



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

22.09.2020 nr 1016

#### **Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

##### **Olukorra kirjeldus**

Tartu Linnavalitsuse 21. augusti 2018 korraldusega nr 850 algatati Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks elamute rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Paju Arendus OÜ ja planeeringu koostaja OÜ Raid Invest.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 7,6 ha asub peamiselt Annelinna, osaliselt Ihaste linnaosas. Planeeringuala hõlmab Ihaste tee 16b krunti, mille sihtotstarve on elamumaa, Ihaste tee 12a krunti, mis on sihtotstarbeta maa ja osaliselt Ihaste tee 16a krunti, mille sihtotstarve on üldkasutatav maa. Planeeringuala on hoonestamata. Naabruses asuvad üksikelahud.

Planeeringuala piirneb Ihaste tee ja Tartu linna idapoolse ringteega. Eesti Looduskaitse Infosüsteemis (EELIS) on alal registreeritud III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemine.

##### **Planeeringulahendus**

Planeeringuga on kavandatud maapinna tõstmine elamukruntidel ja tänavamaal kuni kõrguseni 35.0 m. Planeeritud on 12 ridaelamu maa ning 3 teede ja tänavamaa-ala krunti. Ehitusõigus on määratud kokku kuni 14 ridaelamu ehitamiseks, ühe hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 350 m<sup>2</sup> ja absoluutkõrgus 43.00 m.

Planeeringuala hoonestamiseks tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osavõtjaga kogu ala hõlmav arhitektuurivõistlus, mille eesmärgiks on leida ala terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus.

Planeeringuga antakse lahendus jaotusmagistraaltänava rajamiseks kuni Ihaste tee 18 krundini. Jaotusmagistraaltänavalt on kavandatud kaks juurdepääsu planeeritud tee- ja tänavamaale, millelt omakorda on planeeritud juurdepääsud elamukruntidele. Standardikohane parkimine lahendatakse oma krundil.

Tänavamaale on planeeritud puude alleed. Tartu linna idapoolse ringtee äärde kavandatud elamukruntidele on müra tõkestamiseks kavandatud igihalja kõrghaljastuse rajamine. Elamukruntide haljastatav pind peab olema suurem kui kõvakattega ala krundil. Vähemalt 10% kruntide haljastusest peab olema kõrghaljastus. Lisaks on igale elamukrundile ette nähtud rajada mänguväljakud.

Vastavalt "Vana-Ihaste territooriumilt pinnavee ärajuhtimise põhiskeemile" (Eesti Veeprojekt OÜ, 2004), rajatakse Metshaldja tänava kruntide ja planeeritud jaotusmagistraali vahele piirdekraav, mis viiakse Ihaste tee alt läbi ja juhitakse Salutähe tn kruntide kaitseks planeeritud poldrialast mööda Emajõe. Lisaks on planeeritud läbivooluga tiigid vooluhulga ühtlustamiseks eriti suurte valingvihmade korral.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanalisatsiooni) (edaspidi: rajatised) projekteerimiseks, rajamiseks, väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine on planeeritud kruntide igakordsete omanike kohustus. Rajatiste väljaehitamine on planeeritud elamukruntide moodustamise ja hoonete rajamise eelduseks. Vastav kokkulepe on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Planeeringulahendus vastab Tartu linna üldplaneeringule.

### **Keskkonnamõju**

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni.

Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil". Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks on koostatud järgmine eelhindang.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus.

Koostatud detailplaneeringuga antakse võimalus kuni 14 ridaelamu rajamiseks ja lahendus juurdepääsudele ning tehnorajatistele. Planeeringuala piirneb Ihaste tee ja Tartu linna idapoolse ringteega, millest tuleneb täiendav müra ning saastekoormus kavandatavatele elamukruntidele. Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et kavandatavad hooned asuksid otsaseintega liiklusringteed põhjustava Tartu idapoolse ringtee suunas ning ridaelamute tagaaiad avaneksid päikeseringi arvestavalt lõuna-edela suunas.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala väikeelamu maa-alal, mis on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Väikeelamu maa-alal on soovitatav suurendada haljastuse mitmekesisust ning säilitada haljastuse osakaalu. Kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Kruntide eesadade kujundamisel on soovituslik lähtuda piirkonna miljööst ja üldisest pildist. Soovitatav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka põetavaid hekke. Arhitektuurinõuded tuleb lahendada ühtsena, piirded arhitektuurinõuete raames.

Üldplaneeringu kohaselt läbib planeeringuala Ihaste teed ning Lammi tänavat ühendav perspektiivne tänava koridor - planeeritav jaotusmagistraaltänav, kuhu on kavandatud ka kergliikluse põhivõrk. Planeeringu realiseerimine eeldab alale juurdepääsu rajamist planeeritavalt jaotusmagistraaltänavalt.

### 3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus.

#### 3.1. Maakasutus.

Katastriüksus Ihaste tee 12a (pindala 34225 m<sup>2</sup>) on sihtotstarbeta maa, Ihaste tee 16b (21282 m<sup>2</sup>) sihtotstarve on elamumaa, Ihaste tee 16a krundi osa (ca 2,1 ha) üldkasutatav maa. Detailplaneeringuga kavandatakse kruntide kasutamise sihtotstarvete muutmist/määramist vastavalt üldplaneeringule.

#### 3.2. Veekasutus.

Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil, vastavalt ASi Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele.

#### 3.3. Muude loodusressursside kasutus.

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses.

#### 3.4. Looduskeskkonna kirjeldus.

##### 3.4.1. Pinnas, veestik.

Vastavalt Alusgeoloogia OÜ poolt mais 2019 koostatud ehitusgeoloogilisele uuringule, moodustavad pinnakatte muld, turvas, liiv ja kruus ning erineva konsistentsiga rohke kruusaga sauerikkad möllid (savimöllmoreenid). Uuringu ajal, 9. mail 2019, stabiliseerus veetase ööpäeva jooksul peale puurimist puuraukudes 0,1...1,6 m sügavusel maapinnast, abs kõrgusel 32,9...33,3 m. Maksimumaegadel tõuseb veetase ajutiselt kuni 0,5 m kõrgemale, seega kohati maapinnani ja ujutab ala osaliselt üle. Sademevett on raske piirkonnas immutada, sest moreenid on halvasti vettjuhtivad. Koguneva sademevee saab ära juhtida kraavide-nõvadega.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on 33.5 kuni 35.5 m. Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus üleujutusriskide maandamiseks on maapinna vajalik kõrgus 34.3 m abs. Planeeringuga kavandatakse tõsta maapind elamukruntidel ja tänavamaal kuni kõrguseni 35.0 m.

Vastavalt Maaameti kaardirakendusele on põhjavesi alal suhteliselt kaitstud. Ala asub osaliselt põhjavee ülevoolu piirkonnas, kus survetase on püsivalt maapinnast kõrgemal.

Planeeringualal asus kaks põhja-lõuna suunalist madalat kraavi, millest üks on tänaseks täidetud. Planeeringuala lõunapiiril asub idast lääne (Ihaste tee) suunas kulgev kraav, mis suundub truupidega Ihaste tee alt läbi Emajõe suunas.

Pinna- ja sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud piirdekraav ning läbivooluga tiigid vooluhulga ühtlustamiseks. Ihaste tee 16b kinnistu idaservas kulgev kraav on kavandatud ümber juhtida.

##### 3.4.2. Taimkate ja loomastik.

Planeeringualal puudub väärtuslik kõrghaljastus, seega kavandatakse uus haljastus. Tänavate äärde rajatakse uued puude alleed. Tartu linna idapoolse ringtee äärde on planeeritud igihalja kõrghaljastuse rajamine, vähendamaks silla liikluse visuaalset mõju elamutele. Kõrghaljastuse kavandamisel tuleb lähtuda kruntide ja hoonete paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka põetavaid hekke.

Eesti Looduskaitse Infosüsteemis (EELIS) on alal registreeritud III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemine. Taimede lõunapoolsem levikuala asub Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud jaotusmagistraaltänavaga all. Antud asukohas taime säilitamine pole linna tänavate võrgustiku toimimise seisukohalt võimalik. Põhjapoolsem taime levikuala asub väga suures osas naaberkrundil (Ihaste tee 18) ja ulatub vaid osaliselt detailplaneeringualale. Antud asukohas on hoonestus kavandatud taime levikualast veidi kaugemale, jättes võimaluse taime säilimiseks.

Planeeringuga on tagatud rohevõrgustiku üldine sidusus.

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

Lähim looduskaitseala (Ropka-Ihaste looduskaitseala) ja Natura 2000 võrgustiku alad (Ropka-Ihaste loodusala ja linnuala) asuvad planeeringualast ligi 250 m kaugusel, Anne looduskaitseala ja Anne loodusala 735 m kaugusel. Alade kaitse-eesmärgid on erinevate kaitsealuste liikide isendite elupaikade kaitsmine.

Ropka-Ihaste looduskaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta Ropka-Ihaste luhta kui olulist lindude rändepeatus- ja pesitsuspaika; elupaigatüüpe (huumustoitelised järved ja järvikud, lamminiidud ning soostuvad ja soo-lehtmetsad) ja erinevate liikide elupaiku.

Anne loodusala kaitse-eesmärk on erinevate I ja III kategooria kaitsealuste liikide kaitse ning kaitsealuste liikide elupaikade kaitse.

### 3.5. Heited.

#### 3.5.1. Müra ja vibratsioon.

Planeeringu realiseerimine ei too linnaruumi täiendavat ülenormatiivset müra ega vibratsiooni, kuid teatud müra, mille planeeritavad elamud ja tänavad lisanduva liikluse ja elanike tegevuste näol kaasa toovad, siiski tekib. Ehitustööde käigus tekib eeldatavalt mõningane müra, kuid see on ajutine ning lühiajaline.

#### 3.5.2. Õhusaaste.

Planeeringu realiseerimine ei lisa eeldatavalt olulist õhusaastet. Mõningast õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku, ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil, kui lisandub autoliiklus.

#### 3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

#### 3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmete ke võib kavandatava tegevusega kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt. Planeeringu realiseerimisel lahendatakse prügi kogumine vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada lukustatavatesse jäätmete kogumise varjualustesse kruntidele sissepääsude juurde. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõtelt.

### 3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad.

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

## 4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju.

### 4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

#### 4.1.1. Mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Planeeringuga kavandatu elluviimisel tuleb arvestada ehitusgeoloogilise uuringu aruandes tooduga: Ehitiste ja teede-parklate alt tuleks välja kaevata mulla ning turbakiht. Kaevikute rajamisel tuleb silmas pidada, et rohke liivaga sauerikas möll (savimöllumoreen), kiht 6, on leondumisohtlik ja tundlik struktuuri rikkumise suhtes. Leondumise vältimiseks ei tohi pinnas lahtises kaevikus seista vee all ja märjal pinnasel, ka vihma korral, tohiks liikuda minimaalselt, seda eriti ehitismehhanismidega.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju põhja- ega pinnaveele. Eeldatavalt aitab planeeritud piirdekraavi rajamine parandada veerežiimi planeeringualaga piirnevatel Metshaldja tänava kruntidel.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju õhule ega kliimale. Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada, et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi. Hoonete soojavarustuse lahendamisel tuleb kasutada keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid.

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale puudub.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus.

Kavandatav tegevus muudab oluliselt ala ilmet ja ruumilist struktuuri, kuid muudatused toovad kaasa pigem positiivse mõju, asendades passiivse ala aktiivse elukeskkonnaga ning rikastades linnaruumi kvaliteetse hoonestuse, haljastuse ja kergliiklusteedega.

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 eksploatatsiooni käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja või kaitsealade niiskuseržiimi muutust. Mõju III kategooria kaitsealustele taimedele on marginaalne ja planeeringulahendus tagab suures ulatuses nende säilimise piirkonnas.

4.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju. Planeeringu elluviimine toob alale aktiivse kasutuse ja liikumise seoses elamute ja teede rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on linnaruumis eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad liikumist lähialal.

Eelhinnangu tulemusel ei ole keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule vaja algatada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 31. detsembri 2019 kirjas teada andnud, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul planeeritud tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks KSH algatamist. Keskkonnaamet on 25. juuni 2020 kirjaga detailplaneeringu kooskõlastanud.

### **Kaasamine**

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist planeeringulahenduse kohta arvamust. Arvamusi esitati planeeringuala naaberkruntide omanike, Ihaste Selts MTÜ ja Ihaste Elanike Liit MTÜ poolt. Arvamused käsitlesid planeeritavate ridaelamute sobivust, arhitektuurinõudeid, liikluskorraldust, sademeveelahendusi ja keskkonnamõjusid. Arvatakse, et planeeritud hooned on piirkonda sobimatud, suureneb müra, väheneb roheala, muretsetakse pinnase veerežiimi pärast ning leitakse, et vajalik on keskkonnamõju strateegilise hindamise läbi viimine.

Arvamustest tulenevalt täiendati planeeringut liiklusanalüüsiga ja nähti ette piirdekraav Metshaldja tänava elamukruntide kaitseks ja piirkonna pinnase veerežiimi parandamiseks.

MTÜ Ihaste Selts poolt tehtud ettepanekut - viia enne detailplaneeringu kehtestamist läbi keskkonnamõjude hindamine ja arvestada planeeringus selle järeldustega - on linn kaalunud, koostanud KSH eelhinnangu ja teinud vastavalt koostööd Keskkonnaametiga ning jõudnud seisukohale, et KSH algatamine ei ole vajalik.

MTÜ Ihaste Seltsi ettepaneku - asendada planeeritud ridaelamud üksikelamutega - osas on linn seisukohal, et planeeritud ridaelamud on üldplaneeringuga kooskõlas ja antud asukohta sobilikud. Detailplaneeringuga kavandatud ridaelamud on sobivaks üleminekuks Ihaste ühe- ja kahekorruseliste üksikelamute piirkonna ja planeeringualast põhjas kavandatud kolmekorruseliste korterelamute vahel. Detailplaneeringuala asub idaringtee ääres, alale planeeritud hoonestusalade ja Ihaste linnaosa üksikelamute vahemaa on ligikaudu 80 m, sh vahele jääb üldplaneeringukohane jaotusmagistraal ja roheala. Planeeringuala hoonestamine ridaelamutega loob Annelinna ja Ihaste vahelisele järkjärgult hoonestatavale alale linlastele mitmekesisemad elamisvõimalused, kuna lähipiirkonnas puuduvad realiseerimata ehitusõigusega ridaelamute krundid. Samas on ka Ihaste linnaosas ridaelamuid. Planeeritud kruntide täisehitus on vahemikus 5,3 - 15,8%, mis on piirkonda sobilik ja tagab piisava haljastuse. Ehitusõiguse realiseerimise eelselt läbiviidav kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus tagab ala tervikliku, kvaliteetse, linnaehituslikult parima ja ümbritsevat keskkonda arvestava lahenduse.

Linnavalitsus on seisukohal, et ettepanekud, mis käsitlevad linnaosade piiride muutmist, täiendavate kergliiklusteede, mänguväljaku, rattaringluse parkla, vasakpöörderaja rajamist ning maa eraldamist lasteaia-alkkooli rajamiseks, ei ole antud detailplaneeringu ülesanded ja nende arvestamist saab kaaluda üldplaneeringu koostamisel või edaspidi erinevate projektide käigus konkreetsete vajaduste ja võimaluste selgumisel.

Linnavalitsuse hinnangul planeeringulahendus arvestab mõjuala ja keskkonnatingimustega ning planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Eeldatavalt toovad planeeringu realiseerimisel toimuvad muudatused kaasa pigem positiivse mõju ümbritsevale, asendades tänase passiivse hooldamata lageda ala kvaliteetse linnaruumiga, lisades kergliiklusteid ja läbimõeldud haljastuslahendusi koos kõrghaljastusega, parandades lähiala pinnase veerežiimi ning kokkuvõttes lisades väärtust ka ümbritsevale piirkonnale.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Linna kaalutusotsuste tulemusel võib planeeringulahendus pärast avalikustamist muutuda. Planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 4 lg 2, § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ja 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 13.–27.10.2020. a ja kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada küsimusi e-posti teel: [lpko@raad.tartu.ee](mailto:lpko@raad.tartu.ee).
4. Mitte alata Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär