga alale ehitusõiguse andmine (vt ka joonis 3.1). Alternatiiv I tähendab DP elluviimise õigust. Eesmärk on rajada puhke- ja harrastuskalapüügisadam (väikesadam) koos teenindavate ehitistega ja avalikult kasutatava teega läbi naaberkinnistu. Emajõe kaldale soovitakse rajada sildumiskoht (ujuvkai), sadamahoone jms on viidud kaugemale sisemaale.

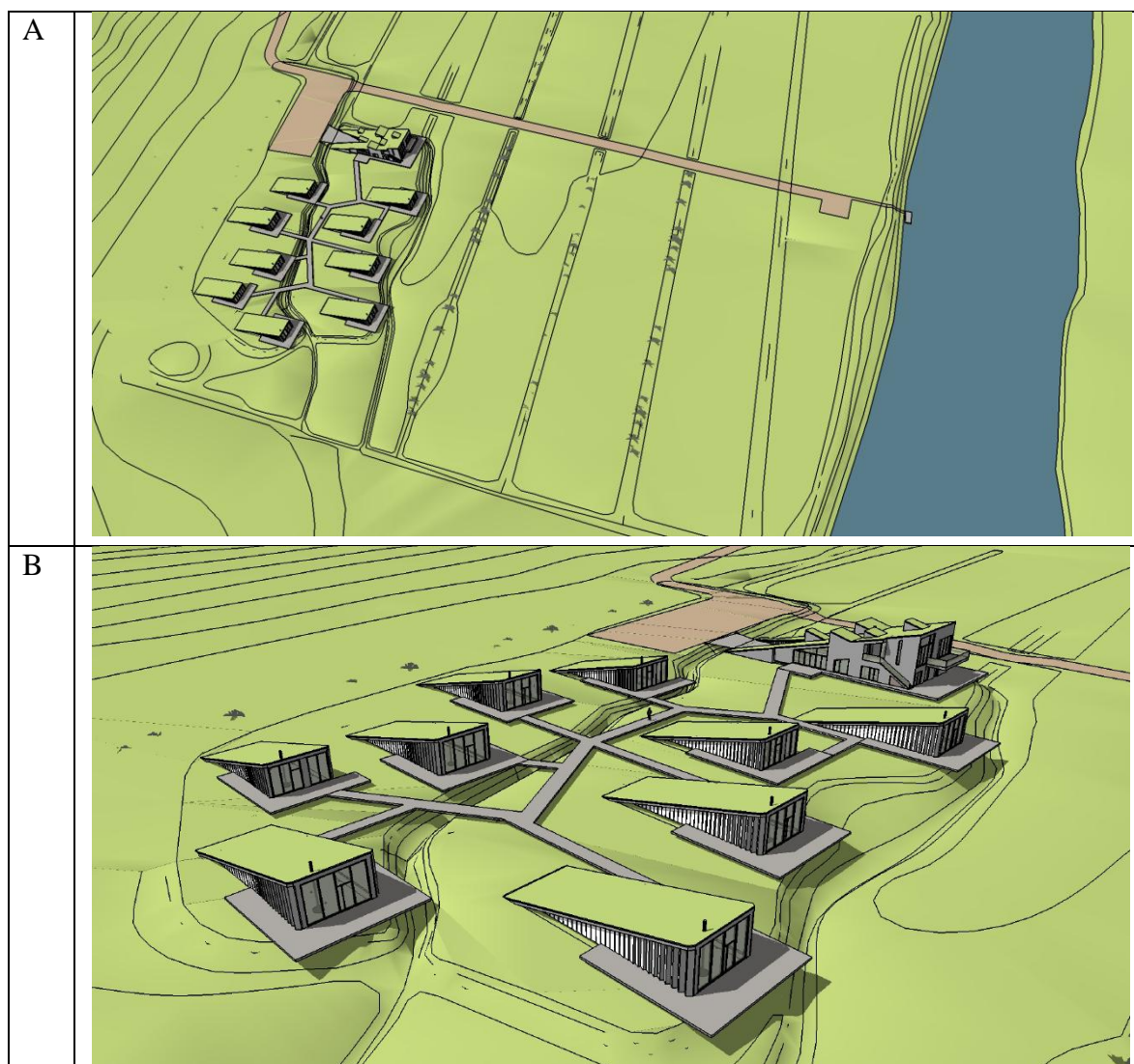
Paikkonda kasutavad juba praegu nt kalastajad ning matkajad. Vastavate kasutusviiside puhul on paratamatu ka heakorra tagamise vajadus, mille puhul polüfunktsionaalne puhkekompleks saab muuhulgas ka kohalikule omavalitsusele abiks olla. Samuti on praegu kalastajate ligipääs jõe kaootiline ning teadaolevalt põhjustanud probleeme nii paikkonna maaomanikele kui ka kohalikule omavalitsusele (varasem Tähtvere vald).

Planeeritavale alale ehitatav peahoone võimaldab korraldada seminare, pakub ööbimis- ja pesemisvõimalusi. Lisaks koonduks peahoone juurde kommunikatsioonid ja reovee kogumine ning jäätmete kogumine. Peahoone võimaldaks teenuseid ka talvisel perioodil. Kõrvalhooned, mis asuksid vaiadel ja on ligipääsetavad laudteed mööda võimaldaksid ujuv- ja püügivahendite hoidmist ning ka ööbimist. Kompleksi üldine istumisala võimaldaks matkajatel ja harrastuskalameestel aega veeta.

Selleks, et hoonestus sobituks paremini maastikupilti, on kaalumisel hoonetele rohekatuste rajamine. Hoonestusega seotud aladel toimuva vertikaalplaneerimise ehk vajalike abs kõrguste määramisel arvestatakse tööd „Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel” (Alkranel OÜ jt 2018), mis võimaldab vajadusel rakendada ka erisusi. Vastavaid erisusi, kui protsessi raames selgub nende vajadus, põhjendatakse ja hinnatakse.

Sadamat hallatakse Sadamaseaduse alusel. Vastav seadus sätestab sadamateenuse osutamisele ning sadama pidajale ja sadamaoperaatorile veeliikluse ohutuse ja turvalisuse ning keskkonnakaitse nõuded. Samuti vastutuse nende nõuete rikkumise eest ja reguleerib riikliku järelevalvega seonduvaid toiminguid sadamates. Sadamale ettenähtud

ärimaafunktsioon tuleneb sadama liigist. Ilma vastava funktsioonita ei ole võimalik teenindada sadama külastajaid ehk võimalikke reisijaid. Nimetatu on kooskõlas Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 (23.10.2008. a) „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ (§ 6 p 2).



Joonis 3.1. Alternatiiv I, esmased visualiseeringud (Casa Planeeringud OÜ ja Gert Sarv, 2017), maaparanduse eesvoolu asupaik jm tehnilised parameetrid täpsustuvad DP ja KSH protsessi käigus.

Tegevuse planeerimisel on arvestatud piirkonna maastikulise eripäraga: lahendusega luuakse võimalused säilitada avatud vaated Emajõe; sadamahooned kavandatakse madalatena, ürgoru nõlva sulanduvatena (vt ka joonist 3.1). Planeeritav põhitegevus on kavandatud DP ala lääne poolsesse osasse ja jääb ainult vähesel määral rohevõrgustiku alasse. Lisaks säilib suurel osal planeeringualast olemasoleva taimestik (rohumaa ja ala idapoolses osas väljakujunenud puukooslus).

Vastavalt ptk 2 on planeeringu alal maaparanduse kuivendusvõrk ja planeeringu ala edela ja kagu piiril asub kuivendusvõrgu eesvool, mis suubub Emajõkke. Maaparanduse ehitiste kohane teave on toodud ka KSH VTK lisas 2 ja 6. Eesvoolu asetust DP alal on kavas osaliselt muuta. Kava realiseerimiseks ehk DP menetlemiseks peab koostama rekonstrueerimisprojekti, millele peab eelnevalt tingimused väljastama Põllumajandusameti

Tartu keskus. Tööd, rekonstrueerimisprojekti realiseerimises osas, peavad olema lõpetatud enne planeeritud ehitistele ehitusloa väljastamist. Lisaks tuleb enne maaparandussüsteemidega seotud maa sihtotstarbe muutmist hankida Põllumajandusameti Tartu keskuse kooskõlastus. Samuti tuleb toonitada, et *Maaparandusseaduse* (§ 47 lg 1; alates 2019. a 1 jaanuarist § 50 lg 1 (KSH VTK lisa 6)) põhjal peab Põllumajandusameti Tartu keskuse kooskõlastus olema olemas ka muude, nt eespool nimetatud, ehitiste projektidele. Eelneva teabe alus ka KSH VTK lisa 2 ja 6.

Maanteeameti poolt hallatavate teedega (riigitee 22102; Vorbuse-Kardla; V klass) arvestamisel lähtutakse esmalt Maanteeameti lähteseisukohtadest. KSH VTK lisa 8 esitatud info ja tabel 7.1 (KSH VTK ptk 7) teabe tõttu peab protsessi raames ilmselt ajakohastama vähemalt Maanteeameti poolseid lähteseisukohti (väljastatud 15.11.17. a - kehtivus kaks aastat). KSH VTK lisa 9 põhjal arvestatakse juurdepääsu teede planeerimisel standardist EVS 812-7:2018 tulenevate tingimustega ning välise kustutusvee tagamisel standardi EVS 812-6:2012 tingimustega.

0-alternatiiv – olemasoleva olukorra jätkumine, st alternatiiv I ei rakendu ja maa-ala kasutusotstarvet ei muudeta ning planeeritavaid hooneid ja rajatisi välja ei ehitata. Eeldatavalt leiab ala idapoolne jõeäärne osa kasutust harrastuskalapüüdjate ja juhuslikke maabujate poolt.

4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju, ulatus ja KSH sisu

KSH eesmärgiks on selgitada, kirjeldada ja hinnata planeeringuga kavandatava tegevuse (sh võimalike alternatiivide) rakendumisega kaasneva võimalikku olulist (sh ebasoodsat) keskkonnamõju ning välja pakkuda negatiivse (ebasoodsa) keskkonnamõju leevendamise ja/või vältimise või positiivse (soodsa) mõju suurendamise meetmeid. KSH ruumilise ulatusega hõlmatakse nii planeeritav ala kui ka seda ümbritsev ala, hinnates sh erinevate mõjude ruumilist ulatust, nende kestvust, olulisust ja kumuleeruvust. **Seega eeldatav mõju on piiritletav DP ala ümbritseva alaga.**

Planeerimisseaduse § 80 lg 2 on nimetatud inimese tervist, piiriülest mõju ja Natura 2000 alade mõjutamist. Käesoleva töö ptk 1 - 3 järgselt ei saa eeldada neist mitte ühegi olulist mõjutamist. Pigem võib eeldada mõju inimeste heaolule kui sellisele. KSH käigus antavad hinnangud jagunevad üldjuhul lühi- ja pikaajalisteks ning KSH aruande eelnõus antakse täpne ülevaade, mis mõjud ja mis mahus võivad avalduda vaid ehitusajal, kasutusajal või mõlemal ajajärgul. Kui töö käigus esineb raskusi, siis nimetatakse need ära KSH aruande eelnõus, et nt edasiste võimalike etappide menetlejatele oleks tagatud igakülgne teave vastuvõetavate otsuste võimalikest tagajärgedest.

KSH aruande eelnõu sisu osas lähtutakse KeHJS § 40 lg 2, 3 ja 4 toodud nõuetest (jälgides ka keskkonnaministri 01.09.2017 määrust nr 34 „*Keskkonnamõju hindamise aruande sisule esitatavad täpsustatud nõuded*“), mille alusel koosneb KSH aruanne vähemalt järgnevatest põhiosadest:

1. Üldosa (asukoht, eesmärk, õiguslikud alused, kasutatud infoallikad ja olemasoleva informatsiooni piisavus);
2. Olemasoleva olukorra ülevaade ja mõjutatava keskkonna kirjeldus (teave DP mõjuala ja paikkonna looduskeskkonna ning sotsiaal-majandusliku keskkonna, sh strateegiliste dokumentide ja õigusaktide kohta);
3. Detailplaneeringu ja selle alternatiivi(de) kirjeldus;

4. Keskkonnamõju analüüs (sh kumulatiivne) ja vajalikud leevendavad meetmed – vähemalt järgnevate teemade osas (toetudes tabelile 4.1) ning käsitledes avariiohte ehk -olukordi;
 - a) Veekeskkond (sh pinnas) – kaevetööd sh pinnase eemaldamine, täitmine ja pinnase ladustamine, vee kvaliteet (sh vee-elustik), veevarustus ja reoveekäitlus ning kalda kaitse eesmärkide järgmine.
 - b) Maismaakeskkond – liigid ja elupaigad, mida ei ole käsitletud veekeskkonna all ning rohevõrgustik.
 - c) Sotsiaal-majanduslik (sh heaolu) keskkond – transport (sh riigitee 22102 seisukord ning liiklusvoo muutus) ja müra, väärtuslik maastik, jäätmete (sh sadamaga seonduvad mõjud ja riskid - jäätmete hoidmisrajatised, käitlemine jms), küttelahendused (mh maakütte võimalused ja asetus), maakasutus (sh maaparandus) ning veekogude kallaste kasutus.
5. Alternatiivide võrdlus;
6. Seiremeetmed;
7. Ülevaade avalikkuse kaasamisest ning protsessi raames esinenud raskustest;
8. Hindamistulemuste kokkuvõte, kasutatud kirjandus ja lisad.

Tabel 4.1. Analüüsitavad valdkonnad, toetudes mh käesoleva töö ptk 1 - 3, KeHJS § 20 lg 2, § 40 lg 4 (p 4, 6 ja 7) ning keskkonnaministri 01.09.2017 määrus nr 34 „Keskkonnamõju hindamise aruande sisule esitatavad täpsustatud nõuded“.

NR	Alus		Valdkond	Käsitletakse KSH mõjude analüüsis
	määrus nr 34	KeHJS § 40		
1	§ 5 lg 2 p 1 § 5 lg 2 p 2 § 6 lg 2 p 4	lg 4 p 6	Vee ja pinnase saastatus ning vee kvaliteet	Seosed eelkõige tabeli eelse loetelu nr 4a-ga
2	§ 5 lg 2 p 3 § 6 lg 2 p 4	lg 4 p 6	Õhu saastatus (mh kvaliteet ja kliima)	Seosed eelkõige tabeli eelse loetelu nr 4c-ga. Lokaalkütte (õhusaaste) teemasid (sh võimalike mõjude puudumisel) selgitatakse KSH aruandes. Lisaks - VTK KSH lisa 8 - liiklusest problemaatilist õhusaastet eeldada ei saa (arvestades mh objektide mahtu ja asetust), olemasoleva info põhjal.
3	§ 6 lg 2 p 3	lg 4 p 6	Loodusvara kasutamise otstarbekus (mh jäätmete) ning vastavus säästva arengu põhimõtetele	Seosed tabeli eelse loetelu nr 4a – 4c-ga
4	§ 6 lg 2 p 4	-	Müra	Seosed tabeli eelse loetelu nr 4b ja 4c
5	§ 6 lg 2 p 4	-	Vibratsioon	Ei, mõju puudub. Lisaks - VTK KSH lisa 8 - liiklusest problemaatilist vibratsiooni eeldada ei saa (arvestades mh objektide mahtu ja asetust), olemasoleva info põhjal.
6	§ 6 lg 2 p 4	-	Valgus, soojus ja kiirgus	Ei, mõju puudub
7	§ 6 lg 2 p 4	-	Lõhn	Ei, mõju puudub
8	§ 5 lg 3 § 6 lg 2 p 4	lg 4 p 6	Inimese tervis	Ei, mõju puudub
9	§ 5 lg 3 § 6 lg 2 p 4	lg 4 p 6	Inimese heaolu ja sotsiaalsed vajadused ning vara	Seosed tabeli eelse loetelu nr 4a – 4c-ga
10	§ 5 lg 2 p 4 § 6 lg 2 p 8	lg 4 p 6	Taimed (mh bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonid)	Seosed tabeli eelse loetelu nr 4b-ga (mõju rohumaale)
11	§ 5 lg 2 p 4, § 6 lg 2 p 8	lg 4 p 6	Loomad (mh bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonid)	Seosed tabeli eelse loetelu nr 4a ja 4b-ga

NR	Alus		Valdkond	Käsitletakse KSH mõjude analüüsis
	määrus nr 34	KeHJS § 40		
12	§ 5 lg 2 p 4 § 6 lg 2 p 5	lg 4 p 6	Maastik ja kultuuripärand	Seosed tabeli eelse loeteluga 4c
13	§ 5 lg 2 § 6 lg 2 p 3	-	Maavara	Ei, mõju puudub
14	§ 5 lg 3 § 6 lg 2 p 9	lg 4 p 4	Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura võrgustiku alad	Seosed tabeli eelse loetelu nr 4a ja 4b-ga (va Natura - ei, mõju puudub)
15	§ 6 lg 3	lg 4 p 7	Piiriülene mõju	Ei, mõju puudub

Eelpool nimetatud valdkondi (vt ka tabel 4.1) käsitletakse KSH aruande eelnõu koostamise ajal sellises ulatuses ja detailsuse astmes, mis võimaldab anda hinnanguid olulise (sh ebasoodsa) keskkonnamõju kohta ning seada vajalikke leevendus- ja seiremeetmeid. Seejuures hinnatakse mõjusid nii kvalitatiivselt (kirjeldavalt) kui ka kvantitatiivselt (sh KSH väljatöötamise kavatsuse ptk 5 tabelis 5.1 toodud skaala alusel).

KSH protsessi käigus võib võimaliku uue ja olulise informatsiooni ilmnemisel käsitletavate teemade ring laieneda. KSH aruande eelnõu põhiosade struktuuris tehakse vajadusel muudatusi, et tagada aruande loogiline ülesehitus.

5. KSH hindamismetoodika kirjeldus

KSH käigus hinnatakse DP ja selle reaalse alternatiivi(de) rakendumisega kaasnevaid võimalikke keskkonnamõjusid. Mõjude olulisust hinnatakse tabelis 5.1 toodud intervallskaala alusel. Seejuures hinnatakse eelnevalt mõjusid ka kvalitatiivselt (kirjeldavalt).

Erinevate keskkonnamõju kriteeriumite ja nende osakaalu määramiseks arvestatakse ekspertgrupi liikmete hinnanguid, kasutades otsustamisel *Delphi*-meetodit. Kaalkriteeriumite hindepallide saamiseks korrutatakse kriteeriumite alusel antud hindepallid kriteeriumi kaaluga. Alternatiivide lõplik järjestus saadakse kõigi kaalkriteeriumite hindepallide summeerimisega alternatiivide lõikes järgnevalt (kehtib nii lühi- kui ka pikaajaliste mõjude osas ning ka leevendusmeetmete välja toomisel):

1. KSH ekspertrühm, võttes mh arvesse ka protsessi kaasatavate (sh avalikustamised) erinevate ja asjakohaste asutuste ning isikute seisukohti, viib läbi kavandatava tegevuse ja selle reaalse alternatiividega kaasneda võivate tagajärgede analüüsi;
2. KSH ekspertrühm leiab kriteeriumite kaalud. Esmalt hindab iga KSH ekspertrühma liige iga teema kui sellise olulisust (skaala 1 – 4; mitu teemat võivad saada tähistatud nt „4“), summeerides mh kogu tulemuse, kust leitakse ka iga teema osakaal %. Kõigi (KSH ekspertrühm) isikute poolt saadud osakaalude keskmistest tulemitest leitakse iga teema kaal (kogusumma „1,00“);
3. KSH aruande eelnõu koostamisel korrutatakse iga teema mõjude olulisuse hinne (käesoleva töö tabel 5.1) käesoleva loetelu punktis 2 leitud kaaluga. Iga teema kaalutud hindepall summeeritakse ehk leitakse kõigi teemade summaarne kaalkriteeriumi hindepall. Eelnevalt kirjeldatud tegevusi korratakse vastavalt niipalju kui on hinnatavaid alternatiive. Tulem võimaldab ka järjestada alternatiive, võttes arvesse koond kaalkriteeriumide hindepalle (hinnatud alternatiivide lõikes).

KSH aruande eelnõu koostamisel kasutatakse eeldatavalt vähemalt Maa-ameti kaardirakendusi, Eesti Geoloogiakeskus OÜ (peale 2018. a likvideerimisel) ja Eesti Geoloogiateenistus kaarte, Keskkonnaregistri andmeid, erialakirjandust, asjakohaseid strateegilisi planeerimisdokumente ja õigusakte ning muud saadaval olevat temaatilist

informatsiooni (sh keskkonnalubadega seonduv dokumentatsioon). Samuti konsulteeritakse erinevate ja asjakohaste asutuste, isikutega ning teostatakse välivaatlusi, kasutades selleks sobivaid meetodikaid.

Tabel 5.1. Mõjude olulisuse hindamise skaala.

0	mõju puudub	()	Soovitatud meetmetega vähendatav või ärahoitav negatiivne mõju; potentsiaalne positiivne mõju
- 1	vähene negatiivne mõju	+ 1	vähene positiivne mõju
- 2	nõrk negatiivne mõju	+ 2	nõrk positiivne mõju
- 3	mõõdukas negatiivne mõju	+ 3	mõõdukas positiivne mõju
- 4	oluline negatiivne mõju	+ 4	oluline positiivne mõju

KSH aruande eelnõu koostamisel kasutatakse varasemalt kogutud uuringuandmeid, analoogiaid, erinevaid seisukohti, geoinfosüsteemide (GIS) rakendusi ja muud asjakohast teavet, mis võimaldab tagada järelduste adekvaatsuse (sh mõju ja olulise mõju eristamise). KSH raames antavad hinnangud jagunevad üldjuhul lühi- ja pikaajalisteks ehk nt ehitus- ja kasutusaegseteks. Võib eeldada, et lühiajaline mõju on enamjaolt ja maksimaalselt ühe kuni kahe aastase kestvusega, kuna umbes nii kaua võivad aega võtta erinevad ning peamised ettevalmistus-, ehitus- ja korrastustööd.

KSH VTK ptk 2 ja 3 ning lisa 2 alusel tuleb DP raames koostada maaparanduse rekonstrueerimisprojekt, millele peab eelnevalt tingimused väljastama Põllumajandusameti Tartu keskus. Vastava projekti tulemusi saab kasutada siis ka KSH aruande eelnõu koostamisel. Nimetatud projekt tagab ka võimalike eesvoolude ehituskeeluvööndite asetuste suurema selguse.

KSH VTK lisa 3 alusel tuleb DP raames koostada täpsem ala geoloogiline ülevaade, kuna antud asukohas võib eeldada ehitamiseks raskeid tingimusi, mis võib kaasa tuua täiendavaid riske ja kulusid. Vastava ülevaate tulemusi saab kasutada siis ka KSH aruande eelnõu koostamisel.

Kui olemasolevat kirjandust ning kättesaadavaid uuringuid analüüsid selgub, et infot KSH koostamiseks ei ole piisavalt, et eristada mõju ja olulist mõju, siis teostatakse täiendavad uuringud, vaatlused vms vajalikud tegevused (sh koostöö erinevate spetsialistidega).

6. Strateegilisest planeerimisdokumendist huvitatud osapooled

Isikud ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel DP võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi antud strateegilise dokumendi vastu, on esitatud tabelis 6.1.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja (kohalik omavalitsus ehk KOV) saadab kirjad tabelis 6.1 nimetatud isikutele ja asutustele ning teatab KSH väljatöötamise kavatsusest või ka nt KSH aruande eelnõu avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisest vastavalt PlanS sätestatud korrale (sh kuulutused ajalehtedes vastavate tööetappide lõikes). Kui teavitatavad isikud on kohalikule omavalitsusele esitanud teabe saamise viiside kohta andmeid, siis võib teavitaja neid kasutada, vastasel juhul tuleb teavitused saata tavapostiga asjakohastes registrites märgitud aadressidele.

DP ja KSH dokumentatsioon peab olema leitav ka kohaliku omavalitsuse koduleheküljel ning kuulutused töötappide kohta tuleb avaldada ka ajalehtedes. Samuti avaldatakse info võimalusel KSH läbiviija (OÜ Alkranel) interneti leheküljel. Tulenevalt protsessi seostest tegevuslubadega on soovituslik järgida ka KeHJS sätteid, mis kohanduvad avalikustamiste teavituste esitamisele internetikanalis Ametlikud Teadaanded ja linna avalikes kohtades (nt bussipeatused, raamatukogud vms rahvarohkete kohtade teadetetahvlid).

Tabel 6.1. Strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatavast huvitatud isikud ja asutused (nimekiri 2018. a aprilli seisuga, protsessi raames võib täiendada).

Seos DP-ga	Isik/asutus ⁽¹⁾	KÜ ⁽²⁾ aadress	KÜ tunnus
Kehtestaja	Tartu Linnavolikogu	-	-
Koostaja	Casa Planeeringud OÜ	-	-
KSH läbiviija	Alkranel OÜ	-	-
DP alal tegutsev isik	World 7 OÜ	vt käesoleva töö ptk 2	
Asjakohane ametkond	Keskkonnaameti Lõuna regioon	-	-
Asjakohane ametkond	Keskkonnainspektsiooni Tartumaa büroo	-	-
Asjakohane ametkond	Lõuna-Eesti Päästkeskus ehk Päästeamet	-	-
Asjakohane ametkond	Maanteeameti Lõuna regioon	-	-
Asjakohane ametkond	Maaeluministeerium		
Asjakohane ametkond	Põllumajandusamet		
Asjakohane ametkond	Rahandusministeerium	-	-
Asjakohane ametkond	Terviseameti Lõuna talitus	-	-
Asjakohane ametkond	Veeteede Amet		
Asjakohane ametkond	Tehnilise Järelevalve Amet		
Asjakohane organisatsioon	Valitsusvälised org ja keskkonnaühendused (http://www.eko.org.ee)	-	-
Asjakohane organisatsioon	Õõbiku tee MTÜ	seotud Õõbiku tee maaüksustega	
Asjakohane organisatsioon	Jänese Maaparandusühing MTÜ	seotud paikkonna maaparandussüsteemidega	
Linnaga piirnev KOV	Tartu vald	-	-
Linnaga piirnev KOV	Elva vald	-	-
Linnaga piirnev KOV	Nõo vald	-	-
Linnaga piirnev KOV	Kambja vald	-	-
Linnaga piirnev KOV	Luunja vald	-	-
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 1	83101:003:0677
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 2	83101:003:0180
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 3	83101:003:0678
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 4	83101:003:0182
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 5	83101:003:0679
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 6	83101:003:0184
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 7	83101:003:0185
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 8	83101:003:0186
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 9	83101:003:0187
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 10	83101:003:0188
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 11	83101:003:0189
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 12	83101:003:0190
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 13	83101:003:0191
Maaüksus	Omanik	Õõbiku tee 15	83101:003:0192

