

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

02.04.2015 nr LVK-O-0215

**Ihaste tee 18 krundi detailplaneeringu
eskiislahenduse avaliku arutelu korraldamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine**

Tartu Linnavolikogu [13.02.2003 otsusega nr 73](#) algatati Ihaste tee 18 krundi detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteülesanne. Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi selgitada välja sobilikud maa-alad elamuehituseks, arvestades perspektiivse Nõlvaku tänava koridoriga ning Ihaste perspektiivse lasteaed-kooli maa-ala suuruse ja asukohaga. Planeeringust huvitatud isik on Mare Enniste ja planeeringu koostaja OÜ Hendrikson ja Ko.

Ihaste tee 18 krundi detailplaneering võeti vastu Tartu Linnavolikogu [13.05.2004 otsusega nr 289](#) ja oli avalikul väljapanekul 24.05-24.06.2004. Tartu Linnavalitsuse [23.09.2004 korraldusega nr 1624](#) otsustati avalikul väljapanekul esitatud kirjalikke vastuväiteid ja ettepanekuid ning avalike arutelude tulemusi arvestades nõustuda planeeringu jätkamisega põhimõttel, et võimalikud elamuehitusalad kavandatakse kõrghaljastusega mittekaetud alale. Planeeringumenetlus peatus seoses idapoolse ringtee kavandamise ja rajamisega.

04.03.2013 esitas planeeringust huvitatud isik taotluse planeeringumenetluse jätkamiseks, 30.09.2013 laekunud avalduses sooviti jätkata planeeringu koostamist eskiisi täpsusastmes.

Planeeringuala suurusega 23,7 hektarit asub Ihaste linnaosas Pallase pst ja Ihaste tee (idapoolse ringtee) vahelisel alal. Planeeringuala naabruses asuvad üksik- ja ridaelamud, ala läbib perspektiivne Nõlvaku tänava koridor.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsioonideks üldkasutatavate haljasalade, väikeelamute ning haridus- ja teadusasutuste maa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse sihtotstarbe jaotuse osas, taotledes valdavaks sihtotstarbeks elamumaad, mida eraldavad üldkasutatava haljasala maa-alad. Elamumaa sihtotstarbe osas soovitakse lisaks väikeelamute maale ka korterelamute maa kavandamist. Haridus- ja teadusasutuste maa asukoht kavandatakse vastavalt üldplaneeringule.

Ihaste tee 18 krundi põhja- ja edelaosas esineb III kategooria kaitsealuse liigi kasvukohti. Planeeringualal asuvad kitsendused – elektri õhuliini kaitsevöönd, sidekaabli kaitsevöönd, vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid.

Planeeringu eskiislahenduses on elamumaad koondatud kvartalitesse, mida eraldavad haljasalad. Haljasalad on kavandatud kompaktsetena kokku ligi 23,5% ulatuses. Suurim haljasala on planeeritud Pallase pst äärde, et järgida üldplaneeringu põhimõtet tagada Pallase pst äärsete

elamute ja uue elamupiirkonna vahelise roheala säilimine. Teine kompaktne haljasala on moodustatud planeeringuala loodeossa, kus kasvavad III kategooria kaitsealused taimed. Ühtse haljasala moodustamisega antakse võimalus kaitsealuse taime säilimiseks terviklikumal alal. Haljasalade kavandamisel on silmas peetud ka ühtse rohekoridori teket nii ala sees kui ka luues seosed kontaktvööndiga, sealhulgas üldplaneeringuga kavandatud üldkasutatava maaga.

Planeeringualale kavandatakse 32 üksikelamut, 15 kahe korteriga elamut (30 korterit), 11 ridaelamut kokku 74 korteriga ja 25 korterelamut 273 korteriga. Elamumaad on jagatud 11 kvartaliks ja 75 krundiks. Igale moodustatavale kvartalile määratakse ühetüübiline ehitusõigus ja iseloomulikud hoonestusreeglid. Lisaks moodustab omaette keskkonna lasteaed-kooli territoorium. Ühele krundile on lubatud rajada toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindushoone, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- või muu avalik hoone või transpordihoone (tankla). Valdavalt on tegemist kahekorruselise hoonestusega, 8 positsiooni osas on ette nähtud kuni kolmekorruselised korterelamud.

