



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.09.2016 nr 961

Narva mnt 171 krundi osa detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Jalgpalliklubi Welco esitas linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku, eesmärgiga määrata ehitusõigus Narva mnt 171 krundi osale jalgpallikompleksi rajamiseks. Jalgpallikompleks koosneks kahest murukattega jalgpalliväljakust, tribüünihoonest, avalikust parklast ning haljasalast.

Planeeritav ala, pindalaga u 3,1 ha, asub Raadi-Kruusamäe linnaosas, üldkasutatava sihtotstarbega maal. Maa-ala on hoonestamata. Planeeringualast põhja suunas üle Muuseumi tee paiknevad Eesti Rahva Muuseum ning Raadi mõis koos Raadi järve ja pargiga. Narva mnt 171 krundil, planeeringualast läänesuunas, tegutseb OÜ Tartu Lumepark. Planeeringualast idasuunas paikneb alajaam ning tootmismaa sihtotstarbega maad.

Narva mnt 171 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 20. detsembri 2001. a otsusega nr 487 kehtestatud Raadi kruusakarjääri detailplaneering. Planeering on Narva mnt 171 krundil osaliselt realiseeritud, rajatud on lumepark. Ülejäänud alale on kavandatud hoonestusala, autoparkla ja spordiväljakud. Kuna hoonestusala ja rajatiste asukoha osas soovitakse planeeringust erinevat lahendust, on vajalik uue detailplaneeringu koostamine.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundi maakasutuse juhtotstarve puhke- ja virgestusrajatiste maa. Krundi omanik on Tartu linn, krunt on antud Jalgpalliklubi Welco kasutusse 16. juunil 2016. a sõlmitud territooriumi tasuta kasutamise lepingu nr M16-009 alusel. Planeerimisettepanek on linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja selgub hiljem.

1992. aastal koostatud töös “Tartu põhjaveevaru hinnang” määrati Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitseala kolme vööndina. Planeeringualale ulatub Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevöönd. Veeseaduse kohaselt on Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsealaks 200 meetrit äärmisest veevõtukohast. Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava (AS Kobras, 2006) kohaselt ei taga 200-meetrine kaitsevöönd Meltsiveski veehaarde veekvaliteedi säilimist ning lisaks olemasolevale sanitaarkaitsealale tuleb rakendada piiranguid ka üleval- ja allpool veehaaret.

Meltsiveski veehaarde puhul on üheks veehaaret ohustavaks teguriks maakasutus - kui Raadi-Maarjamõisa ürgoru ala ehitatakse täis, pole tagatud veekvaliteedi säilimine. Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava kohaselt asub Narva mnt 171 krunt infiltratsiooni kaitsealas. Infiltratsioonialal on veehaarde kaitsmiseks tehtud ettepanek piirangute seadmiseks. Sademetega tulevast lämmastikust peab vegetatsiooniperioodil suure osa kinni taimestik. Seepärast on oluline roheline pinna osa veehaarde infiltratsioonialal. Infiltratsioonialal infiltratsiooni jätkumiseks ja infiltreeruva vee kvaliteedi tagamiseks tuleb kruntidel säilitada ehitusalune pind olemasolevas mahus, välja arvatud juhtudel, kus projekteerimistingimused on määratud või detailplaneering on algatatud enne kaitsekava valmimist või kus on enne kaitsekava valmimist väljastatud ehitusload või kehtestatud detailplaneeringud.

Narva mnt 171 krundil on kehtiv detailplaneering ja krundi osale detailplaneeringu koostamise eesmärk järgib kehtiva detailplaneeringu põhimõtteid.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vastavalt KeHJS § 6 lõike 2 punktile 10 tuleb anda eelhindang selle kohta, kas infrastruktuuri ehitamise või kasutamisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkust kaaluda muuhulgas staadioni arendamisel.

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest, on eelhindang järgmine:

Tegevuse ala

Kavandatav tegevus on planeeritud Narva mnt 171 krundil. Planeeringualal ei ole loodusvarasid ega kultuurimälestisi.

Kavandatava tegevuse iseloom

Hoonete rajamisel ja eksploateerimisel kasutatakse erinevaid ressursse (vesi, ehitusmaterjalid, energia). Loodusvarasid ja ressursse kasutatakse mahus, mis ei oma negatiivset keskkonnamõju KeHJS mõistes.

Kavandatava tegevuse tagajärjed

Kavandatud tegevusega seotud mõjud on ajutised ehitusaegsed ja ehitusjärgsed mõjud.

Eeldatavalt on jalgpallikompleksi rajamise kaudne mõju Tartu linnale transpordi, taristu ja muu kaudse mõju kaudu. Kaudset mõju on analüüsitud Tartu linna üldplaneeringus, kavandatav tegevus on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Hoonete rajamisel on eeldatav mõju pinna- ja põhjaveele minimaalne. Olme heitveed kanaliseeritakse, sadeveed kanaliseeritakse eraldi. Vesi saadakse ühisveevärgist, eraldi puurkaevude rajamist ei ole ette nähtud.

Välisõhu kvaliteedi mõjutamine võib toimuda ehituse staadiumis, tegemist on ajutise keskkonnahäiringuga, mida saab minimeerida õigete töövõtete abil. Hoonete kasutamisel on õhusaaste allikaks sõidukid, ette ei ole näha, et ületatakse saasteainetele kehtestatud piirväärtusi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt soojust ega kiirguse eraldumist, lõhna teket ega piiriülest mõju. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa pinnase saastamist. Ehitusaegseid mõjusid saab vähendada, kui pidada kinni tööohutuse eeskirjadest ning viia miinimumini avariiolekordade tekke võimalused.

Tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju avari- ja hädaolukordade tekkimisel. Ehitustööde käigus esinevate avariilukordade vältimiseks tuleb järgida ehitusplatsi sisekorraeeskirju, tööohutuse eeskirju ja mehhanismide kasutusjuhendeid. Kavandatud ehitiste ja rajatiste sihipärasel kasutamisel on avariilukordade tõenäosus sama, mis elumupiirkondades.

Mõju jäätmetekkele ei saa lugeda oluliseks. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ehitustegevusega, kuid eeldatavalt ei ületa see normi ning seda saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega.

Planeeritaval alal ei ole kaitsealasid ning planeeritav tegevus ei ulatu mõjutama olemasolevaid lähimaid kaitsealasid, puudub ka teadaolev mõju Natura 2000 alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile.

Võib eeldada, et planeeringuga kavandatav ei mõjuta piirkonda negatiivselt, kuna ei lisandu teadaolevalt funktsioone ja tegevusi, mis võiksid oluliselt mõjutada keskkonda. Kavandatud tegevusega seotud keskkonnanäaspektid on seotud eelkõige maakasutusega ja hoonestuse rajamisega.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndis planeeringute ja projektide koostamiseks taotleda lähtetingimused Keskkonnaametilt.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud Keskkonnaameti seisukohta. Keskkonnaamet on 19. septembri 2016. a kirjaga nr 6-5/16/250-2 teatanud, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne planeeritava tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti pädevusse jäävates valdkondades, mis vältimatult nõuaks KSH algatamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

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

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10, § 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" § 13 p 2, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg-d 5 ja 6, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Keskkonnaameti 19. septembri 2016. a kirja nr 6-5/16/250-2, Tartu Linnavalitsus

otsustab:

1. Algatada Narva mnt 171 krundi osa detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi jalgpallikompleksi rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Narva mnt 171 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada järgnevaid lähteseisukohti arvestades:

3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja

kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

- 3.2. Planeeringuga näha ette krundipiiride muutmine lähtudes Muuseumi tee tänava projektist.
- 3.3. Määrata hoonestusala. Planeeritava ala ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 3.3.1. krundi kasutamise sihtotstarbed on puhke- ja virgestusrajatiste maa;
 - 3.3.2. hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja hoonete lubatud maksimaalne kõrgus määrata planeeringuga;
- 3.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
- 3.5. Planeeringuga määrata hoonete ehituslikud tingimused ja arhitektuuri nõuded.
- 3.6. Planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Parkimine, sealhulgas jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisese hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".
- 3.7. Sätestada, et vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus.
- 3.8. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega ja OÜga Tartu Lumepark.

4. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

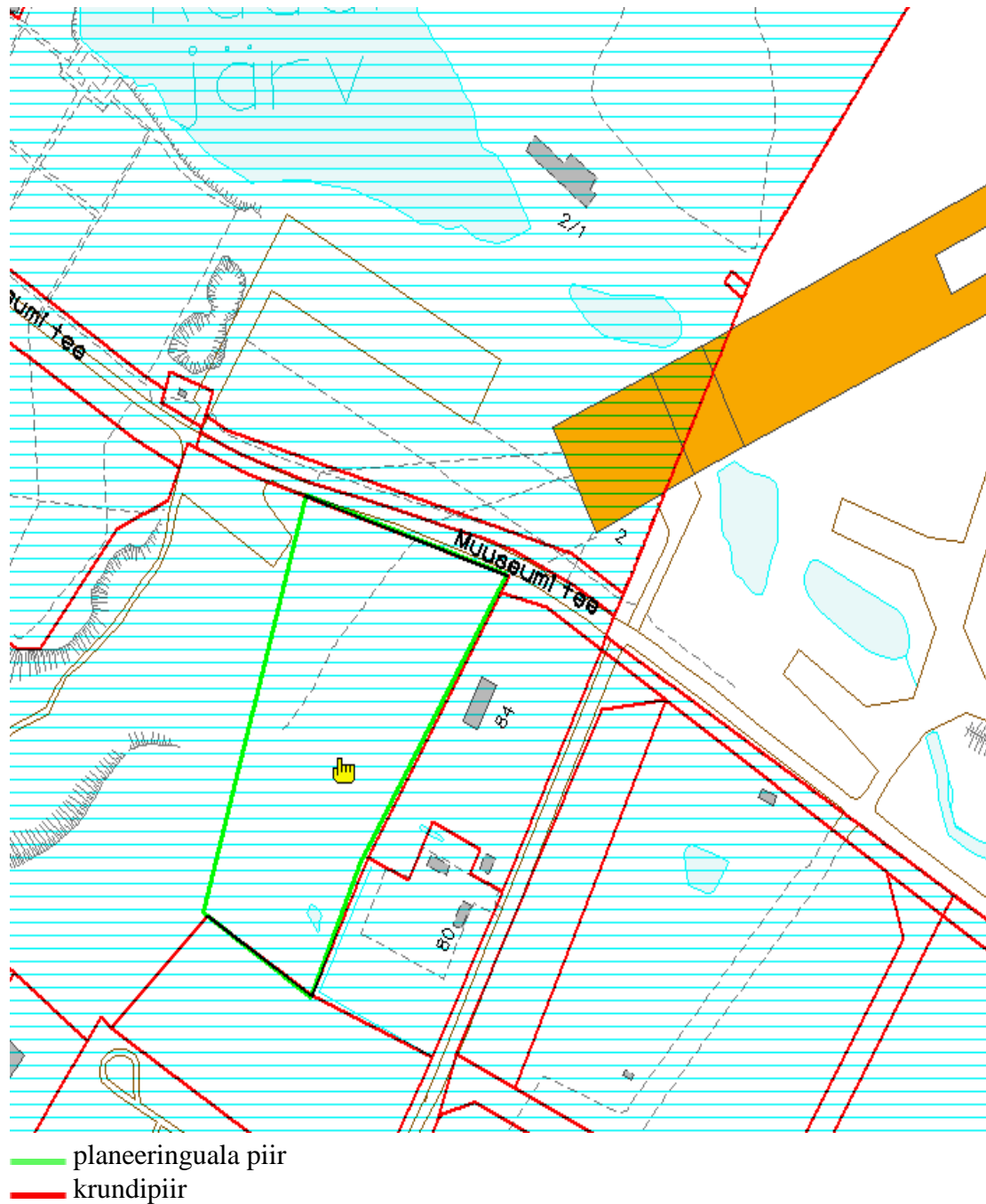
5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest vastava teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees ning Tartu linna veebilehel. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3.

6. Korraldus jõustub 28. septembril 2016. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

Narva mnt 171 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem



/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär