

Leetsi maaüksusel kehtib Tähtvere Vallavolikogu 20. juuni 2005 otsusega nr 6-5 kehtestatud Leetsi maaüksuse detailplaneering, millega on määratud 7,4 ha suurusele maa-alale ehitusõigus motelli ja kämpingu ehitamiseks. Tulenevalt põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,0-174,4 Kärevere-Kardla lõigule 2+2 möödasõidualade ehituse eelprojektst on muutunud Leetsi maaüksuse detailplaneeringu elluviimine võimatuks ja tuleb koostada uus detailplaneering.

Eelnevast tulenevalt on kinnistu omanik esitanud taotluse Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Planeeringuga soovitakse Leetsi kinnistu jagada kaheks maatulundusmaa (24957 ja 28452 m<sup>2</sup>), üheks elamumaa (12522 m<sup>2</sup>) ja kolmeks ärimaa krundiks (24610, 12054 ja 9086 m<sup>2</sup>). Põhimaantee ehituse eelprojektist tulenevalt eraldadatakse Leetsi kinnistust 29405 m<sup>2</sup> krunt transpordimaaks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud ja antakse lahendused põhimaantee ehituse eelprojektist tuleneva liikluskorralduse muudatuse osas sh arvestatakse vajadusega tagada läbipääs üle Leetsi kinnistu.

Planeeringuala suurusega 14,11 ha on hoonestamata ja asub Ilmatsalu külas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Läheduses asuvad Emajõgi ja Ilmatsalu jõgi, naabruses Leetsi järv ja endine kruusakarjäär. Läbi Leetsi maaüksuse on juurdepääs Olmere, Kruusa ja Väike-Taraski jt maaüksustele ning Leetsi järve äärde, samuti läbib ala Linnutee matkarada. Planeeringualale ulatuvad Emajõe piiranguvöönd, Leetsi järve ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning maaparandushoiuala (Ilmatsalu I (TTP-393) maaparandusehitis).

Planeeringuala maapinna kõrgused jäävad vahemikku ca 32.6 - 35.4 m. Vastavalt Alkranel OÜ poolt 2018. aastal koostatud tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel", tõuseb planeeringualal Emajõe maksimaalne veetase absoluutkõrguseni 34.7 m 1% tõenäosusega (kord saja aasta jooksul) ning kõrguseni 34.3 m 5% tõenäosusega (kord 20 aasta jooksul).

Tähtvere Valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtotstarbed ärimaa ning puhke- ja virgestusala. Olemasolevad ja loodavad puhkealad peavad olema avalikud, kõigile ööpäevaringselt kasutamiseks. Kärevere luha ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahelisele alale on planeeritud ärimaa puhke- ja turismikompleksi eesmärgil. Ala muudavad atraktiivseks rekultiveeritud Kärevere karjäär lõunas, planeeritav Emajõe paadisadam (Kärevere sildumisala) läänes ja paiknemine Ilmatsalu-Kärevere Linnutee ning Luha matkaraja kokkupuutealas. Põhisihtotstarbena on lubatud ärimaa, kõrvalsihtotstarvetena üldmaa (avalikus kasutuses olev haljasmaa), transpordimaa, tootmismaa puurkaevu, biopuhasti vmt tarbeks. Hoonete ja rajatiste projekteerimine Emajõe üleujutusala vööndis eeldab üleujutus-sageduse ja -piiride täpsustamiseks teostatud eeluuringuid. Samuti on vajalikud pinnase geotehnilised uuringud. Üleujutusejärgse keskkonnaohu vältimiseks tuleb projekteerida infrastruktuurid (puhasti, puurkaev, teed) üleujutuspiirist kõrgemale. Kämpinguala, Linnutee matkarada, Kärevere karjääri tehiskärve, Emajõe sildumisala teenindavad teed ja parklad peavad olema avalikult kasutatavad.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lg 2 p 12 järgi on vajalik anda eelhindang turismimajanduse valdkonna tegevuse kavandamisel. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 14 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkust kaaluda väljaspool tiheasustusala puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamise korral.

Lähtudes KeHJS § 33 lg-tes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ (R. Kutsar, 2018), on koostatud järgmine eelhindang.

### 1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse detailplaneering algatatakse eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks.

### 2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Leetsi maaüksusel kehtib, käesoleva planeeringu algatamise soovidega sarnane, Tähtvere Vallavolikogu 20. juuni 2005 otsusega nr 6-5 kehtestatud Leetsi maaüksuse detailplaneering, kuid tulenevalt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ümberehituse projekti lahendusest, on muutunud Leetsi maaüksuse detailplaneeringu elluviimine võimatuks.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu ärimaa ning puhke- ja virgestusala juhtfunktsioonidega alal, planeeringu algatamise eesmärgid on üldplaneeringuga kooskõlas.

### 3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

#### 3.1. Maakasutus, veekasutus, muude loodusressursside kasutus

Leetsi katastriüksuse sihtotstarbed on maatulundusmaa 75% ja ärimaa 25%. Krundi pindala on 14,11 ha, millest on rohumaa 37300 m<sup>2</sup>, mets 66000 m<sup>2</sup> ja muu maa 37800 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, Kärevere looduskaitsealaga (Natura loodusala ja linnuala), Kärevere kruusakarjääriga ja Leetsi järvega. Läheduses asuvad Emajõgi ja Ilmatsalu jõgi.

Krundile ulatuvad Emajõe kalda piiranguvöönd ning Leetsi järve ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd, maaparandushoiuala (Ilmatsalu I (TTP-393) maaparandusehitis) ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee kaitsevöönd.

Leetsi kinnistul on põhjavesi suhteliselt või keskmiselt kaitstud. Piirkonnas puudub ühisveevärk, Tähtvere valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava kohaselt piirkonda ühisveevärki ega -kanalisatsiooni ei kavandata. Detailplaneeringuga kavandatakse alale lokaalne vee ja kanalisatsiooni lahendus, mis peab vastama veeseaduses ja selle rakendusaktides sätestatud nõuetele.

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt on tegemist kõrge radooniriskiga alaga. Planeeringus tuleb käsitleda radooniriski teemat ning vajadusel leida leevendusmeetmed radooniriski vähendamiseks.

#### 3.2. Looduskeskkonna kirjeldus

##### 3.2.1. Pinnas, veestik, taimkate

Planeeritava ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.6 - 35.4 m. Planeeringuala on periooditi üleujutatav, Emajõe maksimaalne veetase tõuseb absoluutkõrguseni 34.7 m 1% tõenäosusega (kord saja aasta jooksul) ning kõrguseni 34.3 m 5% tõenäosusega (kord 20 aasta jooksul). Ala katavad peamiselt liigniisked mullad. Osaliselt on planeeringuala kaetud metsaga, osaliselt rohhtaimedega.

### 3.2.2. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad

Planeeringualal puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Planeeringuala piirneb Kärevere looduskaitsealaga, mis on ka Natura loodusala, mille kaitseesmärgid on erinevate elupaigatüüpide (jõesed ja ojad (3260), niiskuslembesed kõrgrohud (6430), lamminiidud (6450), liigirikkad madalsood (7230), vanad loodumetsad (\*9010), rohunditerikkad kuusikud (9050), soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080) ning lammi-lodumetsad (\*91E0)) ja kaitsealuste liikide isendite (harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), harilik vingerjas (*Misgurnus fossilis*), tõugjas (*Aspius aspius*), laiujur (*Dytiscus latissimus*), suur-kuldtiib (*Lycaena dispar*) ja suur-mosaiikliblikas (*Euphydryas maturna*)) elupaikade kaitse ning Natura linnuala, mille kaitseesmärgid on erinevate kaitsealuste liikide isendite (väike-konnakotkas (*Aquila pomarina*), rabahani (*Anser fabalis*), must-toonekurg (*Ciconia nigra*), rohunepp (*Gallinago media*) ja merikotkas (*Haliaeetus albicilla*)) elupaikade kaitse.

### 3.3. Heited (müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi)

Kuna planeeringuala asub vahetult suure liikluskooormusega maantee ääres, ulatub alale liiklusest tulenev müra ja vibratsioon ning mõningane heitgaasidest tulenev õhusaaste, millele planeeringuga kavandatav eeldatavalt olulist lisa juurde ei too. Ehitamisega kaasneb mõningane müra, kuid see on ajutine.

Varem kehtestatud Leetsi maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on ala müratase tulenevalt Tallinn-Tartu maantee liiklusest üle lubatava taseme. Planeeringumenetluses on vajalik käsitleda müraküsimust detailsemalt ning vajadusel näha ette liiklusemüra leevendavad meetmed.

Ehitustegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt. Planeeringu realiseerimisel lahendatakse prügi kogumine vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Planeeritava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

### 3.4. Kultuurimälestised

Kinnistul ega kinnistu vahetus läheduses ei asu kultuuri- ega ajaloomälestisi.

## 4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju.

### 4.1. Planeeringu elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale)

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinnasele, põhja- ega pinnaveele, õhule, kliimale. Kruntide tehnosüsteemide (kanalisatsioon, soojavarustus jm) lahendamisel tuleb kasutada keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid, samuti tagada, et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi.

Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast (kaevetööde tulemus), kuid eeldatavasti ei viida ohtlike aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon). Eelhinnangu koostamise faasis valguse, soojuste, kiirguse ja lõhna reostust ette ei ole näha.

### 4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale puudub.

### 4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus.

Kavandatav tegevus muudab ala ilmet ja ruumilist struktuuri, kuid muudatused toovad kaasa pigem positiivse mõju, asendades passiivse ala aktiivse keskkonnaga ning rikastades piirkonda puhkevõimalustega. Planeeringuga tuleb tagada juurdepääs Leetsi järvele ja selle kallasrajale ning matkarajale.

4.4. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid kahjustada Natura 2000 võrgustiku alade kaitse-eesmärkide saavutamist. Planeeringuga kavandatav ei oma olulist keskkonnamõju nimetatud kaitsealadele, kuna planeeritava ehitustegevuse ega ka hilisema kasutamise käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja.

4.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Planeeringu elluviimine toob alale aktiivse kasutuse ja liikumise. Planeeringust tulenevad muudatused on eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad liikumist lähialal.

Eelhindangu tulemusel ei ole keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule vaja algetada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on teada andnud, et...

Detailplaneeringu algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Planeeringu koostaja on Hendrikson & Ko.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tähtvere Vallavolikogu 21. juuli 2006 määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 12, § 33 lg 2 p 4, § 34 lg 2, § 35 lg-d 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 14 p 2, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ja § 11 lg 1 ning arvestades Tähtvere Vallavolikogu 21. juuli 2006. a määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringut ja Keskkonnaameti 4. juuni 2018. a kirja nr 6-5/18/4794-4 Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algetada Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tähtvere valla üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on ärimaa, üksikelumumaa, turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa, haljasala maa, transpordimaa;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tähtvere valla üldplaneeringus sätestatuga, mõjuala seoste analüüsiga ning nõuetekohase haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Säilitada tuleb olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Hoonetest ja liiklemiseks vajalikust kõvakattest vabad alad tuleb haljastada.

4.5. Piirdeid võib rajada ainult hoonetevahelisele õuealale, võimalusel piirdeid mitte rajada.

4.6. Keskkonnatingimuste määramisel tuleb muu hulgas põhjalikult analüüsida maantee lähedusest tulenevat müra ning geoloogiast tulenevat võimalikku radooniriski alal ning sätestada vajadusel leevendavad meetmed.

4.7. Liikluskorralduse lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Leetsi järveni tuleb tagada avalik juurdepääs.

Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes kehtivatest normatiividest.

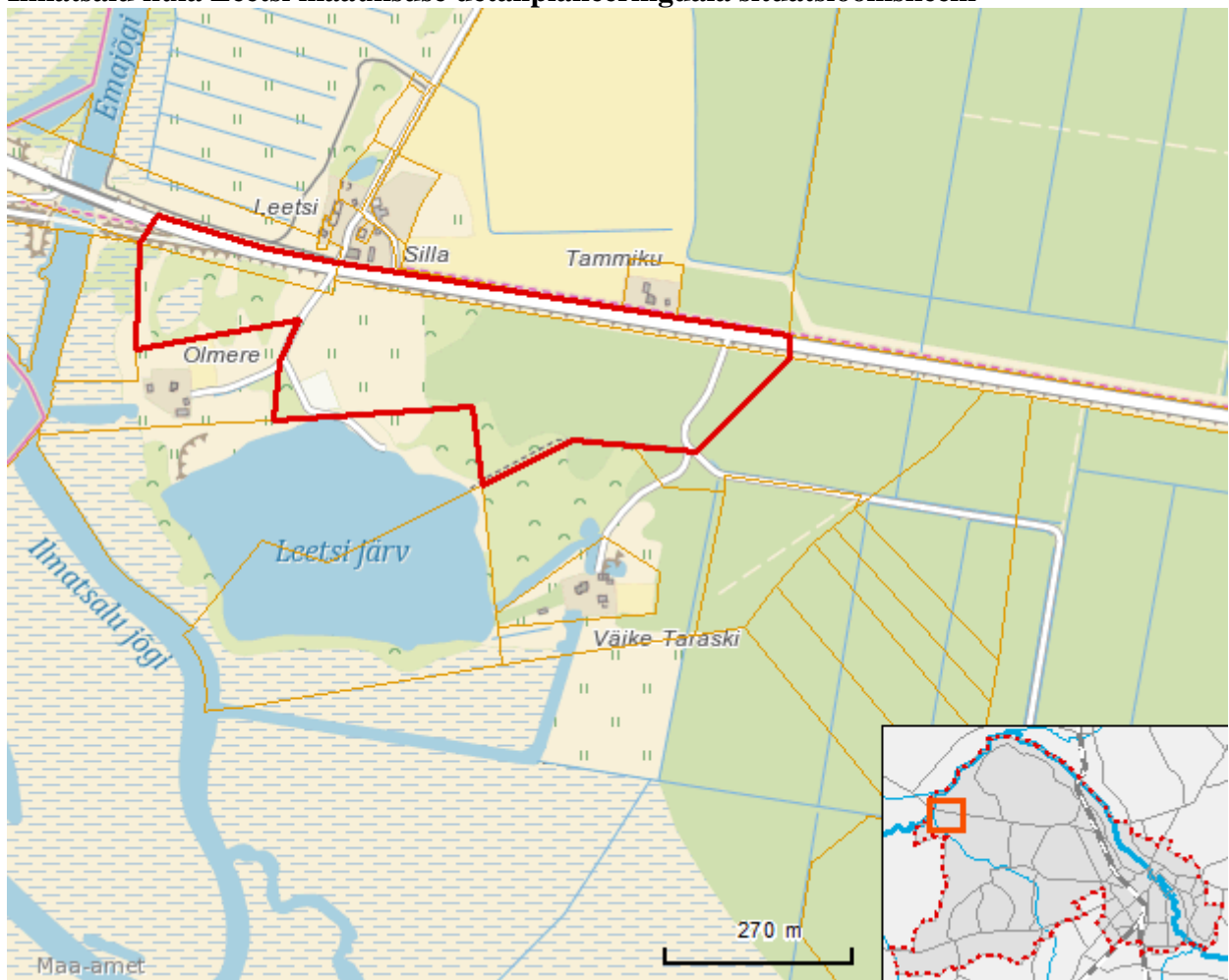
4.8. Määrata servituudi seadmise vajadused ala läbivale tee, matkarajal liikumiseks ning Leetsi järve äärde viivale tee, parklale, sh tagada avalik juurdepääs kallasrajale pääsemiseks. Planeeringuga selgitada välja täiendavad servituudi seadmise vajadused.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, Maanteeametiga, Põllumajandusametiga, Päästeameti Lõuna päästkeskusega, planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Mitte algetada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

## Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir