

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

04.02.2020 nr LVK-O-0241

**Kardla küla Kardla baasi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

TREV-2 Grupp AS on esitanud maaomaniku Kaitseliidu nõusolekul detailplaneeringu algatamise taotluse Tartu linnas Kardla külas asuva Kardla baasi maaüksusele eesmärgiga muuta üldplaneeringuga määratud maakasutusotstarvet ning rajada kinnistule asfaltbetoonsegisti. Kinnistule juurdepääsuks Tallinna-Tartu maanteelt soovitakse kasutada riigile kuuluvat Lokaatorite teed, mille riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus.

Olemasolev olukord

Planeeritav maaüksus (katastritunnus 83101:001:0277) suurusega ligi 25 hektarit kuulub Kaitseliidule (Vabariigi Valitsuse 8. märtsi 2012. a korraldus nr 125 "Nõusoleku andmine riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamiseks"). Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, mis kõlvikuliselt jaguneb metsamaaks (ligi 57%) ja muuks maaks (ligi 43%).

Planeeringu algatamisel on teada, et Kardla baasi maaüksusel on alustatud asfaldisegisti omavolilise ehitamisega (puuduvad ehitustegevuse aluseks olev detailplaneering ja projekteerimistingimused), mida kinnitab ka aktuaalne Maa-ameti ortofoto.

Kardla baasi maaüksuse piirist ligikaudu 200 m kaugusel asub Natura 2000 võrgustikku kuuluv Kärevere looduskaitseala (keskkonnaregistri kood KLO1000600) Kardla hooldatav sihtkaitsevöönd (KLO1101365). Keskkonnaministri 12. detsembri 2017. a käskkirjaga nr 1-2/17/1204 on algatatud Kardla metsa looduskaitseala (PLO2001756) moodustamine Kardla baasi kinnistuga piirnevale Laeva metskond 101 kinnistule. Planeeringuala vahetus läheduses on registreeritud I ja II kaitsekategooria kaitsealuste liikide leiukohad.

Kaitseliit on andnud nõusoleku (30. juuli 2019. a kiri nr K-4.2-1/19/15182 ja Kaitseministeeriumi 21. oktoobri 2019. a kiri nr 12-3/19/3642) detailplaneeringu algatamiseks tingimusel, et asfaldisegisti rajamisega ei kavandata krundile lahendusi, mis piiravad maa-alal episoodiliselt läbiviidavat taktikalise tasandi väljaõpet. Kaitseliit on teatanud, et kavatseb jätkata Kardla baasi kinnisasja kasutamist riigi- ja sisekaitse ülesannete täitmiseks.

Kardla baasi maaüksusele on seatud Päästeameti kasuks isiklik kasutusõigus, mis on kantud kinnistusraamatusse. Isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu kohaselt on Päästeametile antud õigus kasutada kinnistut tähtajatult demineerimistööl lõhkematerjali lõhkamiseks lepingus kokkulepitud alal (kinnistu edelaosas). Kardla baasi kinnistule on rajatud vastav rajatis demineerimistöde ohutumaks tegemiseks, sisuliselt on tegemist alalise lõhkamiskohaga. Tartu linnale teadaolevalt ei ole lõhkamistödeks kasutatavat ala vastavalt päästeseaduse § 25 lõikele 3 Vabariigi Valitsuse korraldusega alaliseks lõhkamiskohaks määratud.

Kehtivad planeeringud

Kinnistul puudub kehtiv detailplaneering.

Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt on Kardla endine Nõukogude Liidu sõjaväelinnak ja selle lähiümbrus on määratud puhke- ja rekreatsioonialaks, kus muuhulgas kehtib detailplaneeringu koostamise kohustus. Maaüksus asub rohevõrgustiku tuumala keskel. Üldplaneeringu joonisel "Pirangud ja keskkonnategurid" on Kardla baas määratud kõrge puhkeväärtusega alaks ning seda ümbritseb planeeritud kaitsemets. Selgituseks on planeeringus välja toodud, et metsade vahel asuval alal on maastikuliste eelduste tõttu head väljavaated saada omanäoliseks spordi- ja vabaajakeskuseks ning sinna on kavas rajada krossisõidurajad, luua sportimis- ja õppetreeningukeskus erinevate mootorispori- ja tehnikaalade harrastamiseks (motokross, maastikuratta treeningud, vibu- ja ammulaskmine, *paintball*, sõjalis-sportlikud tegevused jmt).

