

## LINNAVALITSUSE EELNÕU

Ravila tn 75a ja Ravila tn 77 kruntidel paikneb AS Epler & Lorenzile kuuluv Lõuna-Eesti ohtlike jäätmete käitluskeskus. Krundid paiknevad Veeriku linnaosas Tartu-Tiksoja tee ääres.

### Detailplaneering

[Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneering](#) on kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 14.06.2005. a korraldusega nr 967. Planeeringuga on Ravila tn 77 krundi pindalaks kavandatud 19 459 m<sup>2</sup> ja krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud 100% tootmishoonete maa. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 9700 m<sup>2</sup>, suurim lubatud hoonete arv 10. Hoonete suurim lubatud korruselisus on 3 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast 12 m.

Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringuga on kokku kavandatud moodustada 7 tootmishoone maa krunti, sh on viiel krundil lubatud 5% ulatuses ärimaa sihtotstarve, ning üks krunt maa-aluse kanalisatsioonipumpla jaoks. Neljale krundile (Ravila tn 75, 75a, pos 4 ja pos 5) on määratud hoonete suurimaks lubatud kõrguseks 30 m ja kolm korrust, lisaks on sätestatud, et võib lubada rohkem kui kolm korrust tehnoloogilisel otstarbel, kahele krundile 12 m ja kolm korrust (Ravila 77 ja pos 1) ja ühele mahult tunduvalt väiksemale krundile ja hoone kõrgus 7 m ja kaks korrust. Madalam hoonestus on lubatud maantee äärsetel kruntidel.

Detailplaneeringule on viidud AS Entec poolt 2001. a läbi keskkonnamõtjude hindamine. Nii detailplaneeringu kui keskkonnamõtjude hindamise käigus on antud hinnang ka AS Epler & Lorenz ohtlike jäätmete käitlemisele, sh. põletamisele ning Lõuna-Eesti Ohtlike Jäätmete Kogumiskeskusega kooseksisteerimisele.

### Tartu arengustrateegia

Vastavalt [Tartu arengustrateegiale 2030](#) on Tartu linna eesmärk ökonoomne tehniline taristu ja kasutajakesksed kommunaalteenused. Selle eesmärgi täitmise jaoks on oluline jäätmete keskkonnanõuetele vastava käitlemise tagamine ja seda süsteemiga, mis vastab kõrgeimatele keskkonnanõuetele.

### Üldplaneering

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud [Tartu linna üldplaneeringu](#) kohaselt on Ravila tn 77 krundi kasutamise juhtotstarbeks määratud tootmismaa-ala, mis on tööstushoone ja taastuvenergeetika rajatiste maa. Täpsemad ehitustingimused on määratud arhitektuuriliste üksuste kaupa. Ravila tn 77 kuulub Veeriku Tööstuse asumisse VT1. Üldplaneeringuga nähakse maa-alal ette keskkonnaohtlike jäätmete käitluse, sh ohtlike jäätmete põletus, jätkumine. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Jäätmete käitlemiseks tuleb tagada keskkonnamõtju hindamise tulemuste alusel valitud parim keskkonnatehnoloogia rakendamise võimalus, mida arvestatakse krundi täisehituse protsendi, ehitisealuse pinna, hoone lubatud suurima kõrguse, hoonestusala asukoha ja põhiliste arhitektuursete näitajate määramisel. Kui kavandatav hoone kõrgus võib mõjutada kaugvaateid, saab linn seada kõrguspiirangu ja täiendavaid nõudeid arhitektuurile, sh viimistlusmaterjalide valikule.

### Keskkonnamõtju hindamine

Parima keskkonnatehnoloogia rakendamise võimalusi on kaalutud keskkonnamõju hindamise (KMH) kaudu. Hendrikson & Ko on koostanud AS Epler & Lorenz Ravila tn 75a/ Ravila tn 77 põletustehase laiendamise ja põletusvõimsuse suurendamise osas KMH (töö nr 21003888, Tartu 2021/2022). Hinnangule vastavalt vajab hoones kasutusele võetav tehnoloogiline lahendus siseruumi puhaskõrgusena kuni 18 m, põhiosas on hoone kõrgus maapinnast *ca* 14-15 m. Kui varjestada katusel paiknevad tehnoeadmed alumiinium-profiilribistikuga, võib kujuneda hooneosade maksimaalseks kõrguseks maapinnalt kuni 20 m.

#### Olulised asjaolud ja põhjendus

Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu alusel on võimalik Ravila tn 77 krundile kavandada tootmishoone, kuid krundile detailplaneeringuga kehtestatud suurim lubatud kõrgus ei võimalda realiseerida parimat võimalikku tehnoloogilist lahendust. Tartu linna strateegilised arengudokumendid toetavad parima keskkonnatehnoloogia lahenduse rakendamist. Detailplaneeringuga on Veeriku Tööstuse asumis lubatud rajada kuni 3-korruselisi ja 30 m kõrgeid tootmisotstarbega hooneid, sh on detailplaneeringus eraldi välja toodud, et teatud kruntidel võib hoonetel olla tehnoloogilisel otstarbel rohkem kui kolm korrust. Vastavalt keskkonnamõjude hindamisele on parima võimaliku tehnoloogia rakendamisel käitisehoone kõrgus *ca* 20 m, sealjuures on KMH koostamise käigus hinnatud käitise sobivust keskkonda ning jõutud järeldusele, et hoone ei tekita kaugvaadetes olulist visuaalset dominanti, samuti ei teki olulist varjestatust ei looduslikele kooslustele ega ümbritsevatele hoonetele, pigem aitab kaasa krundile parima võimaliku ja keskkonda säästva lahenduse rajamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktile 1 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 lisab, et osaliselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada juhul, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Linnavalitsus on seisukohal et Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Ravila tn 77 krundile määratud suurima lubatud kõrguse osas ei takista detailplaneeringu terviklikku elluviimist, kuna muus osas tuleb järgida detailplaneeringu tingimusi. Kavandatava hoone kõrguse näitajate määramist on võimalik kaaluda üldplaneeringu arhitektuuriüksuse tingimuste ja KMH tulemuste alusel tuginedes piirkonna analüüsile.

#### Kokkuvõte

Tuginedes eelnevale teeb linnavalitsus ettepaneku tunnistada Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneering osaliselt kehtetuks Ravila tn 77 krundile määratud suurima lubatud kõrguse osas.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks puudutatud isikutele. Kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada. Etteantud tähtaja jooksul arvamusi ei laekunud.

Eelnevat arvestades ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja 6, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneering Ravila tn 77 krundile määratud suurima lubatud kõrguse osas.
2. Linnavalitsusel avaldada vastav teade kehtetuks tunnistamisest arvates 30 päeva jooksul ajalehes Postimees ning 14 päeva jooksul Tartu linna veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.