



Keskkonnaamet
louna@keskkonnaamet.ee

27.01.2020 nr 9-3.2/DP-19-022

**Ilmatsalu külas asuva Leetsi kinnistu
detailplaneeringu algatamise lähteseisukohad ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang**

Leetsi maaüksusel kehtib Tähtvere Vallavolikogu 20. juuni 2005. a otsusega nr 6-5 kehtestatud Leetsi maaüksuse detailplaneering, millega on määratud 7,4 ha suurusele maa-alale ehitusõigus motelli ja kämpingu ehitamiseks. Tulenevalt põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,0-174,4 Kärevere-Kardla lõigule 2+2 möödasõidualade ehituse eelprojektist, on muutunud Leetsi maaüksuse detailplaneeringu elluviimine võimatuks ja tuleb koostada uus detailplaneering.

Eelnevast tulenevalt on kinnistu omanik esitanud taotluse Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Planeeringuga soovitakse Leetsi kinnistu jagada kaheks maatulundusmaa (24 957 m² ja 28 452 m²), üheks elamumaa (12 522 m²) ja kolmeks ärimaa krundiks (24 610 m², 12 054 m² ja 9086 m²). Põhimaantee ehituse eelprojektist tulenevalt eraldatakse Leetsi kinnistust 29 405 m² krunt transpordimaaks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud ja antakse lahendused põhimaantee ehituse eelprojektist tuleneva liikluskorralduse muudatuse osas, sh arvestatakse vajadusega tagada läbipääs üle Leetsi kinnistu.

Planeeringuala suurusega 14,11 ha on hoonestamata ja asub Ilmatsalu külas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Läheduses asuvad Emajõgi ja Ilmatsalu jõgi, naabruses Leetsi järv ja endine kruusakarjäär. Läbi Leetsi maaüksuse on juurdepääs Olmere, Kruusa ja Väike-Taraski jt maaüksustele ning Leetsi järve äärde, samuti läbib ala Linnutee matkarada.

Planeeringualale ulatuvad Emajõe piiranguvöönd, Leetsi järve ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning maaparandushoiala (Ilmatsalu I (TTP-393) maaparandusehitis).

Planeeringuala maapinna kõrgused jäävad vahemikku ca 32.6 - 35.4 m. Vastavalt Alkranel OÜ 2018. aastal koostatud tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel", tõuseb planeeringualal Emajõe maksimaalne veetase absoluutkõrguseni 34.7 m 1% tõenäosusega (kord saja aasta jooksul) ning kõrguseni 34.3 m 5% tõenäosusega (kord 20 aasta jooksul).

Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtotstarbed ärimaa ning puhke- ja virgestusala. Olemasolevad ja loodavad puhkealad peavad olema avalikud, kõigile ööpäevaringselt kasutamiseks. Kärevere luha ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahelisele alale on planeeritud ärimaa puhke- ja turismikompleksi eesmärgil. Ala muudavad atraktiivseks rekultiveeritud Kärevere karjäär lõunas, planeeritav Emajõe paadisadam (Kärevere sildumisala) läänes ja paiknemine Ilmatsalu-Kärevere Linnutee ning Luha matkaraja kokkupuutealas. Põhisihotstarbena on lubatud ärimaa, kõrvalsihtotstarvetena üldmaa (avalikus kasutuses olev haljasmaa), transpordimaa, tootmismaa puurkaevu, biopuhasti vmt tarbeks. Hoonete ja rajatiste projekteerimine Emajõe üleujutusala vööndis eeldab üleujutus-sageduse ja -piiride täpsustamiseks teostatud eeluuringuid. Samuti on vajalikud pinnase geotehnilised uuringud. Üleujutusejärgse

keskkonnaohu vältimiseks tuleb projekteerida infrastruktuurid (puhasti, puurkaev, teed) üleujutuspiirist kõrgemale. Kämpinguala, Linnutee matkarada, Kärevere karjääri tehisjärve, Emajõe sildumisala teenindavad teed ja parklad peavad olema avalikult kasutatavad.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lg 2 p 12 järgi on vajalik anda eelhindang turismimajanduse valdkonna tegevuse kavandamisel. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 14 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkust kaaluda väljaspool tiheasustusala puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamise korral.

Eelhindang on koostatud lähtudes KeHJS § 33 lg-tes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ (R. Kutsar, 2018).

Vastavalt planeerimisseaduse §-le 127 koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ning detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. KeHJS § 33 lg 6 alusel esitame teile seisukoha võtmiseks eelnõu "Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine". Palume teie seisukohta 30 päeva jooksul.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

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