Seos DP-ga	Isik/asutus ⁽¹⁾	KÜ ⁽²⁾ aadress	KÜ tunnus
Maaüksus	Omanik	Õöbiku tee 17	83101:003:0193
Maaüksus	Omanik	Õöbiku tee 19	83101:003:0194
Maaüksus	Omanik	Jõekivi tee 1	83101:003:0132
Maaüksus	Omanik	Kalamaja	83101:003:0368
Maaüksus	AS Tartu Agro (maa rentnik)	Einopõllu	83101:003:0775

(1) – maaüksuste omanike puhul kasutatud ka üldist nimetust „Omanik“ (omanikud võivad kattuda teiste loetelus olevate isikutega); (2) – KÜ – katastriüksus (esitatud kui asjakohane).

7. Protsessi eeldatav ajakava

Protsessi läbiviimise orienteeruv ajakava on toodud tabelis 7.1 (prognoositud kuni DP vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku etapini). Vastavatele etappidele järgnevad veel DP heakskiitmise ja kehtestamismenetlused (PlanS § 90 ja 91). Lisame, et KeHJS § 43 alusel peab KSH tulemus kajastuma planeeringus ja KSH lõppjärelustega mitteamvestamist tuleb põhjendada.

Tabel 7.1. KSH läbiviimise ja DP (ÜP muutev) menetlemise orienteeruv ajakava kuni DP vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku etapini - seisuga juuli 2018.

KSH ja DP etapp	Orienteeruv ⁽¹⁾ etapi lõppaeg
KSH väljatöötamise kavatsuse ja DP lähteseisukohtade koostamine, dokumentidele seisukohtade küsimine ning vajadusel täiendamine ja avalikustamine (PlanS § 80-81)	30.08.2018
KSH aruande ja DP koostamine (uuringute tõttu, mis loetletud KSH VTK ptk 5)	28.08.2019
KSH aruande ja DP avalik väljapanek ja kooskõlastamine (PlanS § 82-85)	30.01.2020
DP vastuvõtmine ja avalik väljapanek (PlanS § 86-89)	31.08.2020

(1) - võib muutuda, juhul kui nt ilmnevad vastavasisulised asjaolud (täiendavate uuringute läbiviimise vajalikkus vms aspekt).

KSH VTK lisa 8 esitatud info ja tabel 7.1 (käesolev ptk) teabe tõttu peab protsessi raames ilmselt ajakohastama vähemalt Maanteeameti poolseid lähteseisukohti (väljastatud 15.11.17. a - kehtivus kaks aastat). Viimane lähteseisukohtade väljastamine toimus juba varasemate dokumentide alusel (08.06.2015. a), mistõttu on dokumentides veel nimetatud nt KSH programmi, kuigi seda asendab nüüdses protsessis KSH VTK. KSH VTK-d on Maanteeamet juba siiski maininud oma 20.06.2018. a kirjas. Maanteeameti kirjad (15.11.17 ja 20.06.18. a) on nüüdseks esitatud KSH VTK lisas 8.

8. Strateegilise planeerimisdokumendi ja KSH osapooled

Teave DP ja KSH protsessis osalevate osapoolte kohta on toodud tabelis 8.1 ja selle all.

Tabel 8.1. DP protsessi osapooled (seisuga aprill, 2018).

DP koostaja	DP koostamise korraldaja	DP kehtestaja	Huvitatud isik
Casa Planeeringud OÜ	Tartu Linnavalitsus	Tartu Linnavalikogu	World 7 OÜ
Sirje Elme, projektijuht	Aire Priks, Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond, detailplaneeringu teenistuse juhataja	Aadu Must, volikogu esimees	Kim Allikas, ettevõtte esindaja
Liivalaia 29-57, 10118 Tallinn	Raekoja plats 3, 51003 Tartu	Raekoja plats 1a (raekoda), 50089 Tartu	Kivila tn 5-98, 13917 Tallinn
Tel: 5072826	Tel: 736 1242	Tel: 736 1202	Tel: 55526426
sirje@casa.ee	lpmko@raad.tartu.ee	lv@raad.tartu.ee	allikas1@gmail.com
www.casa.ee	www.tartu.ee		-

Alkranel OÜ (KSH läbiviija):

Aadress - Riia 15B, Tartu, 51010.

Tel - 736 6676, 554 0579.

E-post - info@alkranel.ee.

Interneti-lehekülg - www.alkranel.ee.

Ekspertgrupi koosseis (vajadusel ja kokkuleppel tellijaga kaasatakse täiendavaid spetsialiste):

- Alar Noorvee (Alkranel OÜ) – KSH juhtekspert ja litsentseeritud keskkonnaekspert (KMH litsents nr KMH0098);
- Elar Põldvere (Alkranel OÜ) – keskkonnaspetsialist;
- Martin Sööt (Alkranel OÜ) – keskkonnakonsultant;
- Tanel Esperk (Alkranel OÜ) – keskkonnaekspert (KMH litsents nr KMH0157).

KSH juhtekspert Alar Noorvee (Keskkonnamõju Hindajate Ühing MTÜ liige (jälgib ühingu kokku lepitud keskkonnamõju hindaja head tava)) omab KSH läbiviimise õigust (KeHJS § 34 lg 4) sest:

- On omandanud kõrghariduse keskkonnatehnoloogias (doktorikraad, PhD) Tartu Ülikoolis.
- Omab enam kui 5-aastast töökogemust keskkonnamõju hindamiste ja keskkonnamõju strateegiliste hindamiste juhtekspertina (KMH litsentsi esmakordne omistamine 22.10.2003. a). Omab keskkonnaalast töökogemust alates 2000. aastast.
- On läbinud Keskkonnamõjude hindamise ainekursuse (2 AP; 1 AP = 40 tundi maht) Tartu Ülikooli Geograafia Instituudis 2002. a ning Keskkonnamõju Hindajate Ühing MTÜ poolt läbiviidud Keskkonnamõju strateegilise hindamise koolituse 60 tunni mahus.
- On juhtekspertina läbi viinud mitmeid üld- ja detailplaneeringute keskkonnamõju strateegilisi hindamisi.
- On läbinud juhtimisalase koolituse enam kui 60 tunni mahus *Estonian Business Schoolis* - Projektijuhtimise meistriklass (3 EAP; 1 EAP = 26 tundi maht, vastavalt 3EAP = 78 tundi).
- Ekspert tunneb keskkonnamõju strateegilise hindamise põhimõtteid, protseduuri ja hindamisega seotud õigusakte. Kasutatavad meetodilised juhendmaterjalid nt:
 - Therivel, R. „*Strategic Environmental Assessment in Action*“ London, 2004.
 - „*Sustainability Appraisal of Regional Spatial Strategies and Local Development Documents*“ Office of Deputy Prime Minister, London 2005.
 - *Commission's Guidance on the implementation of Directive 2001/42/EC on the assessment of the effects of certain plans and programmes on the environment.*
- Omab KMH litsentsi nr KMH0098.

9. Väljatöötatud dokumentide osas laekunud seisukohad

Kohalik omavalitsus küsis väljatöötatud dokumentide osas seisukohti KSH VTK ptk 6 nimetatud isikutelt. Kokku anti tagasisidet üheksal juhul, neist:

- ühel juhul vastas Tartu vald liht e-kirjaga, et ettepanekud puuduvad. Vastavat e-kirja loeti kohaliku omavalitsuse poolt informatiivseks ning seda mh siinse dokumendi lisadena ei esitata.
- kaheksal juhul vastasid ehk andsid tagasisidet erinevad ametkonnad. Saabunud seisukohad ja nendega arvestamise põhimõtted on esitatud KSH VTK lisades 2 - 9.

KSH väljatöötamise kavatsuse (VTK) lisad

KSH VTK lisa 1. DP koostamise ja KSH algatamise otsuse väljavõte.

OTSUS

Ilmatsalu

29.09.2017 nr 1–2/ 37

Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine

World 7 OÜ (registrikood 10892362) pöördus kinnistuomanikuna Tähtvere Vallavalitsuse poole ettepanekuga lõpetada Tähtvere vallas Vorbuse külas paiknevate Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu menetlus ja algatada samale maa-alale detailplaneeringu koostamine, milles lähtutakse ressursse ja keskkonda oluliselt säästvamast planeeringukontseptsioonist.

Detailplaneeringu alaks on kinnisasi (registriosa nr 3075104, katastritunnused 83101:003:0751–0752–0753, pindala 4,4 ha), mis paikneb Vorbuse–Kardla kõrvalmaantee ja Emajõe vahelisel valdavalt laugel ja vähese inimasustusega ürgoru nõlval. Taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise ülesandeks välja selgitada võimalused kinnistule Emajõe äärses väikesadama ja selle teenindushoonete ning matkamaja püstitamiseks.

Tartu maakonnaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ on ala käsitletud M5 Kardla–Vorbuse maakondliku tasandi väärtusliku maastikuna. Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringutes on Emajõe kaldaala käsitletud kalda piiranguvööndi ulatuses rohealana ja puhkepiirkonnana, ühtlasi detailplaneeringu kohustusega alana hajaasustuses. Tähtvere valla üldplaneeringuga on maakonnaplaneeringut täpsustatud, Lipinge mäe piirkonnas on suurendatud Emajõe kaldakaitselisi piiranguid ja määratud kalda ehituskeeluvööndi ulatuseks 200 meetrit. Lisaks määrab valla üldplaneering, et Lipinge mäe piirkonnas tuleb jõe äärel avatud vaate säilimise huvides hoida alles lagedat põllumajandusmaastikku ning mitte istutada sinna metsa, mitte rajada puuviljaaedu ega ehitada uusi hooneid.

Kuigi visioon Emajõe äärde puhke- ja harrastuskalapüügisadama rajamisest sobitub hästi piirkonna maakasutusega maakonnaplaneeringutes (s.o Emajõe kaldaalale kavandatava puhke- ja rekreatiivtegevusega), tuleb sadamakompleksi ehitiste ehitusõiguse üle otsustamiseks koostada Tähtvere valla üldplaneeringut muutev detailplaneering, korraldada vastav menetlus ning algatada detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Sarnaselt varasemale planeeringulahendusele sisaldab vallavalitsusele esitatud taotlus ettepanekut kinnistule sadamahoone ja peamaja või nn matkamaja rajamiseks. Emajõe kaldale soovitakse rajada sildumiskoht (ujuvkai). Hooned ja rajatised kavandatakse

eesmärgiga pakkuda kasutajatele puhke- ja rekreatsiooniteenuseid.

Kinnistuomanik ei ole teinud ettepanekut paadikanali rajamiseks, kuna varasemates planeeringulahendustes ei ole Keskkonnaamet paadikanalit veeliiklusrajatisena heaks kiitnud. Kuna Tähtvere valla üldplaneeringuga ei ole jõe ürgoru nõlvale antud piirkonnas lubatud hooneid kavandada, siis on esitatud ettepanek üldplaneeringu põhilahendust muutev.

Tähtvere valla üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringu koostamise algatamine sadamahoonete kompleksi ehitusõiguse määramiseks on vallavolikogu kaalutlusotsus, mis toetub Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste puhke- ja harrastuskalapüügisadama 2017. aastal valminud ruumivisioonile, sealhulgas kindlasti sadamahoonete arhitektuursele ja ehitustehnilisele lahendusele (valminud 2014).

Esitatud planeeringuettepanekus on arvestatud piirkonna maastikulise eripäraga: lahendusega luuakse võimalused säilitada avatud vaated Emajõe; sadamahooned kavandatakse madalatena, ürgoru nõlva sulanduvatena.

Tähtvere Vallavolikogu kui otsustaja arvates loob esitatud planeeringu visioon võimalused säilitada ürgoru avatud vaated ja kujundada Vorbuse väärtusliku maastikuga harmoneeruv, looduskeskonda arvestav ja ehitustehniliselt realiseeritav sadama- ja puhkeehitiste kompleks.

Keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 „Suurte üleujutusala-dega veekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ § 2 punkti 13 kohaselt kuulub Suur-Emajõe koos vanajõgedega suurte üleujutusala-dega siseveekogude nimistusse. Eelnev tähendab, et planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata Suur-Emajõe kaldaalale kavandatavaid tegevusi arvestades looduskaitseaduses (LKS) § 34 sätestatud veekogu kalda kaitse eesmärgi, milleks on looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ja seal vaba juurdepääsu ja liikumise tagamine.

KeHJS § 33 lõikest 1 tulenevalt algatatakse keskkonnamõju strateegiline hindamine kui strateegiline planeerimisdokument koostatakse turismimajanduse valdkonnas ja kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust (turismimajandus, puhke-, spordi- ja virgestusalade rajamine, muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju).

Keskkonnamõju hindamise tulemuste alusel on võimalik teha ettepanek kavandatavateks tegevusteks sobivaimade lahendusvariantide valikuks, samuti anda tegevusloa andjale teavet kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimalustega kaasneva keskkonnamõju kohta ning negatiivse keskkonnamõju vältimise või minimeerimise võimaluste kohta.

Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu eskiisile ja algatamise ettepanekule tuginedes on Tähtvere Vallavolikogu seisukohal, et kavandatav ehitusõigus, maakasutuse muutmine ja neist lähtuvad tegevused loovad Tartu linna lähipiirkonda uusi puhkevõimalusi ja vähendavad omavoliliste teeradade, telkimisplatside ja autoparklate stiihiat Emajõe kaldal, jõega piirnevatel põldudel ja heinamaadel.

Otsustaja on seisukohal, et kui planeeringulahenduse väljatöötamisel osalevad oma valdkonda tundvad spetsialistid – planeerija ja arhitekt, keskkonnamõjude hindajad – on võimalik saavutada silmapaistvalt hea tulemus.

Ehkki kavandatud sisaldab valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, ei ole eesmärgiks seatud ja heas koostöös saavutatav planeeringulahendus Tähtvere valla üldplaneeringu põhimõtetega vastuolus.

Planeerimisseaduse § 128 lg 1 ja lg 5, § 142 lg 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju hindamissüsteemi seaduse § 33 lg 1 punkti 1 alusel ja tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus omab eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mille vähendamiseks on vajalik kavandada leevendamismeetmeid ning arvestades vallavalitsusele esitatud planeeringu eskiislahendust ja World 7 OÜ detailplaneeringu algatamise ettepanekut

Tähtvere Vallavolikogu
otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksustele (tunnused 83101:003:0751–0752–0753, registriosa nr 3075104, pindala 4,4 ha) ja lähialale.
2. Kinnitada detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (sh planeeringuala piir, ala suurus ja võimalike uuringute vajadus) vastavalt lisale.
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tähtvere Vallavalitsus (aadress Järve tee 8, Ilmatsalu alevik, Tähtvere vald, 61401 Tartumaa), koostaja on Casa Planeeringud OÜ (Liivalaia tn 29–57, Tallinn 10116) ja detailplaneeringu kehtestaja on Tähtvere Vallavolikogu (aadress Järve tee 8, Ilmatsalu alevik, Tähtvere vald, 61401 Tartumaa).
4. Algatada Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
5. Vallavalitsuse kantsleil:
 - 5.1 teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, planeeringualaga piirnevaid kohaliku omavalitsuse üksusi, samuti maavanemat ja isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla detailplaneeringu koostamisse kaasatud, samuti asutusi, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju või planeeringuala ruumiliste arengusuundumuste vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused, 30 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates;
 - 5.2 avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamisest üleriigilises ajalehes Postimees 30 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ja Tähtvere valla kuukirjas Valla Elu esimesel võimalusel;
 - 5.3 avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamisest Ametlikes Teadaannetes ja Tähtvere valla veebilehel 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates.
6. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tähtvere Vallavalitsuse kantsleis (Järve tee 8, Ilmatsalu, Tähtvere vald, 61401 Tartumaa) tööpäevadel kell 8–16 ning elektroonilise dokumendiregistri kaudu valla veebilehel.
7. Otsus jõustub alates teate avaldamisest väljaandes Ametlikud Teadaanded.
8. Otsuse peale võib haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitada vaide Tähtvere Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või kaebuse Tartu Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Urmas Tartes
vallavolikogu esimees

KSH VTK lisa 2. Seisukoha päringu vastus (Põllumajandusamet (28.05.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.