Planeeritava ala tänavate võrgu planeerimisel on tuginetud ühendustele Lammi tn ja Ihaste tee, Pallase pst ja A. Starkopfi tn ristmikult ning Idaringtee mahasõidult. Lammi tn ja Ihaste tee ühendustänav (krunt nr 46) on kavandatud jaotustänavaga gabariitidega. Teised planeeritud tänavad tagavad juurdepääsu kavandatud kvartalitele ja kruntidele ning loovad ühendid jalakäijatele-ratturitele (kergliiklusteed). Parkimine lahendatakse vastavalt normidele kruntidel.

Planeeringuala arendamise etapid lepitakse kokku edasise koostamise käigus. Arendamise etappides, sealhulgas planeeritud tänavate finantseerimises lepitakse kokku pärast eskiislahenduse põhimõttelist heakskiitmist.

Keskkonnaamet on oma 06.03.2015 kirjas nr JT 6-5/15/28066-4 teatanud, et kooskõlastab Ihaste tee 18 krundi detailplaneeringu tingimustel, et:

- 1) haljastusalale jääv ängelheina leiukoht peab säilima looduslikuna, kuid seal võib lubada puistu kujundamist, võsa eemaldamist ja heina niitmist Keskkonnaameti seatud tingimustel;
- 2) ängelheina kasvuala planeeritud haljasalal (see tähendab ehitustegevusest välja jääv ala) tuleb ehitustööde ajal tarastada või piirata muul viisil, et oleks välistatud alal sõitmine ja pinnase kahjustamine ning sinna pinnase või ehitusmaterjalide ladustamine.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punktist 1 lähtuvalt tuleb juhul, kui detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek, vajadusel hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju.

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest, on eelhinnang järgmine.

Tegevuse ala

Kavandatav tegevus on planeeritud Ihaste tee 18 krundil. Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi. Ala põhja- ja edelaosas esineb III kategooria kaitsealuse liigi - ahtalehine ängelhein - kasvukohti. Umbes 370 m kaugusel läänesuunas Ihaste tee lääneküljel asub Ropka-Ihaste Natura 2000 loodus- ja linnuala.

Kavandatava tegevuse iseloom

Elamute rajamisel ja ekspluateerimisel kasutatakse erinevaid ressursse (vesi, ehitusmaterjalid, energia). Loodusvarasid ja ressursse kasutatakse mahus, mis ei oma negatiivset keskkonnamõju KeHJS mõistes.

Kavandatud tegevuse tagajärjed

Kavandatud tegevusega seotud mõjud on ajutised ehitusaegsed ja ehitusjärgsed mõjud.

Elamute rajamisel on eeldatav mõju pinna- ja põhjaveele minimaalne. Olme heitveed kanaliseeritakse, sadeveed kanaliseeritakse eraldi. Vesi saadakse ühisveevärgist, eraldi puurkaevude rajamist ei ole ette nähtud.

Välisõhu kvaliteedi mõjutamine võib toimuda ehituse staadiumis, tegemist on ajutise keskkonnanahäiringuga, mida saab minimeerida õigete töövõtete abil. Elamute kasutamisel on õhusaaste allikaks sõidukid, ette ei ole näha, et ületatakse saasteainetele kehtestatud piirväärtusi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt soojuse ega kiirguse eraldumist, lõhna teket ega piiriülest mõju. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa pinnase saastamist. Ehitusaegseid mõjusid saab vähendada, kui pidada kinni tööohutuse eeskirjadest ning viia miinimumini avariilukordade tekke võimalused.

Tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju avari- ja hädaolukordade tekkimisel. Ehitustööde käigus esinevate avariilukordade vältimiseks tuleb järgida ehitusplatsi sisekorraeeskirju, tööohutuse eeskirju ja mehhanismide kasutusjuhendeid. Ärihoone sihipärasel kasutamisel on avariilukordade tõenäosus sama, mis muudes elamupiirkondades.

Mõju jäätmetekkele ei saa lugeda oluliseks. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ehitustegevusega, kuid eeldatavalt ei ületa see normi ning seda saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega.

Planeeritaval alal ei ole kaitsealasid ning planeeritav tegevus ei ulatu mõjutama olemasolevaid lähimaid kaitsealasid, puudub ka teadaolev mõju Natura 2000 alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile. Kaitsealuse taimeliigi leiukoht säilitatakse looduslikuna, kuid seal võib lubada puistu kujundamist, võsa eemaldamist ja heina niitmist Keskkonnaameti seatud tingimustel.

Võib eeldada, et planeeringuga kavandatav ei mõjuta piirkonda negatiivselt, kuna ei lisandu teadaolevalt funktsioone ja tegevusi, mis võiksid oluliselt mõjutada keskkonda.

Kavandatud tegevusega seotud keskkonnaaspektid on seotud eelkõige maakasutusega, hoonestuse rajamise ja haljasalade vähendamisega, vajadusega kaitsta III kategooria kaitsealuste taimede leiukohta ning tagada rohevõrgustiku toimimine. Tegevuse iseloomust ja tagajärgedest lähtuvalt ei ole ette näha olulist keskkonnamõju KeHJS mõistes. III kategooria kaitsealuste taimede leiukoha säilimine on võimalik planeeringu koostamisel tagada.

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest, puudub vajadus Ihaste tee 18 krundi detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks. Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt.

Linnavalitsus on seisukohal, et Tartu linna üldplaneeringu muutmise eskiislahenduses näidatud mahus on võimalik, kuna ei ole vastuolus üldplaneeringu põhimõtete ja naabruses väljakujunenud maakasutusega. Üldmaa ja elamumaa kavandamine vastavalt detailplaneeringu eskiislahendusele on linnaehituslikult sobilik.

Eeltoodust tulenevalt on linnavolikogu seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p 2, § 16 lg 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1 ja lg 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 36 lg 1 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Keskkonnaameti seisukohta, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Ihaste tee 18 krundi detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu.
2. Jätta algatamata Ihaste tee 18 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Määrata arutelu ajaks 30.04.2015 kell 15:00 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamise ruum Raekoja plats 3, III korrus.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu aja ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta teadete ilmumine ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise, eskiislahenduse arutelule suunamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3.
5. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 02.04.2015 istungi protokoll nr 25**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Ihaste tee 18 krundi detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu korraldamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku suunata detailplaneeringu eskiislahendus avalikule arutelule ja jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada detailplaneeringu eskiislahenduse avalikule arutelule suunamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel:

"Tartu Linnavalikogu suunas avalikule arutelule Ihaste tee 18 krundi detailplaneeringu eskiislahenduse. Planeeringuala suurusega ligi 23,7 hektarit asub Ihaste linnaosas. Planeeringualale kavandatakse üksik-, rida- ja korterelamud, ärihoone ning haridus- ja teadushoone. Eelhinnangu kohaselt ei ole vajalik algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), kuna kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja ja korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 51003). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Hendrikson ja KO. Detailplaneeringu koostamise algatamise, eskiislahenduse arutelule suunamise ja KSH algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond korraldab detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks avaliku arutelu **30.04.2015 kell 15:00** osakonna nõupidamisruumis. "



1_situatsiooniskeem.pdf



3_Ihaste tee 18 dp kontaktvöönd.pdf



Keskkonnamõju hindamine 06-03-2015_2.pdf



2_Ihaste tee 18 dp olemasolev.pdf



4_Ihaste tee_18_eskiislahendus.pdf



Ihaste tee 18 seletuskiri_eskiislahendus.pdf