

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

01.12.2014 nr LVK-O-0165

Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

AS Colordia esitas ettepaneku detailplaneeringu koostamiseks Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kruntide kohta eesmärgiga jaotada ala kruntideks ning määrata ehitusõigus elu- ja ärihoonetele.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja selgub edaspidi.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 p 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Vastavalt KeHJS § 6 lg 2 p 10 tuleb anda eelhinnang selle kohta, kas infrastruktuuri ehitamise või kasutamise valdkonna tegevusel on oluline keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkust kaaluda muuhulgas elamurajooni arendamisel.

Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks on lähtudes KeHJS § 6 lg 3 toodud kriteeriumitest koostatud eelhinnang.

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused

Maakasutus, looduskeskkond, kultuuriväärtused.

Planeeritav ala suurusega ligi 1,7 hektarit paikneb kesklinnas. Planeeringuala piirneb äri- ja tootmismaa, elamumaa ning ühiskondlike hoonete maa kruntidega. Planeeringualal ei esine loodusvarasid, Eesti Looduse Infossüsteemi (EELIS) andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Planeeringualale ulatuvad kolme ehitismälestise Era tn 1 (registri nr 7035), Era tn 2 (registri nr 7036) ja Riia tn 23 (registri nr 4365) kaitsevööndid.

2. Kavandatava tegevuse iseloom

Ettepaneku esitaja soovib moodustada alal seitse elamu- ja ärimaa krunti ning määrata ehitusõigus kuni kaheksakorruseliste elu- ja ärihoonete ehitamiseks. Olemasolevad hooned lammutatakse. Ettepaneku esitaja soovib suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks planeeringualal kokku määrata 4100 m², millele lisandub maa-alune parkimismaja pindala. Brutopinda on planeeritud ligi 21 000 m². Kortereid soovitakse planeerida ligikaudu 260, kavandatavate äriruumide pindala on ligi 240 m², parkimiskohti planeeritakse 285.

Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lõikele 9¹ tuleb juhul kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades. Muinsuskaitseamet on otsustanud, et muinsuskaitse eritingimusi ei ole vaja koostada, kuna võrreldes kehtiva detailplaneeringuga mahud ei suurene ja oluliselt ei muutu mahtude asetus.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad krundid alal, mille juhtfunktsioonideks on segahoonestusala ja väikeelamute maa. Lubatud korruselisus segahoonestusalal on üle kolme. Planeeringu algatamise ettepanek on üldplaneeringuga kooskõlas.

Alal kehtib 4. detsembri 2008 Tartu Linnavolikogu otsusega nr 445 kehtestatud [Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneering](#), mille aluseks on arhitektuurikonkursi võidutöö "Kuppel" (OÜ Salto, 19.06.2006). Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga soovitakse muuta krundijaotust, kruntide kasutamise sihtotstarvete osakaalu (suurendades elamumaa ja vähendades ärimaa funktsiooni osakaalu), hoonete arvu (kuue hoone asemel seitse). Korruselisus hoonete lõikes jääb võrreldes kehtiva planeeringuga samaks (suurim lubatud korruselisus kaheksa). Ehitusmahtude suurenemist ei taotleta. Kuna algatava planeeringu rakendumisel planeeritava maa-ala liikluskoormus võrreldes kehtivas detailplaneeringus prognoositud liikluskoormusega tõenäoliselt väheneb, siis soovib planeeringu koostamisest huvitatud isik, et planeeringu koostamise käigus hinnataks Riia ja Filosoofi tänava ristmiku ümberehitamise mõttekust.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt järgmisi võimalikke mõjusid:

- vee, pinnase, õhu saastatus;
- müra;
- vibratsioon;
- valguse levik;
- soojuse eraldumine;
- kiirguse eraldumine;
- lõhna teke;
- mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile;
- piiriülene mõju.

Planeeritav tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju. Tegevuse käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt avariilukordade esinemise võimalust.

Planeeringuga ei kaasne tegevusi, mis võiksid oluliselt mõjutada sotsiaalset ja/või looduskeskkonda. Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga ei kavandata alale uusi sihtotstarbeid, samuti ei planeerita ehitusmahtude suurendamist. Eeltoodust tulenevalt on linnavalitsus seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vaja KSH algatada.

Linnavalitsus on detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 17.11.2014 kirjaga nr JT 6-8/14/24196-2 teatanud, et EELISE andmetel alal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku ei ole registreeritud. Lähim kaitstav registreeritud loodusobjekt asus planeeringuala naaberkrundil Riia tn 10 - harilik tamm (KLO4000191), mis nüüdseks on hävinud, kuid seni registris. Eksisteerivatest kaitsealustest objektidest on lähim Pepleri 32 krundil olev külmakindel pirnipuu (KLO4001110). Planeeringualale lähimad keskkonnaobjektid, millel on saasteluba, on Filosoofi 3 OÜle BALTCOACH kuuluvad saasteallikad ja ASi Alexela Oil aadressil Era tn 2a paiknev tankla. Lähtudes teadaolevast infost ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH

algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning detailplaneeringu algatamine on võimalik otsuse punktis 4 esitatud tingimustel.

Kuna planeeringu algatamisel on teada, et planeeringu ellu viimisega võib kaasneda vajadus ehitada välja avalikult kasutatav tee, üldkasutatav haljastus, välisvalgustus või sademeveekanalisisatsioon planeeringust huvitatud isiku poolt, on sõlmitud vastav kokkulepe linna esindaja ja huvitatud isiku vahel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, lg 6¹ p 3, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 7 ja lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10, § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg 1, lg-d 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 p 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Keskkonnaameti 17.11.2014 kirja nr JT 6-8/14/24196-2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks elu- ja ärihoonetele.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kinnistute omanik. Vastav kokkulepe on sõlmitud planeeringu algatamise eelselt.

4. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgnevate lähteseisukohtadega:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitusalust pindala, räästa- ja harjakõrgusi.

4.2. Planeeringuga näha ette ala kruntideks jagamine.

4.3. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1 kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamu maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, büroohoone maa, tee ja tänava maa-ala. Riia mnt äärde määrata esimese korruse tasandile avalikkusele suunatud ärifunktsioon;

4.3.2. hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala ja suurima lubatud absoluutkõrguse määramisel lähtuda kehtiva detailplaneeringuga määratud näitajatest.

4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisest hoone kasutusotstarvet

reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Kortereelamu puhul näha ette vähemalt üks parkimiskoht iga korteri kohta. Anda parklate asukoht, suurus ja kuju vastavalt krundi planeeritavale kasutusotstarbele. Esitada parkimiskohtade arvutus. Hoonesiseste parkimiskohtade planeerimisel arvestada tugikonstruktsioonide paigaldamise vajadusega.

4.6. Kavandatava(te) hoone(te) arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kohustuslik ehitusjoon määrata Riia mnt suhtes vastavalt kehtiva planeeringuga ette nähtud hoonestusjoonele. Suurim lubatud korruselisus on kaheksa.

4.7. Näha ette lastemänguväljakute ja kõrghaljastuse võimalikud asukohad.

4.8. Täpsustada lume ladustamise alad kruntidel.

4.9. Kajastada mälestiste kaitsevööndite ulatus.

5. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Muinsuskaitseametiga. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

6. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

7. Jätta algatamata Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

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

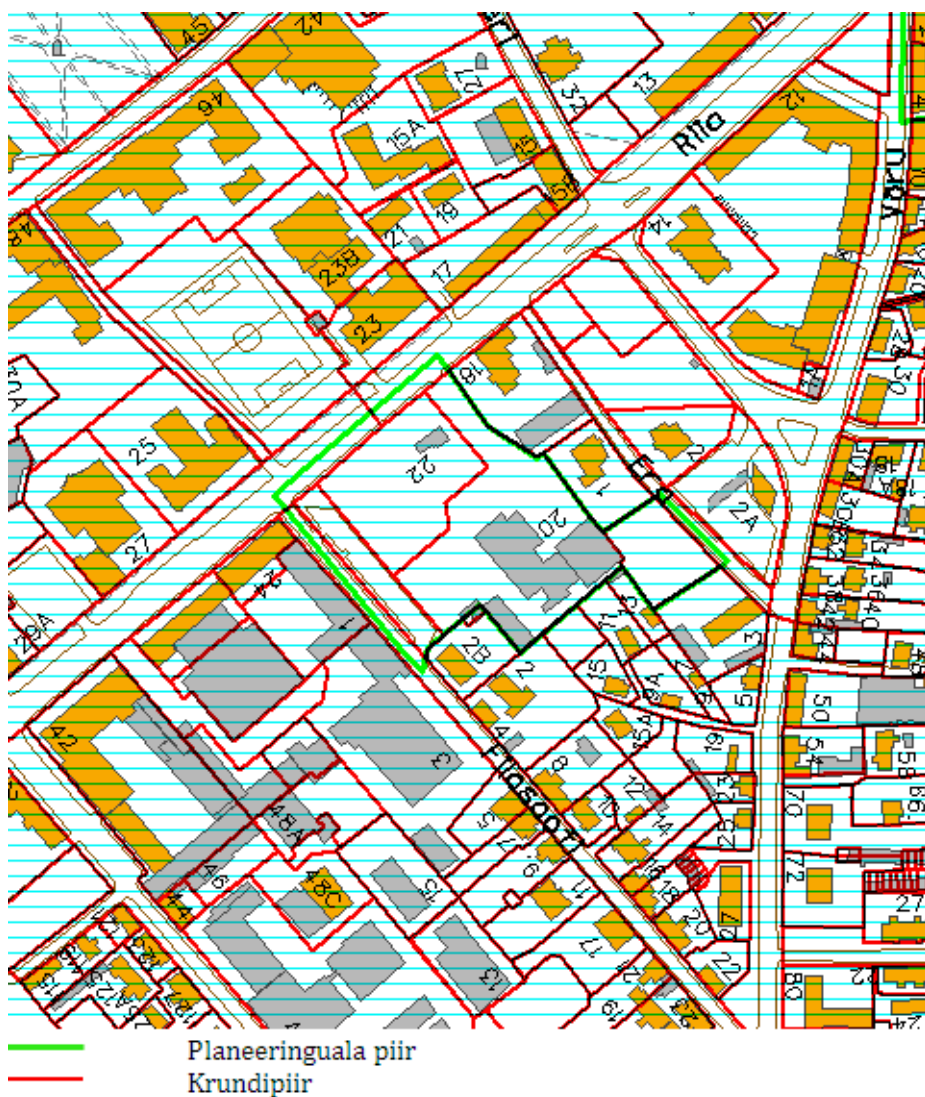
9. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnaalitsus , 01.12.2014 istungi protokoll nr 68**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" juurde

Planeeringu koostamise eesmärk on kehtiva planeeringuga ette antud hoonemahtude realiseerimine, kuid hoonete kasutusotstarvete (ärimaa, elamumaa) proportsiooni muutmine ja planeeringu paremaks elluviimiseks maa-ala kruntimine hoonete vahel.

Tartu linna ehitusmääruse (Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrus nr 7) § 4 lg 4 p 7 kohaselt on planeeringu koostamise algatamine linnavolikogu pädevuses, kuna planeeringuala asub ehitismälestiste kaitsevööndites.

Tartu linna ehitusmääruse § 8 lg 2 ja 3 alusel on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja sõlminud Tartu linna esindajana Colordia ASiga (huvitatud isik) ja OÜga Artes Terrae (detailplaneeringu koostaja) detailplaneeringu koostamise ja rahastamise lepingu nr 21.3-5/8014 ning tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise kokkuleppe nr 21.3-5/7988. Lepingud jõustuvad käesoleva otsuse jõustumisel.

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond avaldab keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse tegemisest arvates 14 päeva jooksul keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 6 ja 7 kohase teate ajalehes Postimees ja Ametlikes Teadaannetes. Lisaks tuleb avaldada teade Tartu linna koduleheküljel.

Teate tekst: "Tartu Linnavolikogu algatas ... 2014 otsusega nr Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kruntide detailplaneeringu koostamise ning jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise (KSH).

Planeeritav krunt pindalaga ligi 1,7 hektarit asub kesklinnas. Olemasolevad hooned lammutatakse. Planeeringuga soovitakse planeeringuala kruntideks jagada ning määrata ehitusõigus äri- ja eluhoonetele. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad krundid alal, mille juhtfunktsioonideks on segahoonestusala ja väikeelamute maa. Lubatud korruselisus segahoonestusalal on üle kolme. Planeeringu algatamise ettepanek on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuga ei kaasne tegevusi, mis võiksid oluliselt mõjutada sotsiaalset ja/või looduskeskkonda. Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga ei kavandata alale uusi sihtotstarbeid. Eeltoodust tulenevalt on linnavolikogu seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõtjuga tegevus ja planeeringule ei ole vaja KSH algatada.

Linnavalitsus on detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 17.11.2014 kirjaga nr JT 6-8/14/24196-2 teatanud, et EELISe andmetel alal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku ei ole registreeritud. Lähtudes teadaolevast infost ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõtju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja selgub hiljem. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3.



esitus.pdf



Kehtiv detailplaneering: Planeeringu pohikaart.pdf

Ingrid Perner
planeeriija