PÕLLUMAJANDUSAMET

Tartu Linnavalitsus

Raekoja plats 3

51003 Tartu

Teie: 22.05.2018 nr 9-3.2/DP-17-024

Meie: 28.05.2018 nr 14.5-1/734-1

Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta ettepanekud

Tuginedes planeerimisseaduse § 127 lg 1 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 40¹ lg 1 ning võttes arvesse Tartu Linnavalitsuse poolt 22.05.2018 esitatud taotluse nr. 14.5-1/734 Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta esitab Põllumajandusamet järgnevad ettepanekud:

1. Põllumajandusameti Tartu Keskus tuvastas, et osaliselt on planeeringu alal 1967 a. rajatud naaberkinnisasjaga ühine Vorbuse-Jänese maaparandusehitise (kood 2102360010480/001) reguleeriv võrk ja eesvool.
2. Naaberkinnisasja, Einopõllu (kataster 83101:003:0775), kuivenduse toimimiseks peab detailplaneeringu ala ehitiste alla jääva Vorbuse-Jänese maaparandusehitise kuivenduse rekonstrueerima. Rekonstrueerimisprojekti koostamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused Põllumajandusameti Tartu keskusest. Rekonstrueerimistööd peavad olema tehtud enne planeeringu ehitistele ehitusloa väljastamist.
3. Maaparandusseaduse § 48 lg 1 kohaselt saab planeeringu alal maaparandussüsteemi olemasolul maakasutuse sihtotstarvet muuta vastavalt Põllumajandusameti Tartu keskuse eelneva kooskõlastuse alusel.

Tähe 4 / 51010 Tartu / 746 0604 / tartu@pma.agri.ee / www.pma.agri.ee
Registrikood 70000071

4. Juhime tähelepanu, et vastavalt maaparandusseaduse §47 lg 1 tuleb muu ehitise projektid kooskõlastada Põllumajandusameti Tartu keskusega.

/digitaalselt allkirjastatud /

Margus Mandel

Tartu keskuse juhataja asetäitja

Gerda Lõiv

+372 5197 0934

gerda.loiv@pma.agri.ee

Kommentaar arvestamispõhimõtete kohta (Põllumajandusameti seisukoht):

- Seisukohad P 1, P 2, P 3 ja P 4 - info põhjal ajakohastati KSH VTK ptk 2 ja 3.
- Lisaks:
 - KSH VTK ptk 4 - KSH aruande põhiosa kirjeldavat nimekirja täiendati (punkt 4c, lisati tekst „(sh maaparandus)”) ühesema arusaadavuse tagamiseks.
 - KSH VTK ptk 5 - kirjeldati rekonstrueerimisprojekti koostamise vajadust jms DP raames ning seda, et vastava projektiga saadav info on alusteabeks ka KSH aruande eelnõule.

KSH VTK lisa 3. Seisukoha päringu vastus (Keskkonnaamet (04.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.



KESKKONNAAMET



Tartu Linnavalitsus
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 22.05.2018 nr 9-3.2/DP-17-024

Meie 04.06.2018 nr 6-5/18/8214-2

**Seisukoht Maa-allika, Õneallika ja Eluallika
katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu
lähteseisukohtade ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise väljatöötamise
kavatsuse kohta**

Keskkonnaamet on läbi vaadanud Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) väljatöötamise kavatsuse (VTK) eelnõu (koostaja Osatühing Alkranel). Esitame KSH VTK kohta järgmised ettepanekud:

1. Teeme ettepaneku täiendada VTK-d ala geoloogia käsitlemisega. Kuna antud asukohas võib eeldada ehitamiseks raskeid tingimusi, siis tuleks hindamise käigus võimalikud riskid ja kaasnevad kulud selgitada.
2. Palume täiendada VTK peatükki 4 jäätmevaldkonna laiema käsitlemisega (hoidmisrajatised, käitlemine jne). Kuna sadam kavandab hakata osutama äriteenust, rakenduvad sellele sadamaseaduse kõik nõuded sh laevade jäätmete vastuvõtmine. KSH-s esitatud planeeringu eskiis keskendub eelkõige puhkekeskuse rajamisele, kuid lähtudes detailplaneeringu eesmärgist tuleb hinnata ka sadama toimimisaegseid võimalikke mõjusid ja riske.
3. Lähteseisukohtades ega VTK-s ei ole kajastatud hoonete kütmise teemat. Kuna VTK-s on märgitud, et välisõhule mõju puudub, siis eeldatavalt ei kavandata kohalikku kütet. Kui kavandatakse maakütte kasutamist, tuleks silmas pidada selle kontuuri kajastamist planeeringus, et seda saaks ehituskeeluvööndisse rajada looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 erandi alusel.

Keskkonnaameti hinnangul on VTK asjakohane ja piisav keskkonnamõju hindamise aruande koostamiseks, kui hindamisel arvestatakse nimetatud ettepanekuid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Manguse
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lõuna regioon

Ivo Ojamäe 730 2252
ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee

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

Kommentaar arvestamispõhimõtete kohta (Keskkonnaameti seisukoht):

- Seisukoht P 1 - KSH VTK ptk 5 - kirjeldati geoloogilise ülevaate koostamise vajadust jms DP raames ning seda, et vastava tegevusega saadav info on alusteabeks ka KSH aruande eelnõule.
- Seisukoht P 2 - KSH VTK ptk 4 - KSH aruande põhiosa kirjeldavat nimekirja täiendati (punkt 4c, lisati tekst „(sh sadamaga seonduvad mõjud ja riskid - jäätmete hoidmisrajaajatised, käitlemine jms)”) ühesema arusaadavuse tagamiseks.
- Seisukoht P 3 - KSH VTK ptk 4 - KSH aruande põhiosa kirjeldavat nimekirja täiendati (punkt 4c, lisati tekst „küttelahendused (mh maakütte võimalused ja asetus)” ning ajakohastati tabeli 4.1 rea 2 viimast veergu) ühesema arusaadavuse tagamiseks ning võimalusel välistamaks hilisemaid möödarääkivusi (kirjeldatud valdkondade osas, kuivõrd 100% kohalikku kütet (õhusaaste osa) veel välistada ei saa).

KSH VTK lisa 4. Seisukoha päringu vastus (Veeteede Amet (07.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.



VEETEED E AMET



Urmas Ahven
Tartu Linnavalitsus
lpnko@raad.tartu.ee

Teie 22.05.2018 nr 9-3.2/DP-17-024

Meie 07.06.2018 nr 6-3-1/1338

Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise ettepanekute küsimine

Lugupeetud Urmas Ahven

Oleme tutvunud Teie poolt esitatud Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu (DP) keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) materjalidega (koostanud Alkranel OÜ) ning teatame, et meil ei ole ettepanekuid DP lähteseisukohtade ja KSH osas.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaidi Katus
laevateede osakonna juhataja
hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse
teenistuse juhataja ülesannetes

Ott Kütismaa
620 5682, Ott.Kyysmaa@vta.ee

Valge 4 / 11413 Tallinn / 620 5500 / eva@vta.ee / www.veeteedeamet.ee
Registrikood 70002414

Kommentaari arvestamisepõhimõtete kohta (Veeteede Amet seisukoht): seisukoha sisu järgselt puudub täiendavate selgituste andmise vajadus.

KSH VTK lisa 5. Seisukoha päringu vastus (Rahandusministeerium (08.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.



RAHANDUSMINISTEERIUM



Tartu Linnavalitsus
Ruth.Plakk@raad.tartu.ee

Teie 22.05.2018 nr 9-3.2/DP-17-024
Meie 08.06.2018 nr 14-11/4170-2

Ettepanekute tegemine

Austatud linnapea

Olete 22.05.2018 kirjaga nr 9-3.2/DP-17-024 esitanud ettepanekute tegemiseks Tartu linna Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu (DP) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise kavatsuse eelnõu, koostaja Alkranel OÜ (2018)

KSH väljatöötamise kavatsus on dokument, milles märgitakse keskkonnamõju strateegilise hindamise ulatus, sisu ja eeldatav ajakava ning detailplaneeringu rakendamisega eeldatavalt kaasneda võib oluline keskkonnamõju, sh inimese tervist, piiriülest mõju ja võimalikku mõju Natura 2000 võrgustiku aladele silmas pidades. KSH väljatöötamise kavatsus on alusdokumendiks KSH läbiviimisel ja aruande eelnõu koostamisel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi väikesadama (puhke- ja harrastuskalapüügi sadama) kompleksi rajamiseks, kus lisaks kasumit tootvatele äritegevustele, nagu nt sadama- või majutusteenused, osutatakse elanikele ja Emajõe kaldaala kasutajatele tasuta vabaaja- ja puhketeenuseid. Planeeringuala suurus on ca 4,4 ha.

Kehtivas Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnamõjud“ on ala käsitletud Kardla - Vorbuse maakondliku tasandi väärtusliku maastikuna M5. Teemaplaneeringus on Emajõe kaldaala käsitletud kalda piiranguvööndi ulatuses rohealana ja puhkepiirkonnana, ühtlasi detailplaneeringu kohustusega alana hajaasustuses. Tähtvere valla üldplaneeringuga on maakonnaplaneeringut täpsustatud, Lipinge mäe piirkonnas on suurendatud Emajõe kaldakaitselisi piiranguid ja määratud kalda ehituskeeluvööndi ulatuseks 200 meetrit. Lisaks määrab valla üldplaneering, et Lipinge mäe piirkonnas tuleb jõele avatud vaate säilimise huvides hoida alles lagedat põllumajandusmaastikku ning mitte istutada sinna metsa, mitte rajada puuviljaaedu ega ehitada uusi hooneid. Koostatavas Tartumaa maakonnaplaneeringus on detailplaneeringuala määratletud väärtusliku maastikuga alana.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tähtvere valla üldplaneeringu muutmiseks (sadamaehitiste kavandamine, planeeritava maa-ala sihtotstarbe muutmine, avalikule veekogule uue juurdepääsutee kavandamine) ilma, et koostatav lahendus oleks vastuolus maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus sätestatud põhimõtetega.

Suur-Ameerika 1 / 10122 Tallinn / 611 3558 / info@rahandusministeerium.ee / www.rahandusministeerium.ee
registrikood 70000272

Detailplaneeringuala asub Vabariigi Valitsuse 12.05.2017 korraldusega nr 141 algatatud puidurafineerimistehase püstitamiseks ja selle toimimiseks vajaliku taristu rajamiseks ja keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks algatatud riigi eriplaneeringu alal.

Lähtuvalt Plans § 81 lõikest 2 teen ettepaneku arvestada Tartu linna Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika maatüskuste ja lähiala detailplaneeringu ja KSH koostamisel eelnimetatud riigi eriplaneeringuga kavandatavast tulenevate võimalike mõjudega ning maakonnaplaneeringus määratud väärtuslike maastike hoidmise vajadusega.

Palun hoida Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talitust kursis planeeringu edasise menetlusega ja teavitada kõikidest avalikest aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Janek Mäggi
riigihalduse minister

Margus Hendrikson 715 5885
Margus.Hendrikson@fin.ee

Kommentaar arvestamispehimoetete kohta (Rahandusministeerium seisukoht):

- Seisukoht seonduvalt väärtusliku maastiku ja maakonnaplaneeringuga - täiendati KSH VTK ptk 2, ajakohase teabega. Väärtusliku maastiku hindamist oli kavandatud juba Teile esitatud KSH VTK eelnõus (nt ptk 4 alusel).
- Seisukoht seonduvalt puidurafineerimistehase eriplaneeringuga - täiendati KSH VTK ptk 2, ajakohase teabega. Selliste temaatikate võimalike ja teadaolevate koosmõjude analüüsimise osa on samuti selgitatud KSH VTK ptk 2.
- Seisukoht seonduvalt teavitamisega - kohalik omavalitsus on teadlik soovist hoida Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talitust kursis planeeringu edasise menetlusega (sh teavitada kõikidest avalikest aruteludest) ning püüab igakülgselt ka vastavat soovi arvestada ning esitada asjakohase info, protsessi käigus ning jooksevalt.

KSH VTK lisa 6. Seisukoha päringu vastus (Maaeluministeerium (12.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.



MAAELUMINISTEERIUM



Urmas Ahven
Tartu Linnavalitsus

Teie: 22.05.2018 nr 9-3.2/DP-17-024

Meie: 12.06.2018 nr 4.1-5/2790-1

Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus

Austatud härra Ahven

Maaeluministeerium, vaadanud läbi Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse, nõustub nimetatud dokumentides toodud seisukohtadega.

Märgime, et detailplaneeringuga hõlmatav maa-ala asub põllumajandusmaa massiivil, millel omakorda paikneb ka maaparandussüsteem ja selle eesvool. Nimetatud põllumajandusmaa massiivi mullastiku kaalutud keskmine boniteet on 35 hindepunkti. See tähendab, et Maaeluministeeriumi poolt väljatöötatava väärtuslikku põllumajandusmaad käsitleva eelnõu kohaselt ei osutu see massiiv riikliku tähtsusega väärtuslikuks põllumajandusmaaks ning sellele eeldatavasti ei rakendu ehitamise ja sihtotstarbe muutmise kitsendused.

Lisaks palume arvestada, et maaparandusseaduse § 47 lõike 1 (alates 2019. aasta 1. jaanuarist kehtima hakkava maaparandusseaduse § 50 lõike 1) kohaselt tuleb kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kavandatava hoone või rajatise ehitusprojekt kooskõlastada Põllumajandusametiga. Samuti võib sellise kinnisasja siht- ja kasutusotstarvet muuta üksnes Põllumajandusameti eelneva kooskõlastuse alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Illar Lemetti
Kantsler

Teadmiseks: Põllumajandusamet

Helve Hunt
625 6511 helve.hunt@agri.ee

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

Kommentaar arvestamispõhimõtete kohta (Maaeluministeerium seisukoht):

- Seisukoht boniteet - täiendati KSH VTK ptk 2, aktuaalse teabega.
- Seisukoht kooskõlastamine - haakub juba KSH VTK lisa 2-ga - seega info oli juba ajakohastatud vastava lisa järgselt KSH VTK ptk 2 ja 3. Käesolevaga lisati juurde viide nt õigusloome muutusele (01.01.2019. a alates) ning ka täiendav suunis allikale ehk käesolevale lisale. Vastavad täiendused tehti siis ka KSH VTK ptk 2 ja 3.

KSH VTK lisa 7. Seisukoha päringu vastus (Terviseamet (19.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.



TERVISEAMET

Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 3
51003 Tartu
lpmko@raad.tartu.ee

Teie: 22.05.2018 nr 9-3.2/DP-17-024

Meie: 19.06.2018 nr 9.3-2/3971

Vorbuse küla ja lähiala DP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta

Tartu linnavalitsus edastas Terviseameti Lõuna talitusele Vorbuse küla Maa-allika, Õnneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu KSH väljatöötamise kavatsuse koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega, eesmärgiga küsida Terviseameti ettepanekuid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi väikesadama (puhke- ja harrastuskalapüügi sadama) kompleksi rajamiseks, kus lisaks kasumit tootvatele (äri-)tegevustele, nagu nt sadama- või majutusteenused, osutatakse elanikkonnale ja Emajõe kaldaala kasutajatele tasuta vabaaja- ja puhketeenuseid.

KSH väljatöötamise kavatsuse dokumendid on ette valmistanud OÜ Alkranel koostöös Tartu linnavalitsusega.

Terviseameti Lõuna talitus on seisukohal, et detailplaneeringu lähteseisukohtade määramisel tuleb arvestada, et lähteseisukohtade määramisel, detailplaneeringu koostamisel ja hiljem elluviimisel ei kaasne eeldatavat negatiivset mõju inimeste tervisele ning tagatakse võimalike ohutegurite ärahoidmine. KSH aruandes peavad kajastuma meetmed, mis aitavad kavandatava tegevusega kaasnevat negatiivset keskkonnamõju vähendada ja leevendada.

Lähtudes Terviseameti pädevusvaldkonnast on Lõuna talitus tutvunud detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsusega ja ei esita edastatud materjalide kohta täiendavaid märkusi ega ettepanekuid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrei Snimov
direktor

LÕUNA TALITUS

Põllu 1a / 50303 Tartu / 5823 8267 /louna@terviseamet.ee / www.terviseamet.ee/ Registrikood 70008799

Kommentaari arvestamispõhimõtete kohta (Terviseameti seisukoht): seni kogutud teabe alusel ei kaasne jah eeldatavat negatiivset mõju inimeste tervisele. Inimeste heaolu hindamisega oldi juba KSH VTK eelnõus arvestatud, määramaks vajadusel meetmeid ka heaolu mõjutavate ohutegurite ärahoidmiseks. Vastavad ning mõju vähendamist ja leevendamist võimaldavad meetmed, nende esitamise vajaduse ilmnemisel, saavadki üles loetud mh KSH aruande eelnõus. Edasise seisukoha sisu järgselt puudub täiendavate selgituste andmise vajadus.

KSH VTK lisa 8. Seisukoha päringu vastus (Maanteeamet (20.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.



MAANTEEAMET



Tartu Linnavalitsus
lpmko@raad.tartu.ee
Raekoja plats 1a
50089, Tartu, Tartu maakond

Teie 22.05.2018 nr DP-17-024

Meie 20.06.2018 nr 15-2/18/25103-2

**Maa-allika, Õneallika ja Eluallika
katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu
koostamisest**

Olete küsinud Maanteeametilt ettepanekuid Tartu linnas (endine Tähtvere vald) Vorbuse külas Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) väljatöötamise kavatsuse kohta.

Maaomaniku taotluse alusel lõpetati planeeringu menetlus Tähtvere Vallavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 1–2/36. Muutunud põhilahendusega Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi planeering) ja selle KSH koostamine algatati Tähtvere Vallavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 1–2/37.

Planeeringu eesmärk on kavandada Emajõe ktlgnevatele Maa-allika (katastritunnusega 83101:003:0751), Õneallika (katastritunnusega 83101:003:0752) ja Eluallika (katastritunnusega 83101:003:0753) katastriüksustele ja lähialale puhke- ja väikesadama (harrastuskalapiitük) teenindushooned, matkamaja ning hooneid teenindavad teed ja tehnorajatised. Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut Tähtvere valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Planeeritav ala ktlgneb riigiteega nr 22102 Vorbuse – Kardla km 1,15-1,33, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017. a. seisuga 374 a/ööp. Maantee kuulub V klassi.

Maanteeamet on varem esitanud lähteseisukohad planeeringu koostamiseks, kehtivusega kaks aastat, 08.06.2015 kirjaga nr 15-2/15-00028/434 ja 15.11.17 kirjaga nr 15-2/17-00012/694. Planeeringu koostamisel lähtuda viimati nimetatud kirjaga väljastatud seisukohtadest.

Käesoleva kirjaga esitame ettepaneku KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõule: KSH koostamisel anda hinnang riigitee nr 22102 Vorbuse – Kardla seisukorrale ja võimalikule liiklusvoo suurenemisele. Kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad täiendavad planeeringu koostamiseks 15.11.17 kirjaga nr 15-2/17-00012/694 väljastatud seisukohti. Seisukohad kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast (15.11.2017), tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis

Teelise 4 / 10916 Tallinn / 6119 300 / Registrikood 70001490 / www.mnt.ee /
info@mnt.ee, 620 1200 (kliendiinfo) / maantee@mnt.ee; 611 9300 (teedealased küsimused)

tegema koostööd täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva ning eelnevate kirjadega esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Harjak
juhtivspetsialist
planeeringute menetlemise talitus

Lisad:

1. Maanteeameti 15.11.17 kiri nr 15-2/17-00012/694
2. KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõu

Triinu Tarkus
7408122 Triinu.Tarkus@mmt.ee



MAANTEEAMET

Rein Kokk
Tähtvere Vallavalitsus
Järve tee 8, Ilmatsalu alevik
61401 Tartumaa
vald@ilmatsalu.ee

Teie 13.10.2017 nr 6-9/ 1072-4

Meie 15.11.17 nr 15-2/17-00012/694

**Seisukohtade väljastamine Maa-allika,
Õnneallika ja Eluallika katastriüksuste ja
lähiala detailplaneeringu koostamiseks**

Olete teavitanud Maanteeametit Tartu linnas (endine Tähtvere vald) Vorbuse külas Maa-allika, Õnneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) menetluse lõpetamisest ja uue menetluse algatamisest. Maaomaniku taotluse alusel on lõpetatud senine menetlus Tähtvere Vallavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 1-2/36. Muutunud põhilahendusega Õnneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi planeering) ja selle KSH koostamine algatati Tähtvere Vallavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 1-2/37. Maanteeamet on varem esitanud lähteseisukohad planeeringu koostamiseks, kehtivusega kaks aastat, 08.06.2015 kirjaga nr 15-2/15-00028/434.

Planeeringu eesmärk on kavandada Emajõe külgnevatele Maa-allika (katastritunnusega 83101:003:0751), Õnneallika (katastritunnusega 83101:003:0752) ja Eluallika (katastritunnusega 83101:003:0753) katastriüksustele ja lähialale puhke- ja väikesadama (harrastuskalapiitük) teenindushooned, matkamaja ning hooneid teenindavad teed ja tehnorajatised. Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut Tähtvere valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22102 Vorbuse – Kardla km 1,15-1,33, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a. seisuga 411 a/ööp. Maantee kuulub V klassi.

Seisukohti KSH osas on võimalik anda KSH programmi alusel.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks:

1. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd. Kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Planeeringulahendus siduda maakonnaplaneeringu, üldplaneeringu ja kontaktalas paiknevate võimalike teiste detailplaneeringute ja teeprojektide lahendustega. Sealhulgas arvestada ja kanda planeeringu joonistele põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu ümbersõidu eelprojekti Tartu põhjapoolse ümbersõidu lahendus (AS Teede Tehnokeskus, projekti nr TPY190), vt väljavõtted käesoleva kirja lisas.

Teelise 4 / 10916 Tallinn / 611 9300 / info@mmt.ee / www.mmt.ee
Registrikood 70001490

4. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Planeeringualale juurdepääsuks on lubatud kavandada uus ristumiskoht, tagades juurdepääs ka planeeringuala naabermaa-aladele.
5. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted, vastavalt PlanS § 126 lg 1 p7. Hinnata arendusega kaasnevat liikluskorralduse kasvu ja liikluskoosseisu ning arvestada sellega ristumiskoha kavandamisel ja liikluslahenduse koostamisel. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning tühendada bussipeatustega. Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10), kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener, kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).
6. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgeva vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekterimisnormid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7; tabel 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
7. Planeeringus käsitleda kavandatavaid jalgratta- ja jalgteid. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee eraldada sõiduteest vahepöördega, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Tuua välja parkimiskohtade vajadus.
9. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. [määrusele nr 32](#) ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruses nr 71](#) lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maatüksusele üldjuhul mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega lõikuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada maanteega võimalikult risti ja näha ette paigaldamine kinnisel meetodil.
11. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maatüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskuse režiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskevõime arvutused.
12. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale

- mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
13. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
 14. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maatiksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
 15. Juhime tähelepanu, et peale planeeringu kehtestamist on kruntimise aluseks detailplaneering. Juhul kui kavandatud liikluslahendus eeldab kruntimist / ümber kruntimist peab liikluslahendus, kui osa planeeringu terviklikust ruumilahendusest, jääma planeeringuala sisse.

Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd täpsustamiseks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisad: Väljavõtted Tartu ümbersõidu eelprojektist (kokku 2 faili).

Tuuli Veersalu
5305 0142
tuuli.veersalu@mnt.ee

Kommentaari arvestamispõhimõtete kohta (Maanteeamet seisukoht - 20.06.18. a, võtab arvesse juba ka 15.11.17. a Maanteeameti kirja):

- Seisukoht seonduvalt Maanteeameti lähteseisukohtade kehtivusega - KSH VTK ptk 3 ja 7 esitati mh taustteave lähteseisukohtade kehtivuse osas. KSH VTK ptk 7 kirjeldati lühidalt ka lahti Maanteeameti lähteseisukohtade kujunemislugu.
- Seisukoht seonduvalt Maanteeameti soovile - anda hinnang riigiteele 22102 - KSH VTK ptk 4 - KSH aruande põhiosa kirjeldavat nimekirja täiendati (punkt 4c, lisati tekst „(sh riigitee 22102 seisukord ning liiklusvoo muutus)”) ühesema arusaadavuse tagamiseks.
- Seisukoht seonduvalt Maanteeameti soovile - kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede nr ja nimetusi - nt KSH VTK vaadati üle ja tehti vajadusel täiendused asjakohastesse kohtadesse. Edasises protsessis järgitakse esitatud soovi ja juhul kui tekib viitamistes lünkasid, siis parandatakse need esimesel võimalusel, nt peale vastava probleemi ilmsikstulekut.
- Seisukoht seonduvalt Maanteeameti soovile - planeeringu kooskõlastamine ja edasine koostöö - kohalik omavalitsus on teadlik kooskõlastustingimuste parameetritest ning edasise koostöö võimalikkusest ning püüab igakülgset ka vastavaid asjaolusid arvestada DP ja KSH protsesside edasises menetluses.

KSH VTK lisa 9. Seisukoha päringu vastus (Päästeamet (20.06.2018. a)) ja sellega arvestamise põhimõtted.



PÄÄSTEAMET



Urmas Ahven
Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Teie: 23.05.2018 nr 9-3.2/DP-17-024

Meie: 21.06.2018 nr 7.2-3.2/10148-2

Ettepanekud Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtadele ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise kavatsuse kohta.

Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu lahenduses arvestada juurdepääsu teede planeerimisel standardist EVS 812-7:2018 tulenevate tingimustega ning välise kustutusvee tagamisel standardi EVS 812-6:2012 tingimustega.

Päästeameti Lõuna päästekeskusel ei ole Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise kavatsuse kohta lisa tingimusi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Margo Lempu
Ohutusjärelvalve büroo nõunik
Lõuna päästekeskus

+372 7337313
margo.lempu@rescue.ee

Lõuna päästekeskus / Jaama 207 / 50705 Tartu / 733 7300 / louna@rescue.ee / www.paasteamet.ee /
Registrikood 70000585

Kommentaar arvestamispõhimõtete kohta (Päästeamet seisukoht): Teie kirja esimese lõigu info viidi parema arusaadavuse tagamiseks sisse ka KSH VTK ptk 3. Edasise seisukoha sisu järgselt puudub täiendavate selgituste andmise vajadus.