

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

10.06.2015 nr LVK-O-0247

**Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32  
krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja  
avalikule väljapanekule suunamine ning  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
algatamata jätmine**

Tartu Linnavolikogu [18.02.2010 otsusega nr 45](#) algatati Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks, uute hoonete püstitamiseks ning planeeringuala kasutamise otstarvete täpsustamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Aurorette OÜ ning planeeringu koostajaks on Arhitektuuriklubi OÜ.

Planeeringuala suurusega 19,3 hektarit asub Karlova linnaosas Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal, kus paikneb 1912. aastal projekteeritud linna haigemajade historistlik hoonegrupp.

Tartu linna üldplaneeringus on antud maa-ala juhtfunktsioon haridus- ja teadushoonete maa, suurim lubatud korruselisus on kaks, ning teenindusettevõtete maa (Turu tänavaga piirneval alal). Üldplaneeringu kohaselt on Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala kaitse eesmärk tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri ja 20. sajandi algul ehitatud nakkushaigla hoonetekompleksi, sealse planeeringu, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestiku säilimine.

Tartu Linnavolikogu [13.10.2011 otsuse nr 289](#) kohaselt toimus planeeringu esimene avalik väljapanek 25. oktoobrist kuni 8. novembrini 2011. Planeeringulahendus pälvis kodanikeühenduste suurt vastuseisu, mistõttu planeeringu koostamine seiskus uute lahenduste ja kompromisside otsimiseks. Käesoleva planeeringulahenduse juures on osaliselt arvestatud laekunud kodanikeühenduste ettepanekuid ja muudetud planeeringu põhilahendust avalikustamisel olnud planeerimisettepanekuga võrreldes.

Planeeringuga jagatakse ala seitsmeks krundiks. Ajaloolise haiglakompleksi ala Lina tänava ja peahoone vahel (Lina tn 6) tuleb säilitada tervikuna. Olemasolevad hooned restaureeritakse. Aleksandri tänava äärde on ette nähtud uute hoonete püstitamine, mis jälgivad Aleksandri tänava olemasoleva hoonestuse väljakujunenud ehitusjoont ja mahtusid (2 korrust + katusekorrus; Pos 1 hooned 4 ja 5 ning Pos 2). Lina tänavast äärelinna suunas on kavandatud olemasolevate hoonete asemele uute hoonete ehitamine, Turu tänava äärde on planeeritud kaks kuni viiekorruselist hoonet (Pos 7), mis lähtuvad Turu tänava hoonestuse mahtudest.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuga positsioonile 4 ette nähtud koolieelse

lasteasutuse rajamiseks krundi moodustamine ja määratud ehitustingimused lasteaia hoone püstitamiseks, seega täidab detailplaneering üldplaneeringuga kavandatud eesmärgi. Ülejäänud planeeritava ala osas teeb detailplaneering ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks:

1. muuta planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon (välja arvatud Pos 4) segahoonestusalaks;
2. suurimaks lubatud korruselisuseks määrata miljööväärtuslikul hoonestusalal kaks korrust ja miljööväärtuslikust hoonestusalast välja jäetaval osal, välja arvatud Aleksandri tänava äärne hoonestus, kuni viis korrust. Aleksandri tänava äärne hoonestus kaks korrust (kaks korrust ja katusekorrus);
3. muuta miljööväärtusliku hoonestusala piiri ja arvata miljööväärtuslikust alast välja Lina tänavast lõuna poole jääv planeeritav ala (Pos 2 ja Pos 7).

Üldplaneeringu muutmise põhjendus.

1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuga positsioonile 4 ette nähtud koolieelne lasteasutus. Planeeringulahendusega on tagatud planeeritaval alal koolieelse lasteasutuse rajamise võimalus, seega täidab detailplaneering üldplaneeringuga kavandatud eesmärgi. Lasteaia rajamiseks on detailplaneeringuga määratav ala piisav ning täiendava maa reserveerimine nimetatud juhtotstarbe tagamiseks ei ole vajalik. Miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused üldplaneeringus ei keela täiendavate hoonete kavandamist, millest tulenevalt näeb planeeringu lahendus ette ka elamute ning äriotstarbeliste hoonete rajamise võimaluse (Pos 1, hooned 4 ja 5) tingimusel, et kavandatav hoonestus sobib olemasoleva miljööväärtusliku hoonestuse ehituslaadi ja mahtudega.

2. Lina tänava väljaehitamine ja avamine Turu tänavale loob linnaehitusliku puhvri kahe erineva hoonestuslaadi vahel, kus kesklinnapoolsele alale jäävad restaureeritavad miljööväärtuslikud hooned, säilib 20. sajandi algul ehitatud nakkushaigla hoonetekompleks, sealse planeeringu, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestikuga. Lina tänavast lõunasse jääv hoonestusala jääb aga Turu tänava hoonestuse mõjualasse, moodustades ülemineku Aleksandri tänava kahe- kuni kolmekorruseliselt hoonestuselt Turu tänava piirkonna viiekorruselisele hoonestusele. Pos 7 krundi hoonemahud seotakse Turu tänava hoonestusega.

3. Seoses lammutuslubade väljastamisega (Tartu Linnavalitsuse korraldus nr [12.08.2014 nr 804](#)) hoonetele Lina tn 7, Lina tn 9 ja Lina tn 11 ei ole enam otstarbekas kehtestada miljööväärtusliku ala piiranguid nimetatud kruntidele planeeritud uushoonestusele (Pos 2 ja Pos 7). Ettepanek on määrata uueks miljööväärtusliku ala piiriks Lina tänav. Endise nakkushaigla territooriumi osal säilitatakse Lina tänavast põhjapoole jääv hoonekompleks ja haljastus. Planeeringuga on seatud tingimus, et lammutatavate hoonete asemele lubab planeering ehitada uusi hooneid tingimusel, et koos uute hoonete püstitamisega taastatakse miljööväärtusliku haiglakompleksi olemasolevad hooned, seega luuakse planeeringuga eeldused miljööväärtusliku hoonekompleksi säilimiseks ja korda tegemiseks.

KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata vajaduse korral ka siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi (antud juhul Tartu linna üldplaneeringus). Sellisel juhul otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkus sama seaduse § 33 lõigete 3-5 alusel, lähtudes planeeringu iseloomust ja sisust, planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asutuste seisukohtadest.

Eeltoodust tulenevalt on koostatud eelhinnang, mille kohaselt kavandatud tegevuse iseloomu ja

paiknemist arvestades, ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, näiteks tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sealhulgas vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamu, ja teeninduspindade, sealhulgas koolieelse lasteasutuse rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud linnakeskkond, ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;
- 4) planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 5) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeringuga tagatakse 1912. aastal projekteeritud linna haigemajade historistliku hoonegrupi hoonete ja seda ümbritseva G. Kuphaldi 1913. aastal kujundatud haljasala säilimine, kordategemine ja kaitse. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine seoses Lina tänava Turu tänavaga ühendamisega, kuid oodata ei ole norme ületavate tasemete esinemist.
- 6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;
- 7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Valgusreostust tekib rajatavast valgustusest, lokaalse ulatusega vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel.

KSH algatamise vajalikkuse osas on küsitud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 04.06.2015 kirjaga nr JT 6-5/15/13169-2 seisukohal, et kavandatuga ei kaasne olulist loodus- või tehiskeskkonna kahjustumist ning puudub vajadust keskkonnamõju hindamise protsessi läbiviimiseks. Eeltoodust lähtudes asub linnavolikogu seisukohale, et KSH algatamine detailplaneeringule ei ole vajalik.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevatel planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6, § 9 lg 7, § 19 p 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1 ja lg 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Keskkonnaameti 04.06.2015 kirja nr JT 6-5/15/13169-2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 28.07.-01.09.2015 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajee Raekoja plats 3.
4. Jätta algatamata Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
5. Linnavalitsusel 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 mitteamalgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3.
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
  - 6.1. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust selle kohta teate üles panemine Tartu infokeskuses raekojas;
  - 6.2. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.
7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 10.06.2015 istungi protokoll nr 43**

Ettekandja: **Jarmo Laur**

**Õiend**  
**Tartu Linnavolikogu Otsuse "Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 //**  
**Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule**  
**väljapanekule suunamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise**  
**algatamata jätmise**  
**" juurde**

Tartu Linnavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 45 algatati Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks, uute hoonete püstitamiseks ning planeeringuala kasutamise otstarvete täpsustamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Aurorette OÜ ning planeeringu koostajaks on Arhitektuuriklubi OÜ.

Planeeritav ala asub Karlova linnaosas Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal. Alal paikneb 1912. aastal projekteeritud linna haigemajade historistlik hoonegrupp. Planeeringu vastuvõtmise otsustamine on volikogu pädevuses.

Vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 36 lg-le 1 otsustab KSH algatamise või algatamata jätmise planeeringu algatamise õigust omav organ. KSH algatamise vajalikkuse osas on küsitud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 04.06.2015 kirjas nr JT 6-5/15/13169-2 seisukohal, et kavandatuga ei kaasne olulist loodus- või tehiskeskkonna kahjustumist ning puudub vajadust keskkonnamõju hindamise protsessi läbiviimiseks.

Planeerimisseaduse § 18 lg 6 kohaselt tuleb teatada planeeringu avalikust väljapanekust ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.

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

Teate tekst:

"Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu ja jättis algatamata planeeritava ala krundide keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Planeeringuga jagatakse ala seitsmeks krundiks. Ajaloolise haiglakompleksi ala Lina tänava ja peahoone vahel (Lina tn 6) tuleb säilitada tervikuna. Olemasolevad hooned restaureeritakse.

Aleksandri tänava äärde ja endise kompleksi kesklinna poolsemale alale on ette nähtud uute hoonete püstitamine, mis jälgivad Aleksandri tänava olemasoleva hoonestuse väljakujunenud ehitusjoont ja mahtusid (2 korrust + katusekorrus). Lina tänavast äärelinna suunas on kavandatud olemasolevate hoonete asemele uute hoonete ehitamine.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuga positsioonile 4 ette nähtud koolieelse lasteasutuse rajamiseks krundi moodustamine ja määratud ehitustingimused lasteaia hoone püstitamiseks, seega täidab detailplaneering üldplaneeringuga kavandatud eesmärgi. Ülejäänud

planeeritava ala osas teeb detailplaneering ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks:

1. muuta planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon (välja arvatud Pos 4) segahoonestusalaks;
2. suurimaks lubatud korruselisuseks määrata miljööväärtuslikul hoonestusalal kaks korrust ja miljööväärtuslikust hoonestusalast välja jäetaval osal, välja arvatud Aleksandri tänava äärne hoonestus, kuni viis korrust. Aleksandri tänava äärne hoonestus kaks korrust (kaks korrust ja katusekorrus);
3. muuta miljööväärtusliku hoonestusala piiri ja arvata miljööväärtuslikust alast välja Lina tänavast lõuna poole jääv planeeritav ala (Pos 2 ja Pos 7).

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 2 p 10 tuleb anda eelhinnang selle kohta, kas infrastruktuuri ehitamise või kasutamise valdkonna tegevusel on oluline keskkonnamõju. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõju hinnata vajaduse korral ka siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi (antud juhul Tartu linna üldplaneeringus).

Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel ei ole alal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku. Üldplaneeringu muudatus, mis muudab maakasutuse juhtfunktsiooni ja uushoonestuse korruselisust, ei too kaasa eeldatavalt olulist täiendavat keskkonnamõju. Arendusega kaasnevad mõjud on seotud eelkõige ehitustegevusega ning pikaajaliselt suureneb eeldatavalt ainult liikluskoormus mis põhjustab täiendavat müra ja õhusaastust. Nimetatud muudatused, võrreldes olemasolevaga, ei ole eeldatavalt märkimisväärsed.

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.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on Arhitektuuriklubi OÜ. Detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise ja KSH algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 28.07.-01.09.2015 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajees Raekoja plats 3."

01 LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSD JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.pdf 02 3D PILDID.pdf  
06 põhijoonis.pdf 03 tänava vaated.pdf 04 LINA TÄNAVA LÕIGE.pdf 05 olemasolev olukord.pdf  
07 tehnovõrkude joonis 1.pdf 08 tehnovõrgud 2.pdf 09 maakasutus ja kitsendused.pdf Lina\_tn\_seletuskiri 05 2015.pdf

Üldplaneeringu muutmine:



YP\_muutmise ettepanek.pdf  
keskkonnaameti seisukoht:



VKIRI\_Lina tn DP KSH eelhinnangust\_04-06-15.pdf

Ruth Kurss  
planeerija