

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

28.03.2013 nr LVK-O-0501

**Kvissentali tee 19a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Sijan-Si Maaallikas on esitanud 12.12.2012 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale ettepaneku Kvissentali tee 19a krundi detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga moodustada 44 väikeelamukrunti, teenindav tänavavõrk, alajaam, maa-alune pumpla ja kaitsealune maa – kokku 49 krunti. Planeeringuga nähakse ette ligikaudu 18 434 m<sup>2</sup> äralõige Kvissentali tee 19a krundist Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu jaoks. Planeeringuala pindalaga 8,2 hektarit asub Ülejõe linnaosas Ujula-Kvissentali asumis.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, asukohaga Raekoda, Tartu 51003, korraldaja on Tartu Linnavalitsus, asukohaga Raekoda, Tartu 50089. Detailplaneeringu koostaja on OÜ Arhitektuuribüroo 4A, asukohaga Ropka tee 19-4, Tartu 51013.

Kvissentali tee 19a krunt asub Ülejõe linnaosas, piirnedes vahetult Tartu valla territooriumiga. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Kvissentali tee 19a krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on väikeelamute maa. Seega on planeeringu algatamise ettepanek kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeritava ala Tartu valla poolne serv kattub Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti trassiga. Eesti Looduskaitse Infosüsteemis (EELIS) on alal registreeritud III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemine ja Emajõe kaldal ulatub planeeringualale mitmete II kategooria kaitsealuste nahkhiireliikide lennuala ja varjepaik. Planeeringu algatamise eelselt on tehtud koostööd Keskkonnaameti ja Maanteeametiga.

Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal asuvad vahemikus 31.73-33.35, mis on suures osas Emajõe üleujutuse kriitilisest kõrgusmärgist allpool. Emajõe veetaseme kriitiliseks punktiks loetakse 2,54 m üle Tartu nulli ehk 32,15 m üle Kroonlinna nulli. Planeeringuga tuleb ette näha meetmed üleujutusohu vältimiseks, planeeritava ala tõstmise korral absoluutkõrgusele kuni 34 m tuleb analüüsida maapinna tõstmise mõju naaberladele ning anda leevendavad meetmed liigvee-aegse üleujutusohu minimeerimiseks. Hoonestamise võimalikkuse väljaselgitamiseks tuleb koostada ehitusgeoloogiline aruanne, milles tuleb anda soovitusel ja tingimused ala arendamiseks ning hoonete ehitamiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 p 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Vastavalt KeHJS § 33 lg 1 p 3 tuleb korraldada keskkonnamõju strateegiline hindamine, kui detailplaneeringuga kavandatakse tegevus on sama seaduse § 6 lg 2 lähtudes eeldatavalt olulise mõjuga. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille

korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 p 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust muuhulgas ka elurajooni arendamise korral ja § 15 p 10 alusel muu tegevuse korral, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Eeltoodust tulenevalt on vaja analüüsida, kas tegemist võib olla KeHJS § 6 lg 2 p-des 10 ja 22 nimetatud tegevusega, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks on lähtudes KeHJS § 6 lg 3 toodud kriteeriumitest koostatud järgmine eelhindang.

## **1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused**

### **1.1. Maakasutus, looduskeskkond, kultuuriväärtused**

Kavandatav tegevus on planeeritud Kvissentali tee 19a krundil Ülejõe linnaosas Tartus. Krunt suurusega 81 997 m<sup>2</sup> on hoonestamata, tegemist on sihtotstarbeta maaga. Kvissentali tee 19a krunt piirneb Tartu valla territooriumiga, Tartu linnale kuuluva üldkasutatava maaga, ühiskondlike ehitiste maaga ja erakruntidega, mis enamuses on hoonestamata või kus asub kuni 2-korruselise hoonestus. Kvissentali tee 19a krundi territoorium on suures osas kaetud puude ja põõsastega.

Planeeritava ala Tartu valla poolne serv kattub Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti trassiga, mille realiseerimisega kaasneb täiendav müra ning saastekoormus kavandatavatele elamualadele.

Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu rajamisega kaasnevat keskkonnamõju on analüüsitud ASi Kobras keskkonnamõju hindamise aruandes (Tartu 2010, töö nr T 088). Emajõe kaldal ulatub planeeringualale mitmete II kategooria kaitsealuste nahkhiireliikide lennuala ja varjepaik. EELISE andmetel leidub seal III kategooria kaitsealuseid taimi, kuid ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad. Planeeritavale krundile ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd ning rajatava Tartu põhjapoolse ümbersõidu sanitaarkaitsevöönd.

Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnavalube.

## **2. Tegevuse iseloom**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse Kvissentali tee 19a krundist moodustada 44 elamukrunti, teenindav tänavavõrk, alajaam ja maa-alune pumpla. Kaitsealuste taimede leiukohas on ette nähtud kaitsealuse maa sihtotstarbega krundi moodustamine. Planeeritavatele elamukruntidele soovitakse ehitada hooned, mille kasutusotstarbed on üksikelamu ja ridaelamu. Uute hoonete suurimaks ehitusaluseks pinnaks soovitakse kuni 250 m<sup>2</sup> ja kõrguseks kuni 8 m. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeelamute maaga. Planeeringu algatamise ettepanek vastab linna üldplaneeringule.

## **3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed**

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt järgmisi võimalikke mõjusid:

- vee, pinnase, õhu saastatus;
- müra;
- vibratsioon;
- valguse levik;
- soojuse eraldumine;
- kiirguse eraldumine;
- lõhna teke;
- mõju Natura 2000 võrgustiku alale;
- piiriülene mõju.

Planeeritavad tegevused ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt avariiolekordade esinemise võimalust.

Rajatava Tartu põhjapoolse ümbersõidu mõju vee, pinnase ja õhu saastatusele ning müra tekkele on analüüsitud keskkonnamõju hindamise protseduuri käigus.

Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaameti 06.02.2013 kirjaga esitatud seisukoht on, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne nende hinnangul tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Kuna planeeritav ala asub Ülejõe linnaosas ning naabruses on sarnane elamurajoon, siis planeerimise tulemusel olukord oluliselt ei muutu, see tähendab ei lisandu teadaolevalt uusi funktsioone ja tegevusi, mis võiksid oluliselt mõjutada sotsiaalset ja/või looduskeskkonda. Eeltoodust tulenevalt on linnavolikogu seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 3 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6<sup>1</sup> p 4, § 12 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p-d 10 ja 22, § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 p 2 ja § 15 p 10, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Keskkonnaameti 6. veebruari 2013. a seisukohta ja Sijan-Si Maaallika 12. detsembril 2012. a esitatud taotlust, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Kvissentali tee 19a krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundi jagamise ja elamute rajamise võimalusi.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kvissentali tee 19a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1. Planeeringulahendus peab tuginema planeeritava maa-ala ehitusgeoloogilisele aruandele.

3.2. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.3. Krundi jagamine lahendada planeeringuga.

3.4. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarve: elamumaa, tänavamaa, tehnoehitiste maa ja üldkasutatav maa (vähemalt 10% kogu planeeringualast);

3.4.2. hoonete suurim lubatud arv elamumaa krundil kuni kaks (üks põhihoone ja üks abihoone);

3.4.3. hoonete suurim lubatud kõrgus ja ehitusalune pindala määrata planeeringuga.

3.5. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.6. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Määrata hoonestusala ning hoone  $\pm 0.00$  lubatavad minimaalsed kõrgusmärgid. Hoone kavandamisel tuleb

arvestada kõrgveepiiriga abs 34 m.

3.7. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

3.8. Planeeringuga anda tänavatele vähemalt ühepoolne puuderida. Näha ette üldkasutatav laste mänguväljak.

3.9. Planeeringu keskkonnapeatükis tuleb analüüsida kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju ning vajadusel näha ette negatiivset keskkonnamõju leevendavad meetmed. Eraldi tuleb välja tuua Tartu põhjapoolse ümbersõidu rajamisega kaasnevad mõjud ja vajadusel leevendavad meetmed elukeskkonnale.

3.10. Detailplaneeringus tuleb sätestada, et selle elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.

3.11. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega, Keskkonnaametiga ning Maanteeametiga.

4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

5. Jätta algatamata Kvissentali tee 19a krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta teadete ilmumine ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3

7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 27.03.2013 istungi protokoll nr 22**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

**Kvissentali tee 19a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir  
— krundipiirid

**Õiend**  
**Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kvissentali tee 19a krundi  
detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade  
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata  
jätmine" juurde**

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel ning jätta eelnõus toodud asjaoludel algatamata detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeeritavale krundile ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja planeerimisseaduse § 10 lg 6<sup>1</sup> p 4 järgi on looduskaitse seaduse tähenduses kalda piiranguvööndis koostatava detailplaneeringu kehtestamine volikogu pädevuses. Eeltoodud sätetest lähtuvalt esitab linnavalitsus detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu linnavolikogule.

Planeerimisseaduse § 12 lg 1 järgi tuleb teatada planeeringu algatamisest, anda informatsioon planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning tutvustada algatatud planeeringu eesmärke vastavas ajalehes ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond avaldab keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse tegemisest arvates 14 päeva jooksul keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 6 ja 7 kohase teate ajalehes Postimees ja Ametlikes Teadaannetes. Lisaks tuleb avaldada teade Tartu linna koduleheküljel.

Teate tekst: "Tartu Linnavolikogu algatas ... 2013 otsusega nr ... Kvissentali tee 19a krundi detailplaneeringu koostamise ning jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Kvissentali tee 19a krundi detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda krundi jagamist ja elamute rajamise võimalusi. Kvissentali tee 19a krunt pindalaga 81 997 m<sup>2</sup> asub Ülejõe linnaosas. Eelhinnangu kohaselt ei ole vajalik algatada KSH-d, kuna kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Keskkonnaameti seisukohalt ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, Tartu 51003), korraldaja Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Arhitektuuribüroo 4A (Ropka tee 19-4, Tartu 51013). Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3."

Keskkonnaameti seisukoht:  Kvissentali 19a seisukoht (1).pdf  II maanteeameti kiri.pdf  keskkonnaameti kiri.pdf

 eskiis algatamisel.pdf  Valjavote uldplaneeringust.jpg  Emajoe piiranguvööndi ulatamine krundile.jpg

Liis Randmets  
planeerija