

	EELNÕU
Koostaja	Anni Teetsmann
Kannab ette	Egle Nõmmoja
Täitmise eest vastutaja	Anni Teetsmann
Adressaat kellele edastada	Greenlife Capital OÜ Kaido Zimmer AB Artes Terrae OÜ



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

XX.07.2025. a nr ...

Vahi alevikus asuvate Janne, Heigo, Pille ja Juta maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Greenlife Capital OÜ (reg. kood 16369813) ning Kaido Zimmer on esitanud Tartu Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Vahi alevikus asuvatele Janne, Heigo, Pille ja Juta maaüksustele. Planeeringuala on praegu hoonestamata ning suures osas kasutusel põllumaana. Detailplaneeringu eesmärgiks on Tartu põhjapoolse ümbersõidu koosseisu jääva Tartu linna sissesõidu värava- Vahi liiklussõlme ümbruse piirkonna kvaliteetse linnaehitusliku lahenduse väljatöötamine. Planeeringualasse jäävate Janne, Heigo, Pille ja Juta maaüksuste baasil kaaluda ärimaa ja elumumaa sihtotstarbega kruntide moodustamist, selgitada välja võimalused elamute ning piirkonda teenindavad ärihoonete püstitamiseks. Lisaks on vaja näha ette töötavad, liikluskooormuse kasvu arvestavad ja nõuetele vastavad liikluslahendused, mis tagaksid loogilised juurdepääsud ja arvestaks Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojektiga ning näha ette vajalikud krundid liikluspindadele. Lisaks tuleb anda lahendus haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 20 ha.

Planeeringuala vahetuslähedusse jäävad mitmed väikeelamu piirkonnad ning äri- ja tootmismaad. Planeeringuala lähipiirkonnas on algatatud ning kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid väikeelamute ning ridaelamute ehitusõiguse saamiseks. Seega on valdavalt tegemist areneva väikeelamute piirkonnaga. Planeeringualale ning lähiümbrusesse on Tartu valla üldplaneeringuga määratud väike-elamu maa-ala ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarbed. Planeeringuala jääb Tartu valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusega alale. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Kavandatavale tegevusele vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 alusel automaatselt keskkonnamõju hindamise kohustuslikkust ei kaasne. Sama seaduse § 33 lõige 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Kavandatav tegevus liigitub Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“^{1c} § 13 lõike 2 alla.

Koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Planeeringuala on praegu hoonestamata ning valdavalt kasutusel põllumaaga. Kavandatava tegevusega kaasneb ulatuslik maakasutuse muutus – praegune valdavalt põllumaa ala asendub suures osas hoonestatud ja kõvakatteliste aladega, mis on tiheasustusega alale omane. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega. Võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed ajutised häiringud. Eeldatavalt kavandatav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju, ega sea ohtu inimeste tervist, vara või kultuuripärandit, kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ning maaüksuste igakordsed omanikud peavad kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonna taluvusvõimet planeeringualal. Teatud määral võib piirkonnas tõusta liikluskooormus ning sellest tulenevalt suurened ka liiklusküür. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmnemise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Eelhinnangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vajalik algatada. Planeeringu koostamise käigus tuleb arvestada ning järgida KSH eelhinnangus välja toodud soovitusi.

Võttes aluseks KeHJS § 33 lg 6 edastati detailplaneeringu KSH eelhinnang ja Tartu Vallavalitsuse korralduse eelnõu detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise kohta seisukohavõtuks Terviseametile, Transpordiametile, Tartu Linnavalitsusele ning Keskkonnaametile. **Asutused andsid oma seisukohad.....**

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseadusest ja Tartu valla üldplaneeringust. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb läbi viia täiendavaid uuringuid. Tuleb teostada liiklusuuring, mille eesmärk on hinnata lisanduvat liikluskooormust ning mille alusel on võimalik otsuseid langetada, kuidas tagada toimiv liikluskorraldus piirkonnas. Samuti tuleb viia läbi müra uuring (müra leviku modelleerimine), mille eesmärk on hinnata olemasolevat liiklusküürast tingitud mürataset ning planeeringu realiseerimisega kaasnevat müra suurenemist ning vajaduse korral näha ette vajalikud leevendusmeetmed. KSH eelhinnangu tulemusena toodi välja ka vajadus koostada avalike teenuste kättesaadavuse analüüs, kus muu hulgas peab välja tooma ka funktsioonid, millele head kättesaadavust vastava piirkonna inimeste elukoha läheduses tuleb parandada.

Käesoleva planeerimisdokumendi algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus (Haava tn 6 Kõrveküla alevik, Tartu vald, 60512 Tartu maakond). Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ (reg. kood 12978320).

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 125 lg 1 ja lg 2, § 128 lg-te 1, 5 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 4 lg-te 1 ja 2, KeHJS § 33 lg 2, § 35 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Algatada Vahi alevikus asuvate Janne, Heigo, Pille ja Juta maaüksuste ning lähiala detailplaneering.
2. Kinnitada Vahi alevikus asuvate Janne, Heigo, Pille ja Juta maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale (lisa 1).
3. Mitte algatada Vahi alevikus asuvate Janne, Heigo, Pille ja Juta maaüksuste ning lähiala detailplaneeringukeskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Korraldusega saab tutvuda Tartu valla koduleheküljel www.tartuvald.ee.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur

Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas

Vallasekretär