



AS KOBRAS  
kobras@kobras.ee

Teie 19.07.2019  
Meie 12.09.2019 nr 9-3.2/DP-18-030

### **Ilmatsalu külas Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute detailplaneeringu koostamine**

Olete esitanud Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute detailplaneeringu ja planeeringu KSH aruande, mis kokkuvõtvalt ei veena, et lahendusega tagatakse ruumiline terviklahendus ning detailplaneering on realiseeritav lähiaastatel. Planeeringulahenduses esineb puudusi, muuhulgas ei ole planeeringu koostamisel arvestatud osakonna 18.09.2018. a kirjas toodud punktidega 1, 5, 6, 8, 10, 13, 15, 21, 25, 26 ning ametkondade poolt on planeeringu läbivaatamisel esitatud hulgaliselt märkusi:

1. Planeeringu kontseptsioonis on öeldud, et detailplaneeringuga kavandatava näol on tegemist olemasoleva Ilmatsalu aleviku tiheasustusala laiendamisega ning kuna piirkonnas on välja arendatud taristu ning tehnovõrgud, on tiheasustusala laiendamine loogiline ja lihtsasti teostatav. Planeeritud elamutest on esimese hooneni (ja tehnovõrkude ühenduskohani) Ilmatsalu alevikus ligikaudu 1 km, mis jätab kavandatava siiski eraldi asetsevaks alaks.

2. Detailplaneeringus tuleb põhjalikult selgitada, kuidas kavatakse läbi viia vajalik täitmine ja kas väljavõetav pinnas on selleks piisav ja sobilik. Tõestada, lisada seletuskirja läbiviidud uuringute/sondeerimiste tulemused, võimalikud väljakaevatavad ja täitmiseks vajalikud ligikaudsed mahud, teha järeldused. Lisaks tuleb välja tuua, millised on pinnase ümbertõstmisest tulenevad võimalikud keskkonnamõjud (ka võimalik metaani eraldumine). Täpsustada, kui palju on vajalik tõsta golfialal maapinda, et vältida üleujutusi. Selgitada, millised on vajalikud tegevused /kohustused (tammide, kraavide, pumpade jne vajadus), kui golfiala lahendatakse poldrina. Juhul kui on vajalik täitepinnast tuua kaugemalt, tuleb detailplaneeringus sätestada selleks võimalikud põhimõtted, liikluskorraldus.

Detailplaneeringus on öeldud, et Suurtiikide krundi kalatiikide mudakihi paksus on kuni 2 m. KSH aruandes on toodud mudakihi ja mineraalpinnase pealispinna absoluutkõrgused 30.6-32.6. Tiikidesse planeeritavate hoonestusalade ja teede absoluutkõrgus peab olema vähemalt 35.2 m, golfiala vajalikku absoluutkõrgust detailplaneeringus toodud ei ole. KSH lisana olevas ettepanekute tabelis on öeldud, et väljavõetavat pinnast on võimalik kasutada hoonestusalade ja golfiradade aluse maa-ala täiteks ning et majanduslikult ei ole otstarbekas täitepinnast mujalt kohale tuua. Puudub hinnang maapinna täitmise osas, mahtude vahekord ei veena lahenduse võimalikkuses. Samas tabelis on öeldud, et täitepinnas võib eraldada nt metaani, täpsem hinnang selle ja võimalike kaasnevate mõjude kohta antakse KSH aruandes. Seda tehtud ei ole.

3. Planeeritud ehitiste (sh hoonestusalade) ja teede kavandamine ning vertikaalplaneerimine tuleb siduda geoloogia, hüdrogeoloogia ja mullastikuga ning selgitada vastavates peatükkides (3.4, 3.6, 3.7), kuidas ja miks on just sellised asukohad/lahendused valitud ning kuidas on võimalik planeeritavat rajada. Esitatud detailplaneeringus on öeldud, et hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva olukorraga (samas on tegemist tiikide ja neid teenindava alaga). Planeeringus on räägitud koostatud uuringutest, sondeerimistest, kuid järeldusi tehtud ega lahenduses selgitatud/seotud ei ole. Lahendus peab tuginema alusandmetele, koostatud uuringute põhjal tehtud järeldustele ja mõjuala analüüsile ning selgelt seletuskirjast tulenema.

4. Detailplaneeringus ei ole analüüsitud lahendusest tulenevat liikluskorraldust ja olemasolevate teede olukorda, puuduvad liiklusuuringu tulemused, mis peavad sisaldama mh ka olemasolevate teede rekonstrueerimisvajaduse analüüsi. Joonisel antud ristlõikel on näidatud 2,5 m laiune kergliiklustee, mis joonisel ega seletuskirjas ei kajastu (seletuskirjas on räägitud segaliiklustest).

5. Detailplaneeringus sätestatavate keskkonnatingimuste osas tuleb rääkida käskivas kõneviisis, mitte tingivas. Seletuskirja lisada koostatud eksperthinnangute tulemused - nt see, et kaitsealuste linnuliikude elupaigad kaovad ja nende liikide planeeringualale püsima jäämine on ebatõenäoline. Anda kaalutletud hinnang tekkivale olukorrale.
  6. Planeeringulahenduse osas küsida tehnilised tingimused AS-lt Tartu Veevõrk. Planeeringu koostamise ajal on vahetunud vee-ettevõtte ning vajalik on uue vee-ettevõtja kooskõlastus lahendusele.
  7. Sademevee lahendus tuleb anda detailplaneeringuga (vt meie 18.09.2018. a kiri). Tõestada, et planeeritud teedelt sademevee juhtimine külgnevatele haljasaladele ja krundisisene immutamine on võimalik ja hea lahendus.
  8. Detailplaneeringus tuleb selgitada, kuidas tagatakse joogivee kättesaadavus, kui ehitustegevuse tagajärjel joogikaevudes põhjaveetase alaneb. (Planeeringus on öeldud, et tuleb tagada teiste vahenditega.)
  9. Detailplaneeringu realiseerimise etappidena tuleb fikseerida realiseerimiseks vajalike etappide järjekord (vertikaalplaneerimine (pinnasevedu, täitmine, jõe süvendamine), rajatiste projekteerimine, ehitamine, kruntide moodustamine).
  10. Esitatud etapilisus ei ole asjakohane ega loetav. Vastavalt planeerimisseaduse § 3 lg. 5 võib planeeringu kehtestamise otsusega sätestada planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajaduse korral nende järjekord. Antud juhul oleme teada andnud, et planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord tuleb planeeringus sätestada. Arvestada tuleb, et elamukruntide moodustamise eeldus on väljaehitatud rajatised ja korrastatud ümbrus.
  11. Planeeritud veekogude ja saare puhastamise, niitmise ja muud nõuetekohased hoolduskohustused tuleb siduda pikas perspektiivis konkreetsete kinnistute igakordsete omanikega. Detailplaneeringus on öeldud, et planeeritavad veekogud ja saar jäävad arendaja omandisse ja hooldada, mis ei taga planeeritud veekogude ja saare edasist haldamist.
  12. Planeeringulahendus sätestab Raudla ja Katsetiikide maaüksuste omanikele kohustused teede ja silla rajamiseks, kuid lahenduse osas nimetatud isikute seisukohti lisatud ei ole. Katsetiikide krundile tuleb juurdepääs näidata osakonna 18.09.2018. a kirjas öeldu kohaselt idast ja esitada krundiomanikega tehtud koostöö. Arvestama peab asjaoluga, et linn planeeringu lahenduse realiseerimise osas endale kohustusi ei võta ning planeeritud kohustuste osas on vajalik sõlmida konkreetsete omanikega väljaehitamise kokkulepped.
  13. KSH aruandes on öeldud, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on tiheasustusalala laiendamine, mis ei ole tõene väide. Planeeringu koostamise eesmärk on muu hulgas rajada hajaasustuse põhimõttel üksikelamute piirkond.
  14. KSH aruandes on räägitud, et mingil hetkel puudus kindlus reaalse investori leidmiseks golfiväljaku rajamiseks ja majanduslikud väljavaated kompleksi käigushoidmiseks. Selgitada, kuidas täna nimetatud kindlus garanteeritud on ja kui on, siis parandada vastavalt ka detailplaneeringut, sätestada tingimused/kohustused.
  15. KSH p 1 kohaselt on KSH algatatud põhjusel, et kavandatakse Ilmatsalu jõe süvendamist. KSH aruandes palume täpsustada süvendamise ulatust ja võimalikku mahtu.
  16. KSH aruande kohaselt muudab kavandatav tegevus pinnaveerežiimi, võib kaasa tuua ajutiselt kaevudes veetaseme alanemise, heljumi leviku süvendatavas veekogus, pinnavee keemilist seisundit võib negatiivselt mõjutada golfiväljakul väetiste ja taimekaitsevahendite kasutamine. Kavandatakse ulatuslikku pinnaveevõttu (kuni 20% Ilmatsalu jõe vooluhulgast). Aruande võrdlustabelis 7 on eksperdid vaatamata eespool toodule hinnanud, et mõju pinna- ja põhjaveele puudub.
- Veemajanduskava meetmeprogrammi lisa 1 kohaselt on Ilmatsalu jõe puhul tegemist veekogumiga, kus vee kasutamist tuleb piirata. Veemajanduskava p 8.3.5 käsitleb pinnaveekogude koormuse kasvu ennetamisele suunatud meetmeid. VMK kohaselt tuleb ennetada uute koormusallikate tekkimist. Muu hulgas on veemajanduskava p-s 8.3.5 oluliseks peetud lisakoormuse avaldumise vältimist või olemasoleva koormuse vähendamist mitteheas seisundis või ohustatud veekogumite valgadel kavandatud planeeringutes.
- Meetmeid tuleb kohaldada kõigil veekogumitel, kust kavandatakse veevõttu (niisutuseks, jahutuseks, hüdroenergia tootmiseks vm), heitvee juhtimist suublasse vm veekasutust, mis

mõjutab veekogumi seisundit või koormust. Meie hinnangul kavandatakse koormuse kasvu Ilmatsalu jõe ning palume võimalusel täiendavalt kaaluda, kas kavandatavad tegevused siiski avaldavad mõju pinna- või põhjaveele või on vastuolus veemajanduskava ja selle lisades sätestatuga.

17. Aruande p 4.6.2 kohaselt on Emajõe koondseisund Keskkonnaagentuuri andmetel hea. Palume fakti kontrollida. Keskkonnagentuuri kodulehel avaldatud veekogumite seisundiinfo kohaselt on Emajõe koondseisund aastatel 2012-2014 olnud halb ning aastatel 2015-2017 kesine.

18. KSH aruande p 3.2.1 kohaselt ei asu detailplaneeringuala rohelise võrgustiku alal, kuid piirneb sellega põhjast.

Märgime, et maakonnaplaneeringu kohaselt asub Angervaksa kinnistu rohevõrgustiku alal. KSH p-s 6.3 on analüüsitud kavandatava tegevuse mõju maastikule ja rohevõrgustikule. Kajastamata on jäänud asjaolu, et Angervaksa kinnistul kavandatakse valdavalt metsaga kaetud maastiku (rohevõrgustiku ala) muutmist golfiväljaku alaks.

19. KSH aruande p 6.4 kohaselt seisneb Ilmatsalu puhkepiirkonna väärtus peamiselt Ilmatsalu paisjärve ja planeeringuala läbiva matkaraja kasutamises. Analüüsimate on jäänud matkaraja väärtus edaspidi. Planeeringulahenduses nähakse ette matkarajal asuva linnuvaatlustorni asemele sadamahoonne katusele vaateplatvormi rajamine. Käesoleval ajal on matkarada aktiivses kasutuses linnuvaatlejate poolt. Planeeringu realiseerimisega kaotab planeeringualal asuv osa matkarajast tõenäoliselt oma tänase atraktiivsuse. Palume käsitleda sotsiaalmajanduslike mõjude raames ka matkarajaga seotud võimalikke mõjusid.

20. KSH aruande tabelis 7 on välja toodud tegevuste võrdlus mõjukategooriate kaupa. Eksperdid on hinnanud sotsiaalmajandusliku mõju ja mõju maastikule oluliselt positiivsena ning mõju maakasutusele mõõdukalt positiivseks. Kolme nimetatud mõjukategooria puhul on aruandes välja toodud positiivsena, et likvideeritakse hooldamata tiigid, ala võetakse aktiivsesse kasutusse, piirkond areneb jms.

Palume kaaluda, kas kolme nimetatud mõjukategooria puhul ei ole tekkinud olukord, kus ühe ja sama väärtuse eest antakse punkte mitmes mõjukategoorias (maastik, maakasutus, sotsiaalmajanduslik mõju).

21. Aruandes on müra ja õhusaaste küsimusi analüüsitud sotsiaalmajanduslike mõjude raames. Peame asjakohaseks käsitleda mõju õhukvaliteedile (sh lõhnahäiringute esinemist) iseseisva mõjukategooriana tabelis 7. Aruandekohaselt võivad suuremahulised pinnasetööd põhjustada kalatiikide põhja settinud orgaanilise aine lagunemist, millega võib kaasneda lõhnahäiring. Palume kajastada lõhnahäiringu võimalik teke asjakohaste hindepunktidega tabelis 7.

22. Aruande p-s 6.8 analüüsitakse jäätmeteket. Palume nimetaud punktis analüüsida Ilmatsalu jõe süvendamisel tekkivate jäätmete mahtu ning käitlusvõimalusi, sh võimalusi taaskasutuseks. KSH aruande kohaselt on AS Kobras teostanud tiikide muda uuringud. Palume aruandes täpsustada, kas muda sisaldab ohtlikke aineid (näiteks raskemetalle), mis võivad saada takistuseks muda kasutamisel.

Kavandatav tehisveekogu vajab hooldust ning perioodilist setete eemaldamist - käsitleda seda jäätmetekke aspektist.

23. KEHJS § 40 lg 4 p 6 kohaselt tuleb KSH aruandes muuhulgas analüüsida mõju pinnasele. Kuna alal kavandatakse ulatuslikke pinnasetöid (kaevamine, ümberpaigutamine, süvendamine, täitmine), palume aruandes eraldi välja tuua kavandatavate tegevuste mõju pinnasele.

24. KSH aruandes ei ole analüüsitud kavandatava tegevuse mõju Ilmatsalu käpaliste püsielupaiga I ja II kaitsekategooria taimedele. Palume aruannet täiendada ning täiendavalt välja tuua kavandatava tegevuse mõju taimestikule ja bioloogilisele mitmekesisusele.

25. Aruande p 7.2. toob välja seiremeetmed. Nähakse ette, et süvendustööde ajal tuleb teha regulaarset veekvaliteedi seiret Emajões. Kuna tegevused viiakse läbi Ilmatsalu jões, siis tuleb ette näha seiremeetmed Ilmatsalu jõel, et tuvastada heljumi edasikandumist.

26. KSH aruandes anda hinnang planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja teostamise järjekordade osas, sätestada tingimused ja leevendavad meetmed arengualade kaupa.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega sätestada planeeringu elluviimise võimalused, sealjuures peab dokumentidest tulenema, et planeering on realiseeritav. Esitatud lahendusest ei

selgu, kuidas ja millistele järeldustele tuginedes on jõutud planeeringulahenduseni. Puudub kinnitus, et antud asukohas on planeeritud rajatiste ja ehitiste (hoonete, teede, rajatiste) rajamine võimalik. Näiteks on planeeringus öeldud, et elamute rajamiseks vajaliku vertikaalplaneerimise teostamiseks tehnika soetamine on väga kallis, mistõttu pole planeeritud golfiala realiseerimine esialgu võimalik. KSH aruande lisana olevas tabelis on öeldud, et majanduslikult ei ole otstarbekas täitepinnast mujalt kohale tuua jm.

Kuidas realiseeritakse planeeringulahendus ja kes tagab planeeringuga kavandatavate tegevuste teostamise (vertikaalplaneerimise, veekogude, sildade, teede ja muude planeeringukohaste rajatiste nõuetekohase projekteerimise ja väljaehitamise ning jätkusuutlikkuse keskkonda kahjustamata)? Vastav analüüs tuleb anda planeeringus.

Arvestada tuleb asjaoluga, et Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Linna ja kinnistu omaniku vahel kokkuleppe sõlmimine planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks on planeeringu vastuvõtmise eelduseks.

Kinnistu omanike poolset kinnitust sõlmida planeerimiseseaduse § 131 kohased kokkulepped osakonna saadetud kirjades toodud ja planeeringus sätestatavatel tingimustel linnal ei ole.

Arvestades planeeringu algatamise eesmäärke ja eelloetletud märkusi tuleb planeeringu materjale korrigeerida.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Ahven  
juhataja

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