



# TARTU VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kõrveküla

16.11.2018 nr 941

Vahi alevikus asuva Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

OÜ Teramo (registrikood 10915686) ja OÜ Devalko (registrikood 11440676) esindajad esitasid detailplaneeringu algatamise taotluse Vahi alevikus asuvate Markuse mü, Ojaääre mü, Nõmmeringi tn 17, Nõmme tn 5, 7, 9, 11, 13, 15, 16, 18, Ojaääre põik mü, Ojaääre põik 1, 2, 3, 4, 6 ja Hommiku maaüksuse alale.

Käesoleval hetkel on Markuse mü sihtotstarve 100% maatulundusmaa, Ojaääre mü sihtotstarve 100 % transpordimaa, Nõmme tn 5, 7, 9, 11, 13, 15, 16, 18 mü sihtotstarve 100% elamumaa, Ojaääre põik mü sihtotstarve 100% transpordimaa, Ojaääre põik 1, 2, 3, 4, 6 mü sihtotstarve 100% elamumaa ja Hommiku mü sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Planeeringualal kehtib Ojaääre kinnistu ja Markuse kinnistu osaline detailplaneering (kehtestatud 13.09.2006.a otsusega nr 101) ja Jõesoo kinnistu detailplaneering (kehtestatud 21.05.2003.a otsusega nr 30). Nimetatud detailplaneeringud muutuvad peale käesoleva planeeringu kehtestamist kattuvast planeeringuosast kehtetuks.

Planeeringu eesmärgiks on kavandada olemasoleva Nõmmeringi tn elamupiirkonna laiendus Emajõe suunas. Koostatava planeeringuga planeeritakse üle osa varasemate detailplaneeringute alusel välja mõõdetud kruntidest, lisaks on ehitamisel uus mahasõit 39 Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt, mis saab olema põhiliseks juurdepääsuks planeeringualale. Uutele kruntidele määratakse ehitusõigused üksikelamute ja ridaelamute püstitamiseks. Uutest funktsioonidest lähtuvalt lahendatakse liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine.

Planeeringuala pindala on ca 21,5 ha.

Üldplaneeringu kohaselt asuvad antud maaüksused elamumaa juhtfunktsiooniga alal, planeeritava ala Emajõe poolne osa on rohevõrgustiku ala. Elamumaa juhtfunktsiooni all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võib planeerida lisaks elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti puhke- ja spordiotstarbelisi rajatisi. Rohevõrgustiku alal kruntimist ja elamute ehitusõiguse määramist ei kavandata. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

OÜ Alkranel (koostajad Elar Põldvere ja Kaari Susi) on läbi viinud detailplaneeringu kava (Terav Kera OÜ, planeerija Jane Asper) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu. Nimetatud eelhindang on käesoleva korralduse lisa 2.

Planeeringu realiseerimine toimub etapiti, etappide määratlemisel tuleb lähtuda eelhindangust toodud tingimustest.

Planeeringualal ega selle lähialal ei asu ühtegi Natura 2000 ala. Lähimad Natura 2000 võrgustiku alad asuvad ca 6 ning enama kilomeetri kaugusel. Nendeks on Kärevere, Sootaga, Ropka-Ihaste ja Anne looduslad ning Kärevere ja Ropka-Ihaste linnualad. Seetõttu Natura eelhindamise läbiviimine ei ole vajalik, muuhulgas puuduvad ka kaudsed mõjueeldused ja seosed kavandatavaga.

Kavandatud tegevus ei mõjuta teadaolevalt ühtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti (sh kõrgemad strateegilised kavad) negatiivselt. Seega puuduvad teadaolevad strateegilised kavad, mille elluviimist kavandatud tegevus võiks eeldada negatiivselt mõjutada.

Detailplaneeringu elluviimisega muutub olemasolev maakasutus suures osas. Elamuala kavandamist alal võib lugeda positiivseks, kuna see luuakse Tartu linna lähedasse piirkonda. Väljatöötatud lahendus toetab ka rekreatiivseid tegevusi Emajõe kaldatsoonis, ohustamata samas rohevõrgustikku, väärtuslikku maastiku ning olulisi looduskooslusi.

Arvestada tuleb üleujutusohu vältimisega, mõjutada ei tohi naaberalasid. Enamus arendusalast kuulub tsooni, kus maapinda tuleb tõsta. Pinnase üldine mõjutamine võib olla seostatav eeldada vee mõjutamisega, kuid ka selles osas olulisi mõjusid eeldada ei saa. Lisaks sätestatakse koostatud eelhinnangus täiendavad meetmed vee teemadel, mis väheseid negatiivseid mõjusid ja nende mõjude eeldusi leevendada aitavad.

Planeeritava ala joogiveevarustus on ette nähtud tagada rajatava puurkaevu baasil ning reovesi puhastada asjakohaste nõuete järgi ja/või tulevikus juhtida ühiskanalisatsiooni (vastava võimaluse tekkel). Vastavad objektid tuleb kavandada nii, et need arvestaksid juba üleujutusohuga. Planeeringualal tuleb maapinna tõstmise lõpetada kavandatud tasemele, selleks määratud aladel etappide kaupa, enne kui antakse välja muid täidetud aladega seotud ehitus- ja kasutuslubasid (vältimaks nt ajutisi objektide üksteisest äralõikamist jms võimalikke tõrkeid).

Maaparandussüsteemide eesvoolude hooldusvajadus suureneb seoses piirkonna intensiivsema kasutuselevõttuga. Eesvoolud ei ole seotud hetkel maaparandusühistutega. Planeeritava ala heitvee või muu vee juhtimine eesvooludesse toob heljumi ja toitainete sisalduse tõusu tõttu paratamatult kaasa teatava lisareostuskoormuse kandumise eesvooludesse.

Planeeringuala lahenduse elluviimisel suureneb piirkonna liikluskoormus, kuid elamupiirkonnas tähendab see peamiselt sõiduautode suuremat liiklustihedust, mille mürafoon on madal. Kui eeldada, et ühe majapidamise kohta on (keskmiselt) 1,5 autot, siis oleks ööpäevane liiklussagedus juurdepääsuteel ca 267 sõidukit (iga majapidamise autod teevad kaks sõitu ööpäevas). Eelnevale toetudes on kavandatava planeeringuga piirkonda lisanduv sõidukite arv väike ning arvestades ka, et kiirused juurdepääsuteel on väikesed, siis ei ole ette näha muuhulgas juurdepääsuteede ääres müra normväärtuste ületamist või riigimaanteele olulist lisamõju.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine vajalik, kuid detailplaneeringus ja sellele järgnevatel protsessidel tuleb arvestada eelhinnangus esitatud tingimusi.

Käesoleva planeerimisdokumendi algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 125 lg 1 ja lg 2, § 128 lg 1, 5, 6, 7, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2, haldusmenetluse seaduse § 4 lg 1 ja lg 2 ja Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

#### **otsustab:**

1. Algatada Vahi alevikus asuva Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneering.
2. Kinnitada Vahi alevikus asuva Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale (lisa 1).
3. Mitte algatada Vahi alevikus asuva Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähialadetailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Planeeringu koostamisel arvestada eelhinnangus toodud tingimustega (lisa 2).

4. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise korraldusega saab tutvuda Tartu valla koduleheküljel [www.tartuvald.ee](http://www.tartuvald.ee) ning tööpäevadel Tartu Vallavalitsuses, asukohaga Haava tn 6, Kõrveküla alevik.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.
6. Korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Jarno Laur  
Vallavanem

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Kallas  
Vallasekretär