2019. aastal kehtestatud Tartu maakonnaplaneeringus 2030+ on riigikaitse ehitiste ja nende piiranguvööndite paiknemise ning nende üldiste kasutustingimustega määratud Kardla baasi maaüksus muu riigikaitsealana, täpsemalt taktikalise väljaõppe alana. Rahandusministeeriumi sõnul ei eelda väljaõppe korraldamiseks vajaminevad taktikaalad senise maakasutuse sihtotstarbe muutmist, vaid paiknevad reeglina metsamaal (14. oktoobri 2019. a kiri nr 14-11/5646-2).

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigitee lõigul on kehtestatud Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0". Teemaplaneering näeb ette 2+2 sõidurajaga tee rajamise. Antud metsatee ristmik (Lokaatorite tee ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ristumine) on tähistatud võimaliku suletava ristmikuna ning metsatee ühendatakse kogujatee kaudu naabrusse kavandatud liiklussõlme.

#### Üldplaneeringu muutmise kaalumise vajadus ja koostöö valitsusasutustega

Kavandatavad ja tehtavad tegevused (tootmishoonete püstitamine, sisejulgeoleku toetamiseks vajalik tegevus - demineerimine, taktikalise tasandi väljaõpe) puhke- ja rekreatsioonialal pole kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning seetõttu on tegemist Tähtvere valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga. Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punktile 1 on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine ning detailplaneering tuleb koostada lähtudes PlanS §-s 142 sätestatud nõuetest.

Vastavalt PlanS §-le 127 koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning detailplaneeringu koostamise kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. Tulenevalt sellest on linn küsinud enne planeeringu algatamist seisukohta Rahandusministeeriumilt, Majandus- ja Kommunikatsiooni ministeeriumilt (MJKM), kes suunas küsimuse edasi Maanteeametile, Siseministeeriumilt (seisukoha andis Päästeamet), Kaitseministeeriumilt, Riigimetsa Majandamise Keskuselt (RMK) ja Keskkonnaametilt.

Rahandusministeerium (14. oktoobri 2019. a kiri nr 14-11/5646-2) leiab, et kuna Kardla baasi maaüksust ümbritsevad maaüksused on oluliselt suurema pindalaga metsamaad, on asfaltbetoonsegisti mõju rohelise võrgustiku toimimiseks määratletud tervikalale eeldatavalt mõõdukas, ning peab KSH puhul oluliseks hinnata tiheasustusalade välisõhu kvaliteedile avalduvat mõju. Samuti tuleks algatamisel kaaluda Lokaatorite tee ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee ristmiku asjakohasust ja tulevasele liikluskooressele vastavust ning vajadusel kaasata Lokaatorite tee detailplaneeringu alasse.

Maanteeameti (8. oktoobri 2019. a kiri nr 15-2/19/42359-2) hinnangul ei võimalda Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee ristmik ohutult teenindada planeeritava asfaltbetooni tootmisega kaasnevat ristmikule lisanduvat liiklussagedust ja -koosseisu. Seetõttu on planeeringuala

teenindamiseks vaja antud ristmik suures mahus ümber ehitada. Vastavalt majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määruses kehtestatud normidele ja tulenevalt põhimaantee kõrgest liiklussagedusest tuleb antud metsatee ristmik ümber ehitada minimaalselt täiskanaliseeritud ristmikuks koos aeglustus- ja kiirendusradade rajamisega põhimaanteele. Koostada tuleb liiklusuuring koos ristmiku läbilaskvusarvutustega, millest selgub vasakpöörde teostatavus asfaltbetooni tootmisega seotud liikluskoosseisu (rasked ja aeglased veokid) alusel. Analüüsi tulemusel võib selguda, et ohutult on võimalik rajatava kanaliseeritud ristmiku kaudu teenindada vaid parempöördeid sisse ja välja ning vasakpöörde välja tuleb keelata. Samuti soovitakse kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigitee lõigule kehtestatud Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustavas teemaplaneeringus kavandatud lõigu ümberehitamine ei kuulu kehtivasse riigimaanteede teehoiukavasse aastateks 2018-2022. Teedehoiukava järgmise perioodi objektide valikul tuleb lõik tõenäoliselt arutusele ning võib saada teehoiukava objektiks. Seetõttu peab Maanteeamet oluliseks planeeringu koostamisel eos arvestada, et riigitee liikluslahendus ja teedevõrgustik tulevikus muutub, sealhulgas juurdepääs riigiteele tänase metsatee ristmiku asukohast tõenäoliselt ei säili.

Päästeamet toob välja, et demineerimistöö on päästeseadusest tulenev Päästeametile pandud ülesanne ja tegemist on vajaduspõhise siseturvalisuse teenusega ning alalise lõhkamiskoha olemasolu Tartus on sisejulgeoleku toetamiseks ja korrakaitsete ülesannete täitmiseks oluline. Lõhketööde tegemine on üldohtliku ja kiireloomulise iseloomuga ning ajaliselt piiritlemata, see võib toimuda igal päeval ja igal kellaajal. Seoses sellega peab Päästeamet vajalikuks detailplaneeringu koostamisel arvestada Päästeameti vajadusega pääseda sõidukiga lepingus kokkulepitud alale.

Kaitseministeerium (21. oktoobri 2019. a kiri nr 12-3/19/3642) märgib, et käesoleval kinnisasjal ei asu ühtegi riigikaitset ehitist, kinnisasi ei asu riigikaitsete ehitise piiranguvööndis ning hetkel teadaolevate andmete põhjal ei ole ette näha, et nimetatud detailplaneeringu koostamine võiks vähendada mõne riigikaitsete ehitise töövõimet. Kaitseministeeriumil ei ole ettepanekuid või tingimusi Kardla baasi detailplaneeringu ja KSH algatamiseks.

RMK (2. oktoobri 2019. a kiri nr 3-1.1/2721), kes on volitatud asutus Kardla baasi ümbruses olevate metsaalade ning Lokaatorite tee osas, kooskõlastab Kardla baasi detailplaneeringu tingimused, et kavandatava detailplaneeringuga planeeritud tegevused ei sea piiranguid RMK haldusalas olevatele kinnistutele.

Keskkonnaameti (4. oktoobri 2019. a kiri nr 6-5/19/194-2) sõnul Natura 2000 võrgustiku ala ja planeeringuala piirnemine planeeritava looduskaitseala kaitse-eesmärgid ei välista planeeringuga kavandatud tootmistevõime elluviimist. Kaitsealuste liikide häirimine võimaliku müraga tuleks välja selgitada. Kuna ala läheduses paikneb erinevaid väärtusi (sealhulgas planeeringuala on rohevõrgustiku tuumikalal), siis peab Keskkonnaamet KSH koostamist ilmselt vajalikuks, et leida parim lahendus ja leevendavad meetmed. 2010. aasta Tähtvere Vallavolikogu poolt samale alale algatatud planeeringu puhul peeti KSH puhul oluliseks ka tõenäosust, et endise sõjaväelinnaku territooriumil asuvates amortiseerunud kütusehoidlates võib olla jääkreostust.

#### Avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamine

Maanteeameti seisukohast tulenevalt tuleb planeeringu lahendusega kavandatav metsatee ristmik välja ehitada minimaalselt täiskanaliseeritud ristmikuks koos aeglustus- ja kiirendusradade rajamisega põhimaanteele ning vastavalt liiklusuuringu tulemustele rajada ristmik. Ristmiku koos aeglustusradadega projekteerimise ja väljaehitamise kulud peab kandma huvitatud isik. Maanteeameti poolt antud tingimustega arvestamine ja vastavate kokkulepete sõlmimine on planeeringu kehtestamise ja realiseerimise eeldus.

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee, ristmiku ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ja planeeringu kehtestamise eelduste kohta on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

### Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik, sest soovitakse muuta kehtiva üldplaneeringuga määratud maakasutuse üldpõhimõtteid. Planeerimisseaduse § 142 lõike 3 järgi lähtutakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel, kui nõutav on keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamine, üldplaneeringu koostamisele ette nähtud nõuetest.

Planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punkti 5 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja hindama planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Planeeringuga kavandatakse praeguse puhke- ja rekreatsioonimaa juhtotstarbele lisaks üldplaneeringut muutvat maakasutust, milleks on tootmishoonete maa, lõhkamisala ning riigikaitsemaa taktikaliste õppuste tarbeks. Planeeringuala asub Tähtvere valla rohevõrgustiku tuumalas. Planeeringuala vahetus läheduses on Natura 2000 võrgustikku kuuluv Kärevere looduskaitseala sihtkaitsevöönd ja mitme I kaitsekategooria liigi leiukohad ning Kardla baasi kinnistu piirile on algatatud looduskaitseala moodustamine.

Mõjutatavale keskkonnale võib eeldatavalt avalduda mitmesugused häiringuid ja reostust. Asfaltbetooni tootmisega kaasneb eeldatavalt ka õhusaaste, mis mõjutab välisõhu kvaliteeti. Kuigi kinnistu on ümbritsetud metsaga, mis toimib tõkestajana, on võimalik mõju ilmumine inimeste tervisele ja heaolule tõenäoline ning selle mõju ulatus tuleb välja selgitada.

Asfaldi tootmisega, lõhkamistega ja taktikaliste väljaõpetega kaasneb mürataseme tõus, mis eeldatavalt toob kaasa mürareostuse ja mõjutab nii lähedal asuvat elanikkonda kui kaitsealuseid liike, eriti loomade ja lindude pesitsusajal. Samuti toob suurenev liikluskoormus eeldatavalt kaasa mürataseme tõusu Lokaatorite teel. Asfalditootmise intensiivsus sõltub ilmselt hooajast ja lisaks lõhnahäiringutele, mis on sõltuvad tuule tugevusest ja suunast, on tõenäoline ka suurte masinatega kaasnev müra nii ehituse kui tootmise ajal.

Kuna alal asus Nõukogude Liidu sõjaväelinnak ja radarijaam, pole tänapäevaks selge, missugune pinnasereostus tegevusega kaasnes ja milline on hetkel pinnase seisukord. Lisaks sellele on oluline tähelepanu pöörata ka kavandatavate tegevustega kaasnevale jäätmete tekkele, ladustamisele ja äraveole, sest tegemist on erinevate looduskeskkonna väärtuste läheduses asuva alaga.

Nii Rahandusministeerium kui Keskkonnaamet on viidanud võimalike häiringute (õhusaaste, müra) tekkimisele ja peavad seetõttu oluliseks leida parim lahendus ja leevendusmeetmed.

Kokkuvõttes võib kavandatav tegevus eeldatavalt lisaks kaitsealale kaasa tuua mõju ka inimeste tervisele ja heaolule. Seetõttu on oluline välja selgitada mõjude täpsem suurus, ruumiline ulatus, sagedus ja kestus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatav mõjutatav elanikkond keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) käigus. Välja tuleb pakkuda meetmed planeeritavate tegevustega kaasnevate mõjude leevendamiseks. Eelnevale toetudes on linn seisukohal, et planeeringuga soovitud tegevuste mõju suurust, ruumilist ulatust ja muid mõjusid tuleb hinnata detailplaneeringu KSH koostamise käigus.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu ja KSH koostaja on Kobras AS.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuses toodud tingimustel.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, § 142 lõiked 1 ja 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 1 ning arvestades Tähtvere vallavolikogu 21. juuli 2006. a määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kardla küla Kardla baasi maaüksuse ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks, maakasutuse juhtfunktsiooni muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kardla küla Kardla baasi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisisatsioon) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised alast, kus on ehitised ja rajatised ning kuhu kavandatakse muudatusi, anda mõõtkavas M 1:500 (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud). Planeeringu joonised alast, kuhu muudatusi ette ei nähta, anda mõõtkavas M 1:10 000 (situatsiooniskeem). Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Maa-ala kruntimist mitte kavandada.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi lubatud kasutamise sihtotstarbed on metsamaa, tootmishoone maa, riigikaitsemaa, riigikaitse taktikalise väljaõppe maa, sisejulgeoleku toetamiseks vajalik maa (lõhkamisala ja seda teenindav maa), eriotstarbelise puhke- ja spordirajatise maa/virgestusmaa.

4.3.2. hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga.

4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Liikluskorralduse, kasutusotstarbest tulenevate juurdepääsude ja parkimise lahendamine:

4.5.1. liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks koostada Lokaatorite tee ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigitee ristumise kohta liiklusuuring koos ristmiku läbilaskvusarvutustega, analüüsida Lokaatorite tee tulevasele liikluskoormusele vastavust ja asjakohasust;

4.5.1.1. Lokaatorite tee ja riigitee ristmiku ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse saamiseks kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik;

4.5.1.2. riigitee ristmiku ja väljasõitude lahendus leida koostöös Maanteeametiga, lähtudes maanteede projekteerimismidest;

4.5.2. planeeritavast tegevusest ja kasutusotstarbest tulenev autode parkimine tuleb lahendada vastavalt standardile asukohapõhiselt krundi sees.

4.6. Planeeringuga määrata servituudi seadmise vajadus.

5. Algatada Kardla küla Kardla baasi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine ning arvestada planeeringu koostamisel KSH tulemustega.

6. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega, sealhulgas Maanteeametiga ja Riigimetsa Majandamise Keskusega.

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 04.02.2020 istungi protokoll nr 8**

Ettekandja: **Reno Laidre**

**Kardla küla Kardla baasi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu situatsiooniskeem**



## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kardla küla Kardla baasi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde**

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on tutvustanud eelnõud planeeringu algatamisest huvitatud isikule. Tartu linna ja huvitatud isiku vahel on sõlmitud detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise üleandmise leping nr 21.3-5/0615 ja avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks kokkulepe nr 21.3-5/0636. Lepingud jõustuvad käesoleva otsuse jõustumisel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel: "Tartu Linnavolikogu algatas Kardla küla Kardla baasi maaüksuse detailplaneeringu eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringut muutva ehitusõiguse määramiseks. Planeeringuala suurusega ligi 28 hektarit asub Kardla külas."