



TARTU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Äksi

26.09.2019 nr 84

Saadjärve külas asuva Ööbiku maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0771) detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

Ööbiku maaüksuse omaniku volitatud esindaja Meelis Helbre esitas 15.01.2015 taotluse detailplaneeringu algatamiseks Saadjärve külas asuvale Ööbiku maaüksusele (katastritunnus 79402:001:0771). Taotlusega sooviti Ööbiku maaüksuse jagamist kuueks eraldiseisvaks elumumaa sihtotstarbega krundiks ning kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelumute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Tartu Vallavolikogu keeldus 23.09.2015 otsusega nr 66 taotluse rahuldamisest ning ei algatanud detailplaneeringut. Planeeringu algatamisest keelduti põhjusel, et soovitud tegevus on vastuolus kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on käsitletava ala juhtfunktsiooniks määratud maatulundusmaa.

Kogu põllumassiivi jagamist kuueks elumumaa sihtotstarbega krundiks ning nendele ehitusõiguse määramist elumute, abihoonete projekteerimiseks ja püstitamiseks ei saanud lugeda kooskõlas olevaks üldplaneeringuga, mille eesmärk on antud asukohas maa kasutamisel väljakujunenud traditsioonilise pärandkultuurimaastiku ilme säilitamine.

Tartu Ringkonnakohus tühistas 19.10.2017 haldusasjas nr 3-15-2831 tehtud otsusega Tartu Vallavolikogu 23.09.2015 otsuse nr 66 ja kohustas Tartu valda detailplaneeringu algatamise taotlust uuesti läbi vaatama, arvestades kohtu otsuses toodud põhjendusi.

Tartu Vallavolikogu kaalus uuesti detailplaneeringu algatamist ja võttis 24.04.2018 vastu otsuse nr 27, millega keeldus uuesti detailplaneeringu algatamisest Saadjärve külas asuvale Ööbiku maaüksusele (kü tunnus 79402:001:0771).

Tartu Halduskohus tühistas 28.11.2018 haldusasjas nr 3-18-1033 tehtud otsusega Tartu Vallavolikogu 24.04.2018 otsuse nr 27 ning kohustas Tartu Vallavolikogu rahuldama Saadjärve külas asuva Ööbiku maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotluse või alternatiivselt uuesti otsustama detailplaneeringu algatamise küsimust.

12.04.2019 esitasid Meelis Helbre, Merike Lühka ja Urmas Helbre detailplaneeringu algatamise taotluse muudetud eesmärkidega. Taotlejate soov on jätkuvalt muuta kinnistu sihtotstarve elumaaks, kuid ehitada kinnistule esialgselt planeeritud kuue asemel kolm elumaja koos abihoonetega. Ei soovita katastriüksuse jagamist kruntideks. Taotlejate hinnangul ei nõua kehtivad õigusaktid kinnistule 3 elumaja ehitamiseks kinnistu kruntideks jagamist. Taotlejate hinnangul on võimalik kinnistule elumajade rajamine ka olukorras, kus kinnistut ei jagata.

Lisaks tuleb planeeringuga anda lahendus ka liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Liikluskorralduse lahenduse planeerimiseks on vajalik lisaks Ööbiku maaüksusele kaasata planeeringualasse ka osa külgneva kohaliku tee maa-alast. Planeeringuala pindala on ca 3,5 ha.

Vastavalt 12.04.2019 uuesti esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärkidele, on võimalik planeerida üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas olev lahendus.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb kehtivast üldplaneeringust, millega määrati detailplaneeringu kohustusega alaks Saadjärve ja Soitsjärve vaheline piirkond, mis jääb Vooremaa maastikukaitseala piiridesse. Detailplaneeringu kohustus on nendel aladel kõikide arendustegevuste puhul.

Võimalike uuringute vajadus selgitatakse välja planeeringu koostamise käigus.

Käesoleva planeeringu algatajaks, koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Tartu Vallavolikogu (Haava tn 6, 60512 Kõrveküla alevik, Tartumaa).

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele (KeHJS) on keskkonnamõju kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju peetakse oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) kohustuslikkus on sätestatud KeHJS-i § 33 lg 1. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS-i § 33 lõike 1 kohaselt KSH kohustusega tegevuste hulka, kuid sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga või kui kavandatakse tegevust, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Detailplaneeringu algatamise eelselt koostati planeeringu algatamise eesmärkidest lähtuvalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. Eelhinnangu koostas Hendrikson & Ko, eelhinnang on esitatud lisa 2.

Planeeritav ala asub rahvusvahelise kaitsealade võrgustiku Natura 2000 Vooremaa linnualal ja Vooremaa järvede loodusala vahetus läheduses. Eelhinnangu käigus läbi viidud Natura eelhindamine tuvastas, et kavandatava tegevuse elluviimine ei too kaasa ebasoodsat mõju linnu-ega loodusalade kaitse-eesmärkidele.

Lisaks asub Ööbiku kinnistu Vooremaa maastikukaitsealal (MKA), millega seoses on Keskkonnaamet kaitseala valitsejana eelnevalt andnud seisukoha, et ei ole võimalik nimetada tingimusi, mille täitmisel oleks olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu hoonestamine võimalik.

Eelhinnangus on leitud, et tulenevalt Vooremaa MKA kaitsekorrast ning kaitsekorralduskavas välja toodud eesmärkidest/ohuteguritest ei ole Ööbiku kinnistu elamumaaks muutmine ning hoonestamine vähendatud ehitusmahu ja ümberkruntimiseta MKA kaitse-eesmärke ja nende saavutamist toetav tegevus. Detailplaneeringu lahendus (sh mõlemad elamute

asukohaalternatiivid) on vastuolus mitmete kaitsekorralduskavades toodud MKA maastike, pärandkultuurmaastike ja vaadete säilitamise põhimõtetega (nt traditsioonilise asustumistri säilitamist ei soosi hoonestuse kavandamine Saadjärve voore laele, mis on ajalooliselt asustamata ala). Sellest tulenevalt ei ole elamuarendust antud kohas sobivaks lahenduseks.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 22 on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Käesoleval juhul võib öelda, et hoonete rajamine antud asukohas põhjustaks suure tõenäosusega pöördumatuid muutusi kaitstaval avatud pärandkultuurmaastikul ning kahjustaks seeläbi ka kultuuripärandit. Seega ei saa hetkel välistada olulise ebasoodsa mõju kaasnemist ning planeeringuga praegusel kujul jätkates oleks reeglipäraselt asjakohane algatada ka keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Samas on eelhindangus välja toodud, et KSH algatamine antud juhul tõenäoliselt sellel teemal täiendavat olulist sisendit otsustusprotsessi ei annaks. Keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus. Lõpliku otsuse andmine kavandatava tegevuse vastavuse osas MKA kaitse-eesmärkidele (ja sellega seoses võimaliku ebasoodsa mõju olulisuse osas) on Vooremaa MKA valitseja (Keskkonnaameti) pädevuses

Lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks otsuse eelnõu.

Keskkonnaamet esitas oma seisukoha Ööbiku kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta 07.08.2019 kirjaga nr 6-5/19/159-2, muuhulgas on välja toodud:

Eelhindamise tulemusena on seekord jõutud järeldusele, et kavandatav tegevus ei too kaasa ebasoodsat mõju Natura 2000 alade kaitse-eesmärkidele ja Natura hindamise läbiviimine ei ole vajalik. Samale seisukohale jõudis Keskkonnaamet ka eelneva eelhindangu alusel, kus Natura hindamist soovitati läbi viia lähtudes ettevaatlikkuse printsiibist seoses kumuleeruva mõjuga. Eelhindangu ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõus on jõutud seisukohale, et tõenäoliselt on planeeringuga kavandatav tegevus olulise keskkonnamõjuga, kuna tooks kaasa pöördumatud muutused kaitstaval avatud pärandkultuurmaastikul. Samas on eelhindangus välja toodud, et KSH algatamine antud juhul tõenäoliselt sellel teemal täiendavat olulist sisendit otsustusprotsessi ei annaks. Keskkonnaamet nõustub, et KSH läbiviimine ei annaks täiendavat olulist sisendit ning oleks põhimõtteliselt ressursse raiskav, kuna juba eelhindangus on jõutud järeldusele, et selline planeering oleks maastikukaitseala kaitse-eesmärkidega vastuolus. Keskkonnaamet jätkuvalt ei pea ka planeeringu algatamist mõistlikuks.

Maanteeamet väljastas 26.07.2019 kirjaga nr 15-2/19/5871-4 seisukoha Ööbiku maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks. Maanteeamet palub lähtuda 26.02.2019 kirjaga nr 15-2/19/5871-2 välja antud seisukohtadest. Eelnimetatud kirjas nõustub Maanteeamet KSH eelhindangu sisu ja järeldustega.

Lähtudes planeerimisseaduse § 128, haldusmenetluse seadus § 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 ja arvestades kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga ning Tartu Halduskohtu 28.11.2018 otsust, Tartu Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada Saadjärve külas asuva Ööbiku maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0771) detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.*
3. Mitte algsatada Saadjärve külas asuva Ööbiku maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0771) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Avaldada teade otsuse vastuvõtmisest 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes Postimees.
5. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda Tartu valla koduleheküljel www.tartuvald.ee ning tööpäevadel Tartu Vallavalitsuses, asukohaga Haava tn 6, Kõrveküla alevik.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Üllar Loks
Volikogu esimees

*Lisa Tartu Vallavalitsuses