



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

07.03.2019 nr 221

Puhtaleiva külas asuva Kõrtsimäe maaüksuse detailplaneeringu algatamine

Timberbalt OÜ esindaja Toomas Liivak on Tartu Vallavalitsusele esitanud taotluse detailplaneeringu algatamiseks Puhtaleiva külas asuval Kõrtsimäe maaüksusel.

Planeeringu algatamise eesmärgiks on muuta Kõrtsimäe maaüksuse (kü tunnus 79402:001:0376, 8985 m², 100% elamumaa) maakasutuse sihtotstarve 80% ärimaaks ja 20% elamumaaks ning määrata ehitusõigus olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ning uue hoone püstitamiseks, eesmärgiga rajada büroo-, konverentsi- ja majutusruumidest koosnev äri- ja turismikompleks. Planeeringuga tuleb lahendada planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega.

Planeeringuala suurus on ca 0,9 ha.

Detailplaneeringu algatajaks, koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Tartu Vallavalitsus.

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala hajaasustusalale ning maakasutuse juhtotstarve on määramata. Maa-ala on määratletud kui lage ala. Puhtaleiva küla jääb üldplaneeringuga määratud Lähte piirkonda, mis on muuhulgas atraktiivne ja suure potentsiaaliga turismi- ja ettevõtluspiirkond, tulenevalt logistiliselt heast asukohast maantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete suhtes ning Saadjärve-Soitsjärve piirkonna turismipotentsiaaliga. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb üldplaneeringust, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik väärtuslikel maastikel (sh riikliku kaitse alla võetud maa-ala) äritegevuse arendamisel. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Kõrtsimäe maaüksusel asub 19. sajandist pärit Sootaga kõrtsihoone, mis on kantud ehitismälestisena kulutuurimälestiste riiklikku registrisse. Planeerimisseaduse § 124 lg 8 kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, juhul kui planeeritaval maa-alaal asub kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Muinsuskaitse eritingimustega tagatakse, et planeeritaval maa-alaal kavandatavad muudatused ei mõjutaks oluliselt kinnismälestise säilimist ega vaadeldavust ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist ruumilises kontekstis. Täiendavate uuringute vajadus määratakse eritingimuste koostamise raames.

Planeeringuala asub Vooremaa maastikukaitsealal, Natura 2000 võrgustiku Vooremaa linnualal. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Tuginedes Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" § 15 punktile 8 (selline tegevus, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu

tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti) tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang. Planeerimisseaduse § 124 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Eespool toodust tulenevalt on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. Eelhinnangu tulemuste põhjal saab kokkuvõtvalt tuua välja, et kavandatava tegevusega ei kahjustata olemasolevat keskkonnaseisundit, ei põhjustata olulist keskkonnamõju, looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastusvõime ületamist, ei kahjustata Natura 2000 Vooremaa linnualal olevaid liike ja nende elupaiku ning ei kahjustata kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Detailplaneeringuga kavandatavad tegevused on positiivse mõjuga, olles suunatud muinsuskaitsealuse objekti korrastamisele, selle väärtuse säilitamisele ning piirkonna ettevõtluse ja elu elavdamisele.

Eelhinnangu tulemuste põhjal ei ole detailplaneeringu elluviimisel ning hoonete ja rajatiste sihipärasel kasutamisel oodata olulist keskkonnamõju ning keskkonna strateegiline hindamine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonna- ja teiste õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju.

Täiendavate uuringute koostamise vajadus selgub detailplaneeringu koostamisel.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 6 ja 8, § 125 lg 2, § 128 lg 1, 5-8, haldusmenetluse seaduse § 4 lg 1, 2 ja Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Algatada Puhtaleiva külas asuva Kõrtsimäe maaüksuse detailplaneering.
2. Kinnitada Puhtaleiva külas asuva Kõrtsimäe maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Tartu Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadeannetes, Tartu valla veebilehel ja ajalehes Postimees.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär