



OÜ Alkranel
elar@alkranel.ee

07.03.2019 nr 9-3.2/DP-17-024

Casa Planeeringud OÜ
sirje@casa.ee

World7 OÜ
allikas1@gmail.com

**Ettepanek Vorbuse küla Maa-allika, Eluallika ja
Õneallika katastriüksuste ja lähiala
detailplaneeringu lõpetamiseks**

Vorbuse küla Maa-allika, Eluallika ja Õneallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) algatati esmakordselt Tähtvere Vallavolikogu 21.11.2014. a otsusega nr 1–2 / 27. Menetlus lõpetati Tähtvere Vallavolikogu 29.09.2017. a otsusega nr 1-2/36, kuna EhSRS § 1 lg-st 4 tulenevalt tuli enne 01.07.2015. a algatatud detailplaneeringute menetlus viia lõpuni hiljemalt 01.07.2018. a. Uus otsus detailplaneeringu koostamise ja KSH algatamiseks (planeeringu koostamise jätkamiseks) tehti Tähtvere Vallavolikogu 29.09.2017. a otsusega nr 1-2/37. Planeeringu koostamise eesmärk on olnud kaaluda võimalusi väikesadama (puhke- ja harrastuskalapüügisadama) kompleksi rajamiseks, kus lisaks kasumit tootvatele (äri-)tegevustele, nagu näiteks sadama- või majutusteenused, osutatakse elanikkonnale ja Emajõe kaldaala kasutajatele tasuta teenuseid. Kuna Tähtvere valla üldplaneeringuga ei ole jõe ürgoru nõlvale antud piirkonnas lubatud hooneid kavandada, on planeeringu lahendus üldplaneeringu põhilahendust muutev.

Tähtvere Vallavolikogu otsus valla üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringu koostamise algatamiseks toetus Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste puhke- ja harrastuskalapüügisadama 2017. aastal valminud ruumivisioonile. Alale juurdepääs ja vastavad kokkulepped tuli leida planeeringu koostamise käigus.

Tähtvere Vallavalitsuse, planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostaja vahel on sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise üleandmise leping nr 15-15/2/2017. Tartu linna, planeeringust huvitatud isiku ja KSH koostaja vahel on 02.11.2018. a sõlmitud keskkonnamõju strateegilise hindamise tellimise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise ja kulude kandmise leping nr 21.3-5/5913.

Planeeringuala on ümbritsetud Einopõllu kinnistuga (registriosa nr 3944604, katastritunnus 83101:003:0775, pindala 88,05 ha, riigi põllumassiiv) põhja-, lääne- ja lõunakülgedelt ning Emajõe idaküljelt. Planeeringu algatamise lähteseisukohtades on muu hulgas öeldud, et planeeringuga tuleb esitada juurdepääsutee tehniliselt sobivaim asukoht. Koostöös planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikega on lubatud planeeringuala laiendada naaberkinnistutele.

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd naaberkinnistute omanikega, küsitud on alale juurdepääsu lahenduse osas nõusolekut AS-ilt Tartu Agro, kes on andnud 03.10.2018. a kirjas nr 1/99 teada, et juurdepääsuks kavandatud asukoht üle Einopõllu kinnistu ei ole sobilik, kuna põllumassiivide kergekäeline tükeldamine halvendab oluliselt põllumaa sihtotstarbelist ja

kaasaegset kasutamist. AS-il Tartu Agro on kohustus hooldada põldu läbivaid ja sellel asuvaid maaparandussüsteeme (eesvoole), mille toimimise tagamiseks peab maa tükeldamisel neid rekonstrueerima. Einopõllu maaparandussüsteeme renoveeriti MTÜ Jänese Maaparandusühing eestvõttel PRIA toetusmeetmete abil, millega kohustuti säilitama põllumaa sihtotstarve vähemalt viie aasta jooksul pärast toetusraha viimast väljamakset.

Eelnevale informatsioonile tuginedes esitas Tartu linn järelepärimise Maanteeametile võimalike juurdepääsu asukohtade ja realiseeritavuse väljaselgitamiseks. Täiendavalt palusime hinnata juurdepääsu rajamise võimalusi enne projekteeritud Tartu põhjapoolse ringtee rajamist, kirjale lisati Alkranel OÜ pakutud võimalikud juurdepääsu lahendused.

Maanteeamet andis oma 06.02.2019. a kirjas nr 15-2/18/25103-6 teada, et analüüsis esitatud juurdepääsutee võimalikke variante ning nende realiseerimist enne Tartu põhjapoolse ümbersõidu rajamist. Üks kavandatud variant eeldaks riigiteelt ca 1,5 km pikkuse uue tee rajamist Emajõe lammialale. Teise kavandatud variandi puhul tuleks lisaks ca 950 m pikkuse uue tee rajamisele Emajõe lammialal välja ehitada tunnel, mis arvestaks Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojektiga (muu hulgas tuleb arvestada, et tunneli pikkus oleks piisav, tunneli kõrgus võimaldaks realiseerida põhjapoolset ümbersõitu ilma tunnelit ümber ehitamata, tunneli gabariidid vastaksid vajadustele, tunneli tugevusarvutused arvestaksid põhimaantee koormustega, sademevesi oleks ära juhitud tunnelist jne). Maanteeameti hinnangul on lahendustele kuluvad investeeringud ebamõistlikult suured, võrreldes algselt lähteseisukohtades kavandatud juurdepääsuga üle Einopõllu kinnistu (riigiteelt ca 300 m uue tee rajamine).

Planeeringu koostamise käigus on jõutud olukorrani, kus planeeritavale alale puuduvad lahenduse realiseerimiseks vajalikud juurdepääsud ning lahendust ei ole võimalik ellu viia. Arvestades juba planeerimisele kulunud aega (planeeringu koostamine on toimunud üle nelja aasta ja lahenduseni ei ole jõutud), ei ole kõigi eelduste kohaselt võimalik planeeringut kehtestada kolme aasta jooksul. nii nagu planeerimisseadus seda sätestab.

Tartu Linnavolikogu on algatanud 13.09.2018. a otsusega nr 93 üldplaneeringu koostamise, mille peamine eesmärk on siduda haldusterritoriaalse reformi järgsete piiridega Tartu linn üheks ruumiliseks tervikuks ja kujundada linna ruumilise arengu põhimõtted. Üldplaneeringu koostamisel vaadatakse muu hulgas üle maakasutuse juhtotstarbed, täpsustatakse maakasutustingimused, määratakse põllumajandusmaad, väärtuslikud maastikud, rohevõrgustik, kaalutakse võimalusi ja vajadusi Emajõele paadisadamate rajamiseks jne. Seega on detailplaneeringuga kavandatavaid tegevusi ja maa-ala kasutust võimalik käsitleda ja läbi kaaluda üldplaneeringu koostamise käigus.

Vastavalt osapoolte vahel sõlmitud lepingule võivad pooled lepingu lõpetada, kui planeeringu algatamise või vastuvõtmise haldusakt tunnistatakse osaliselt või täielikult kehtetuks või see tühistatakse. Tuginedes eelnevale teeb linn ettepaneku Maa-allika, Eluallika ja Õneallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu menetlus lõpetada.

Palume esitatu osas teie seisukohta.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee