



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

14.08.2025 nr 877

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 elamumaa 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 määrukses nimetatud tegevust. Kavandatav tegevus liigitub Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹“ § 13 lõike 2 alla.

Koostatud eelhindangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Planeeringuala on praegu hoonestamata ning valdavalt kasutusel põllumaana. Kavandatava tegevusega kaasneb ulatuslik maakasutuse muutus – praegune valdavalt põllumaa ala asendub suures osas hoonestatud ja kõvakattelistel 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 liikluskoormus ning sellest tulenevalt suurened ka liiklusrum. 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 alata. 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 algamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta seisukohavõtuks Terviseametile, Transpordiametile, Tartu Linnavalitsusele ning Keskkonnaametile.

Keskkonnaameti 07.07.2025 nr 6-3/25/11953-2 kirjaga edastatud seisukoha kohaselt nõustutakse KSH eelhinnangu järeldustega, mille kohaselt puudub vajadus KSH algamiseks. Keskkonnaamet juhtis täiendavalt tähelepanu asjaolule, mille kohaselt tuleb planeeringulahenduse koostamisel arvestada kahepaiksetega ning kavandada vajalikud meetmed tagamaks kahepaiksetele võimalus liikuda planeeringualalt läbi.

Terviseamet edastas oma seisukohad oma 18.06.2025. a kirjaga nr 9.3-1/25/4899-2, milles nõustuvad samuti KSH algamata jätmisega, kuid juhib täiendavalt tähelepanu et planeeringu koostamisel tuleb arvestada et planeeringuala asub kõrge radoonisaldusega piirkonnas ning sellest tulenevalt kavandada vajalikud meetmed. Tootmis- ja logistikategevuse kavandamisel tuleks liiklus suunata elamualadest eemale, uute teede kavandamisel tuleb hinnata mõju olemasolevatele elamualadele, tagada tuleb planeeringuala liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Samuti andis Terviseamet soovitusel haljastuse kavandamiseks ning andis oma seisukohana teada, et planeeringumenetluse käigus tuleb hinnatava müra baasväärtusena arvestada müra sihtväärtust, kuna tegemist on uue planeeringualaga, mille käigus muudetakse maaüksuste sihtotstarvet. Müra hindamisel tuleb arvestada, et planeeringualale kavandatavatele elamupiirkondadele rakenduvad II kategooria normid ning lähtuda tuleb sihtväärtusest.

Transpordiamet vastas oma 01.07.2025 e-kirjaga, milles toovad välja et on edastatud eelnõu võtnud teadmiseks ning nõustuvad KSH algamata jätmisega. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Transpordiameti 11.10.2024. a kirjaga nr 7.2-2/24/16156-3 väljastatud seisukohtadega. Tartu Linnavalitus väljastas oma 04.08.2025 kirjaga nr 9-6.2/08611 väljastatud seisukohad, milles kohaselt nõustuvad samuti KSH algamata jätmisega ning annavad oma soovitusel ning ettepanekud, millega tuleb arvestada planeeringulahenduse koostamisel.

Planeeringu lähteülesannet täiendati vastavalt laekunud seisukohtadele ning planeeringu koostamisel arvestada Keskkonnaameti, Transpordiameti, Terviseameti ning Tartu Linnavalitsuse poolt tehtud ettepanekute ning seisukohtadega.

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 liikluskoormust 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 liiklusrastat 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, millede 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 alkatada Vahi alevikus asuvate Janne, Heigo, Pille ja Juta maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Korraldusega saab tutvuda Tartu valla koduleheküljel www.tartuvald.ee.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnu Vesi
Jurist
vallasekretäri ülesannetes