

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

13.06.2013 nr LVK-O-0545

**Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Riia tn 193 krundi omanik Incorpore Invest OÜ on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga muuta Riia tn 193 krundi maakasutuse sihtotstarve elamumaast ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus 3-5-korruseliste äriotstarbeliste hoonete püstitamiseks. Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, Tartu 51003), detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089) ning huvitatud isik (krundi omanik) on Incorpore Invest OÜ (Magasini 30-7, Tallinn 10138). Detailplaneeringu koostaja selgitatakse hiljem.

Riia tn 193 hoonestamata krunt suurusega 21 659 m² asub Riia tn ääres linna piiril. Krunt piirneb põhjasuunas SA Tartu Teaduspark maadega, kus on lubatud kuni 5-korruseline hoonestus. Krundi ida- ja lõunaküljel asuvad väikeelamud (hoonestuse kõrgus kuni 2 korrust).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Riia tn 193 krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratud korruselamute maa ning suurimaks lubatud korruselisuseks on kuni 3 korrust.

Esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusega tehakse ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks nii hoonete kõrguse kui maakasutuse sihtotstarbe osas. Hoonete suurim lubatud korruselisus on 3-5 korrust tingimusel, et alates neljandast korrusest ei või korruse pindala ületada 1600 ruutmeetrit maksimaalselt kokku kolmes osas.

Linnavolikogu leiab, et Riia tn 193 krundi detailplaneeringu koostamise algatamisel planeeritav äriotstarbelise hoonestuse brutopind võib äärelinna vööndisse kavandamisel oluliselt mõjutada äripindade arengut kesklinnas ja seega mõjutada üldplaneeringuga kehtestatud linna ruumilise arengu üldpõhimõtteid.

Eeltoodud küsimusi arvestades on linnavolikogu seisukohal, et detailplaneeringu eskiislahenduse faasis tuleb koostada sotsiaalmajanduslike mõjude uuring. Uuring koostatakse koostöös avalik-õiguslike ülikoolidega. Uuringus analüüsitakse detailplaneeringu realiseerumise mõjusid Tartu linna arengule, arvestades järgnevaid aspekte: mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöördumus, toime ja kumulatiivsus ning mõju ilmnenemise tõenäosus. Uuringu tulemusel otsustatakse planeeringuala hoonete lubatud suurim ehitusalune pind ja määratakse hoonete täpsem kasutusotstarve.

Eelprojekti "Tartu ümbersõidu ja Tartu-Elva teelõigu projekteerimine E 263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt lõigus: Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2" kohaselt kavandatakse krundile ringristmikku ja kogujateed, seetõttu ei ole tulevase õhu- ja mürareostuse taset arvestades piirkonda elamute kavandamine otstarbekas.

Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006 määruse nr 40 "Tartu linna ehitusmäärus" § 4 lg 2 kohaselt on koostatud detailplaneeringu algatamise taotlust põhjendav ja piirkonna linnaehituslikest seostest lähtuv eskiislahendus. Eskiislahenduse koostamisel ja krundile

juurdepääsude kavandamisel on tehtud koostööd Maanteeametiga. Planeeritava ala suuruseks on ligikaudu 3 hektarit.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et arvestades krundi asukohta nüüdseks eelprojekti tasandil kinnitatud perspektiivse kogujatee ja tiheda liiklusega Riia tänava ääres, on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muudatusettepanek linnaehituslikult vastuvõetav ning elamute asemel krundile 3-5-korruseliste ärihoonete kavandamise kaalumise mõistlik.

Vastavalt linna üldplaneeringule võib üldplaneeringuga määratud maksimaalset korruselisust muuta juhul, kui vastavale alale korraldatakse arhitektuurivõistlus. Linnavolikogu leiab, et arhitektuurivõistluse nõue on põhjendatud tulenevalt hoone asukohast, vaadeldavusest ja suurest mahust. Arvestades ümberkaudsete teede suurt kasutatavust, planeeritud hoone(te) suurt kasutajate arvu ja hoone linnaruumilist paiknemist, on arhitektuurivõistlus parim meetod sobiva lahenduse leidmiseks. Tavapäraseks on saanud linnaserva suuremahuliste, kuid arhitektuuriliselt madala kvaliteediga hoonete projekteerimine, ometi on linna sõitjale need hooned esmaseks kontaktiks linna kuvandiga. Riia 193 krundile planeeritud hoone on esimene avalik hoone mööda Riia tänavat linna sisenejale. Andmaks linnast parimat võimalikku esmamuljet on oluline arhitektuuriliselt kõrge kvaliteedi tagamine kolme kutsutud osalejaga või avatud arhitektuurivõistluse korraldamisega.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punktist 1 lähtuvalt tuleb juhul kui detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek, vajadusel hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju. AS Kobras on koostanud eelhinnangu detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju olulisuse kohta. Eelhinnangust järeldub, et kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimese tervisele ega keskkonnale, lahenduse elluviimisega ei kaasne piiriülest mõju ega olulisi kumulatiivseid mõjusid. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei mõjutata eeldatavasti saastetasemeid määral, mis võiks põhjustada õigusaktidega kehtestatud nõuete ületamist Tartu linnas ja linna lähialadel, samuti ei kaasne planeerimisdokumendi elluviimisega teisi olulisi keskkonnaprobleeme. Planeeritaval alal ei ole kaitsealasid ning planeeritav tegevus ei ulatu mõjutama olemasolevaid lähimaid kaitsealasid.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ehitustegevusega, kuid eeldatavalt ei ületa see normi ning seda saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega. Võrreldes Tartu linna üldplaneeringus kavandatu ning kehtiva detailplaneeringuga on siiski elamu(te) asemel ärihoonete rajamine selgelt suurema ulatuse ning seetõttu ka pikemalt kestva mõjuga. Ala väljaehitamine peab toimuma võimalikult kiiresti ja nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus jms peab olema võimalikult säästlik, mis vähendab negatiivset mõju.

Planeeringujärgsel olukorral on naabruskonnale kahepidine mõju. Rajatav uushoonestus ning täiendavalt uutest ärihoonetest läände kavandatud kõrghaljastuse vöönd omavad igapäevast ööpäevaringset summutavat toimet Riia tänavalt lähtuva müra ja muu saaste suhtes ida ja loode suunda jäävate elamute jaoks. Samas võrreldes planeeringueelse olukorraga, kus Riia tn 193 krundil praktiliselt inimtegevus puudub, toob ala hoonestamine kaasa erinevaid uusi mõjusid, mis on eeldatavalt päevase-õhtuse iseloomuga sõltuvalt konkreetsete äride iseloomust - tekib inimeste liiklemine nii sõidukitega kui jalgsi (sellest ka mõningane lokaalne saaste- ja mürafoon), hoonetest ja tänavavalgustusest leviv täiendav valgustatus jms. Otsest pinnase, vee või õhu saastamist üle normide ei saa eeldada, kuna selliseid tegevusi ei kavandata. Eeskätt nende võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks ongi ette nähtud mitmeastmelise haljastusega rajatav eraldav riba planeeringuala lääneküljes, mis tagab naabruskonna elanikele võimalikult suure privaatsuse ja harjumuspärase elukorralduse jätkumise. Seega võib eeldada, et planeeringuga kavandatav ei mõjuta naabreid negatiivselt, hästi läbimõeldud teostuse korral võib olla ka positiivset mõju. Alale kavandatud hoonestusel ja sellest tuleneval inimtegevusel tavapärase linnakeskkonnaga võrreldes kõrgendatud avariiohtu ei ole, puudub ka teadaolev mõju Natura 2000 alale või mõnele muule

kaitstavale loodusobjektile.

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 3 ja § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest, puudub vajadus Riia tn 193 krundi detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks. Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaameti 15.06.2011 kirjas nr JT 6-8/21122-2 märgitakse, et nimetatud alal ei leidu Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube. Planeeringuala kirdenurgas on EELISes registreeritud Sosnowsky karuputke *Heracleum sosnowskyi* kasvukoht, mille tõttu tuleb olla tähelepanelik mullatööde tegemisel ning alalt pärineva mulla kasutamisel, et ei levitataks võõrliigi seemneid uutele aladele. Keskkonnaamet on seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik ja keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Eelnevale tuginedes on linnavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu algatamine on võimalik punktis 5 nimetatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 9 lg 7 p-d 1 ja 2, § 10 lg 5, lg 6¹ p 2, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1 ja lg 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 5 ja 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, ASi Kobras 31.05.2011 analüüsi Riia tn 193 krundi detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkusest ja Jõgeva-Tartu regiooni Keskkonnaameti 15.06.2011 kirja nr JT 6-8/21122-2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundile 3-5-korruseliste äri- ja büroohoonete ehitamise võimalusi.
2. Jätta algatamata Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Kinnitada planeeritava ala piir vastavalt lisale.
4. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - koostada mõõtkavas M 1:500. Detailplaneeringu koostamisel arvestada muuhulgas järgmiste materjalidega:
 - 4.1. Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
 - 4.2. Tartu Linnavolikogu 7. detsembri 2000 otsus nr 243 "Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneeringu kehtestamine";
 - 4.3. Tartu Linnavalitsuse 1. juuli 2008 korraldus nr 774 "Riia tn 191, Riia tn 191b ja Riia tn 191c kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine";

4.4. OÜ Tinter-Projekt töö "T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2";

4.5. Maanteeameti 25.11.2009 kiri nr 3.1-4/08-01406/176.

5. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006 määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

5.1. Krundi ehitusõiguse määramisel võtta aluseks sotsiaalmajanduslike mõjude uuringu tulemused.

Krundi kasutamise sihtotstarbed: hoonestatavale krundile on lubatud püstitada kaubandus-, teenindus-, büroohooneid, välja arvatud rohke külastajate arvuga toidupood, kaubanduskeskus, bensiinjaaam ning majutushooned.

Hoonete suurim lubatud arv Riia tn 193 krundil: kuni 4 (neli) põhihoonet.

Hoonete suurim lubatud korruselisus määrata planeeringuga.

5.2. Kavandatud hoone põhiliste arhitektuurinõuete määramisel lähtuda planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsist ja eesmärgist muuta linnakeskkond atraktiivseks. Hoonete põhihaht peab paiknema Riia tänava ja juurdepääsutäna (Riia tn 191, 191b) suhtes määratud ehitusjoonel. Kohustuslik ehitusjoon määrata linnaehitusliku seoste analüüsi tulemusi, käesoleva otsuse punktides 4.3. ja 4.4. nimetatud töid ning punktis 4.5. nimetatud kirja punkti 6 nõudeid arvestades. Hoonete parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt 3 kutsutud osalejaga või avatud arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlus tuleb teha detailplaneeringu menetluse käigus, soovitavalt enne detailplaneeringu avalikku väljapanekut.

5.3. Kõrghaljastuse osakaal planeeritava krundi pindalast peab moodustama vähemalt 10%. Elamupiirkonna ja kavandatava hoone vahele näha ette mitmerindeline kõrghaljastusega puhvertsoon. Planeeringuala haljastus lahendada projektiga.

5.4. Juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamiseks tuleb koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse analüüs kõikide liiklejaliikide lõikes. Krundile juurdepääsu määramisel arvestada punktides 4.3. ja 4.4. nimetatud dokumente.

Planeeringuga sätestada, et avalikku kasutusse määratav tänavamaa võõrandatakse linnale. Võõrandamise tingimused lepitakse kokku enne planeeringu kehtestamist. Hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringuga määratud juurdepääsutee terviklik väljaehitamine. Ehitamise aeg ning finantseerimine lepitakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.

5.5. Parkimine tuleb lahendada krundisisesele tulenevalt hoonete kasutusotstarbest, lähtudes Eesti Vabariigi Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Parkimisalad liigendada kõrghaljastusega kuni 20 autokohaga osadeks.

5.6. Sademevee immutamise süsteeme mitte planeerida.

5.7. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Maanteeametiga ning hankida naaberkinnistute omanikelt seisukoht planeeringulahenduse osas.

6. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon või makett.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada 14 päeva jooksul detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ning Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsustega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3).

8. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 13.06.2013 istungi protokoll nr 45**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneering ja kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt eelnõule

Maanteeameti 25.11.2009 kirjas nr 3.1-4/08-01406/176 kohaselt ehitatakse Kivimi ja Viirpui vaheline Riia 193 krundile viiv juurdepääsutee Tartu ümbersõidu projekti realiseerimise käigus. Kuna praeguseks ei ole Maanteeametile eraldatud riigieelarvest raha Tartu ümbersõidu ehitamiseks 2. ehitusalas ja seetõttu on projekti käivitumine lähiaastatel ebatõenäoline, ehitab juurdepääsutee vajadusel välja arendaja.

Linnavalitsus peab vajalikuks seada planeerimislahendusega tingimuseks, et tänavaalune avalikku kasutusse määratav maa võõrandatakse linnale. Võõrandamise tingimused lepitakse kokku enne planeeringu kehtestamist. Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringuga määratud juurdepääsutee terviklik väljaehitamine. Ehitamise aeg ning finantseerimine lepitakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist.

Linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjoni 20.06.2012 koosolekul ([protokoll nr 35](#)) otsustati, et enne detailplaneeringu koostamise algatamist tuleb täpsustada kavandatavate hoonete minimaalne arv, hoonestuse brutopind ja vajadusel seda vähendada. Eskiislahendust on nimetatud nõuete kohaselt parandatud ja hoonete kavandatud brutopinnad täiendavalt välja toodud.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju algatamata jätmise kohta teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel:

"Tartu Linnavolikogu algatas otsusega nr Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, Tartu 51003), detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089). Detailplaneeringu koostaja selgub hiljem.

Riia tn 193 hoonestamata krunt suurusega 21 659 m² asub Riia tn ääres linna piiril. Krunt külgneb põhjasuunas Sihtasutuse Tartu Teaduspark maadega, kus on lubatud kuni 5-korruselise hoonestus. Krundi ida- ja lõunaküljel asuvad väikeelamud (hoonestuse kõrgus kuni 2 korrust).

Planeeringu koostamisega soovitakse kaaluda krundile äriefunktsiooniga hoonete ehitamise võimalusi.

Linnavolikogu on seisukohal, et arvestades krundi asukohta nüüdseks eelprojekti tasandil kinnitatud perspektiivse kogujatee ja tiheda liiklusega Riia tänava ääres, on üldplaneeringus kehtestatud krundi maa-ala ehitus- ja kasutustingimuse muudatusettepanek linnaehituslikult vastuvõetav ning elamute asemel krundile ärihoonete kavandamise kaalumise otstarbekas. Planeeringu eskiislahendusega on nõustunud ka naaberkinnistute omanikud.

Linnavolikogu ei pea vajalikuks detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna võib eeldada, et üldplaneeringus ette nähtud elamumaa muutmine ärimaaks toob kaasa pigem potentsiaalselt väiksema keskkonnamõju kui elamute püstitamine tiheda liiklusega

tänavate äärde. Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 tähenduses. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimese tervisele ega keskkonnale, lahenduse elluviimisega ei kaasne piiriülest mõju ega olulisi kumulatiivseid mõjusid. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei mõjutata eeldatavasti saastetasemeid määral, mis võiks põhjustada õigusaktidega kehtestatud nõuete ületamist Tartu linnas ja linna lähialadel. Planeeringualal ei leidu EELISE andmetel kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube. Planeeringuala kirdenurgas on EELISEs registreeritud Sosnowsky karuputke *Heracleum sosnowskyi* kasvukoht, mille tõttu tuleb olla tähelepanelik mullatööde tegemisel ning alalt pärineva mulla kasutamisel, et ei levitataks võõrliigi seemneid uutele aladele. Keskkonnaamet on seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik ja keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3."



Riia 193 eskiis II 22.03.2013.pdf



Riia 193 eskiis II pindade tabel
22.03.2013.pdf



2011.05.31_Riia193_mõjude_analüüs.pdf

Koostas: R. Kurss
lpmko planeerija