

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

KSH väljatöötamise kavatsus

Eelnõu

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 - 09.05.2018. a.
- Tööga seotud põhimeeskond;
 - Alar Noorvee (Alkranel OÜ), sh KSH juhtekspert.
 - Elar Põldvere (Alkranel OÜ), keskkonnaspetsialist.
 - Martin Sööt (Alkranel OÜ), keskkonnakonsultant.
 - Tanel Esperk (Alkranel OÜ), keskkonnaspetsialist.
- Alkranel OÜ (www.alkranel.ee) - keskkonnavalased konsultatsioonid, aastast 1999.

Sisukord

Sisukord	3
1. Üldist.....	4
2. KSH objekt ja ümbrus.....	4
3. Detailplaneeringu ja selle reaalsete alternatiivide lühikirjeldused.....	11
4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju, ulatus ja KSH sisu	13
5. KSH hindamismetoodika kirjeldus	15
6. Strateegilisest planeerimisdokumendist huvitatud osapooled	16
7. Protsessi eeldatav ajakava.....	17
8. Strateegilise planeerimisdokumendi ja KSH osapooled	18
KSH väljatöötamise kavatsuse (VTK) lisad	20
KSH VTK lisa 1. DP koostamise ja KSH algatamise otsuse väljavõte.	20

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).

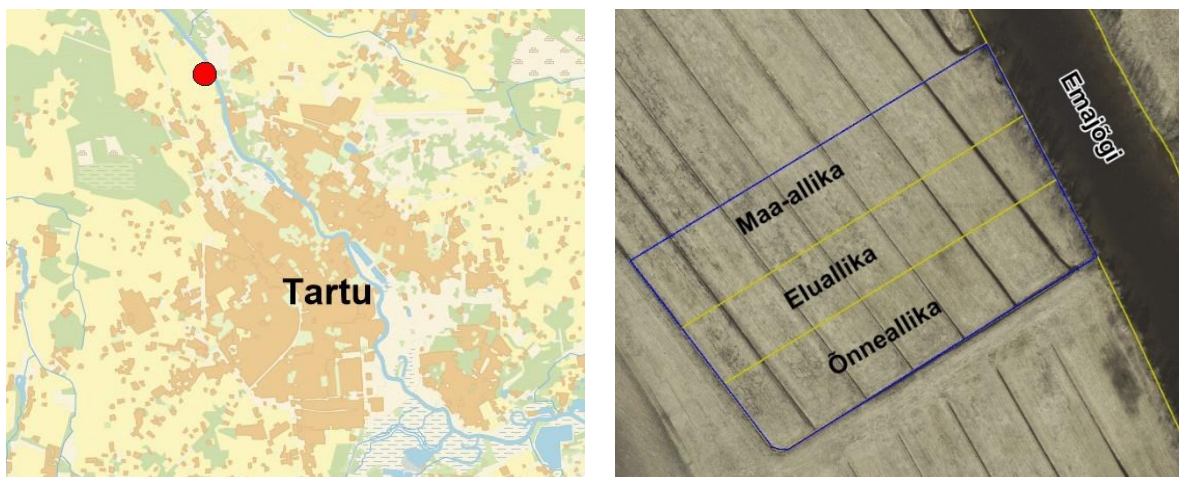
Planeeritaval maa-alal (vt joonist 1.2) hetkel hooneid ei paikne ja suurema osa alast katab rohumaa (heinamaa), vaid Emajõe äärses osas, ligikaudu 20 m laiuse ribana, kasvavad peamiselt pajud ja kased. Alal puudub elektri, side ja veevarustus. Ehitisregistri andmetel DP alal ehitisi ei asu.

Planeeringuala edelaküljest ca 300 m kaugusele jääb Vorbuse-Kardla maantee. Vastavalt Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakendusele on planeeringu alal maaparanduse

kuivendusvõrk ja planeeringu ala edela ja kagu piiril asub kuivendusvõrgu eesvool, mis suubub Emajõkke. Eesvoolu asetust DP alal on kavas osaliselt muuta.

EELISE (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister: Keskkonnaagentuur 03.04.2018) andmetel asub planeeringuala Emajõega piirneval ligikaudu 20 m laiusel alal II kategooriasse kuuluvate kaitsealuste liikide kääbus-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 toitumisalaks). 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 seireõuded¹“ regulatsiooni alla.



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

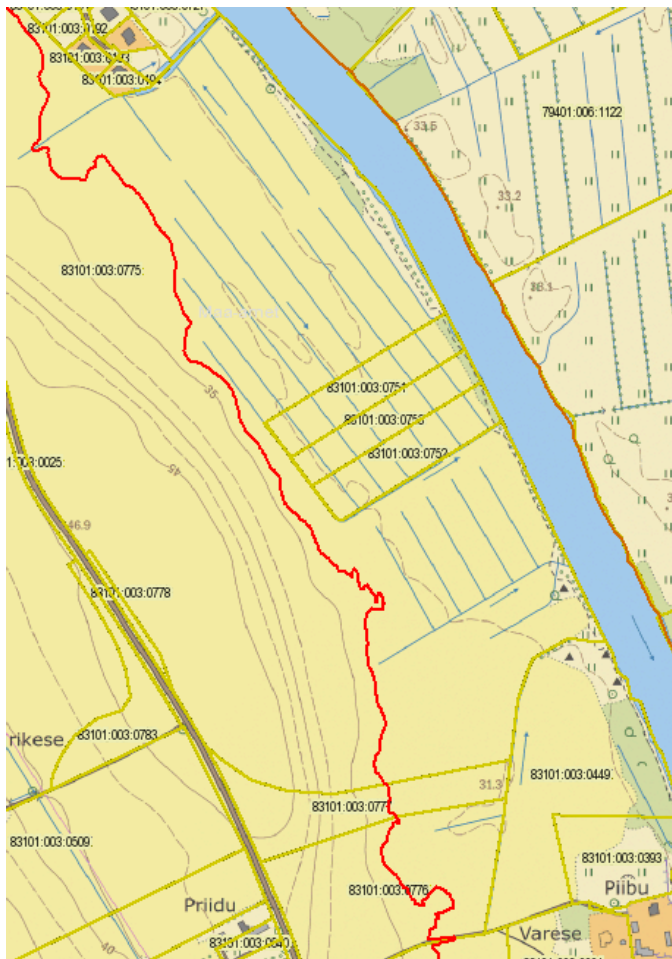
Planeeringuala kuulub Ugandi lavamaa maastikurajooni, paigastiku tüübiks on soostunud põhjaga orustik. Planeeringuala reljeef on ühtlaselt madal, liigendatud maaparanduse kuivenduskraavidega. Ala edelapoolses otsas hakkab maapind tõusma. Maapind tõuseb kuni Vorbuse-Kardla maanteeeni, moodustades ca 4,5 % 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 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)**).

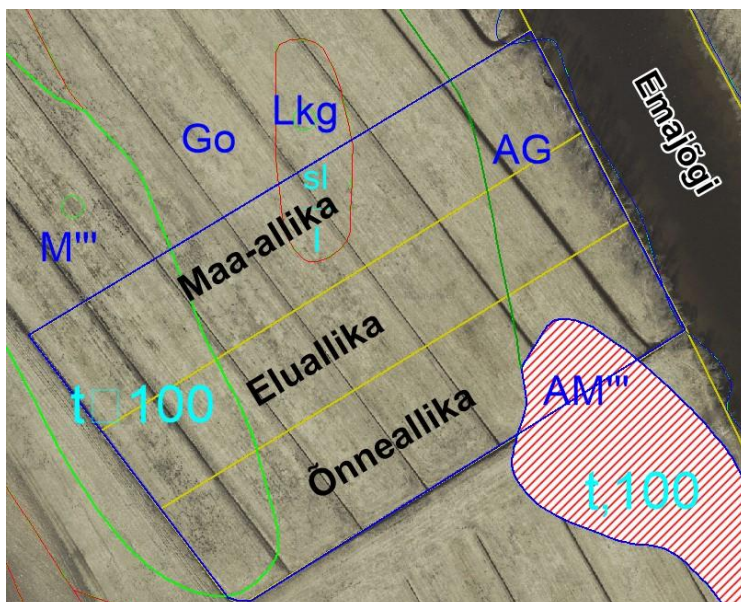
Emajõe üleujutusriskidega seotud põhimeetmed Tartus - ehitiste rajamiskõrgused üleujutustsoonis (lühendatud/ajakohastatud loetelu, vastavalt käesoleva töö objektile):

- 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. Konkreetsete 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 laoplatesidele.
 - Looduslähedase kattega kergliiklusteed. Spordi- ja loodusrajad, loodusliku katendiga puhkealad ja neid teenindavad ning vett läbilaskva katendiga parklad.
 - Ujuvvahendeid teenindavad rajatised: kaid, slipid, teenindusplatsid (mitte laoplatesid).
- 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 түsedus 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% üleujutusõdenäosus (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.

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;

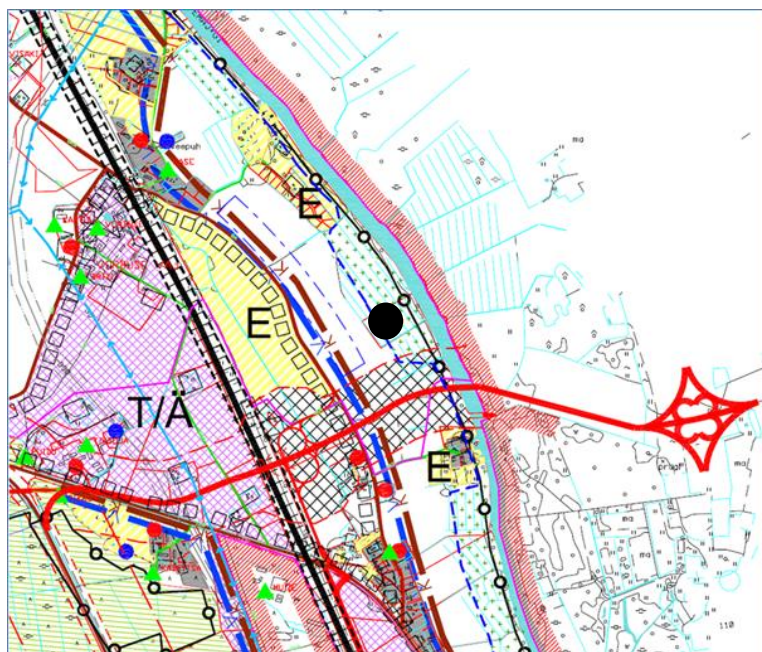
- veekogude kaldale ehitamisel arvestada kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevöönditega;
- uute hoonestusalade planeerimisel veekogude kalda-alale tagada pääs veekogu kallarasjale.

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 avatud vaate säilimise huvides hoida alles lagedat põllumajandusmaastikku ning mitte istutada sinna metsa, mitte rajada puuviljaaedu ega ehitada uusi hooneid.

Kuigi visioon Emajõeäärde 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.



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 arenguks 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 reaalsete alternatiivide lühikirjeldused

KSH läbiviija näeb olemasoleva olukorra ja kavandatava tegevuse alusel kahte reaalset alternatiivi (alternatiiv I ja null-alternatiiv), mida on kirjeldatud allpool. Alternatiivide väljatöötamisel arvestati DP ja KSH algatamisotsust, olemasolevaid projekteerimismäärusi, 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.

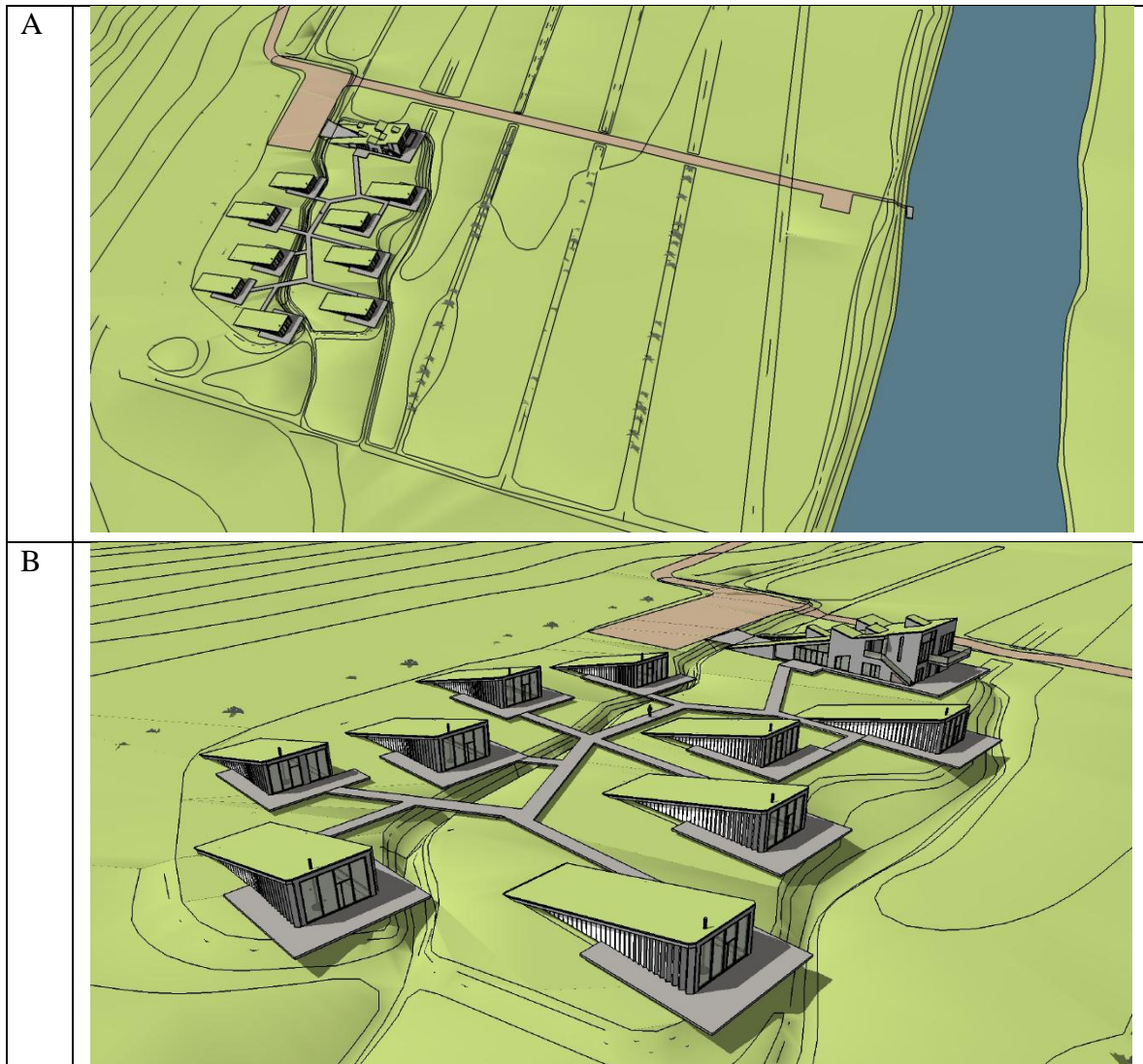
Alternatiiv I – DP-ga alale ehitusõiguse andmine (vt ka joonis 3.1). Alternatiiv I tähendab DP elluviimise õigust. Eesmärk on rajada puhke- ja harrastuskalapüügisadam (väikesadam) koos teenindavate ehitistega ja avalikult kasutatava teega läbi naaberkinnistu. Emajõe kaldale soovitakse rajada sildumiskoht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

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.



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.

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).

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).

0-alternatiiv – olemasoleva olukorra jätkumine, st alternatiiv I ei rakendu ja maa-ala kasutusotstarvet ei muudeta ning planeeritavaid hooneid ja rajatise 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 võimalik 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 mõjuala 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, veekvaliteet (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 ja müra, väärtuslik maastik, jäätmete, maakasutus 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)	Ei, mõju puudub
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
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 rohumaaale)
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
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 reaalsete 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 reaalsete alternatiividega kaasneva 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).

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 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 metoodikaid.

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.

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 töötappide 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	-	-
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	Ööbiku tee MTÜ	seotud Ööbiku tee maaüksustega	

Seos DP-ga	Isik/asutus ⁽¹⁾	KÜ ⁽²⁾ aadress	KÜ tunnus
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	Ööbiku tee 1	83101:003:0677
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 2	83101:003:0180
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 3	83101:003:0678
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 4	83101:003:0182
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 5	83101:003:0679
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 6	83101:003:0184
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 7	83101:003:0185
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 8	83101:003:0186
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 9	83101:003:0187
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 10	83101:003:0188
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 11	83101:003:0189
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 12	83101:003:0190
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 13	83101:003:0191
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 15	83101:003:0192
Maaüksus	Omanik	Ööbiku tee 17	83101:003:0193
Maaüksus	Omanik	Ööbiku 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.

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)	31.07.2018
KSH aruande ja DP koostamine	28.02.2019
KSH aruande ja DP avalik väljapanek ja kooskõlastamine (PlanS § 82-85)	30.08.2019
DP vastuvõtmine ja avalik väljapanek (PlanS § 86-89)	30.03.2020

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

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 Linnavolikogu	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) – keskkonnaspetsialist.

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 hindamise 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.

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 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 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 juhtimissüsteemi 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, Õnneallika 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, Õnneallika 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