



TARTU MAAKOND

TÄHTVERE VALLAVOLIKOGU

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 äärse 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 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 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 kaalutusotsus, 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 madaladena, ürgoru nõlva sulanduvatena.

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

Keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 „Suurte üleujutusalaadega veekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ § 2 punkti 13 kohaselt kuulub Suur–Emajõgi koos vanajõgedega suurte üleujutusalaadega 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 sobivaimate 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 kavandatav 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 keskkonnajuhtimissüsteemi 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 kantseleil:
 - 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 kantseleis (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