

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

29.09.2015 nr LVK-O-0276

**Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine**

Tartu Ülikool on esitanud detailplaneeringu koostamise ettepaneku eesmärgiga määrata ehitusõigus Ravila tn 14a // 14b // 14c krundile ülikoolile vajalike hoonete rajamiseks.

Eesmärk on krundi pikaajalise hoonestuskava määratlemine, ehitusõiguse ja võimaliku kruntimise planeerimine. Võimalik kruntimine võib olla vajalik seoses tänavaalade laiendamise ning hoonestusõiguste andmisega. Tartu Ülikooli arenguks vajaliku krundi edasine kasutamine on planeeritud pikas perspektiivis nn kampuse põhimõttel erinevate ülikoolile vajalike hoonete, haljasalade ning teenindavate teede ja parklatega, jätkates viimastel aastatel valminud instituutidega tekkinud hoonestust. Viljandi ja Ravila tänava ristmiku nurgale on perspektiivis kavandatud tähtajaline hoonestusõigus teenindus-kaubandushoone rajamiseks.

Planeeringualale kavandatakse 13-16 uut ehitist koos võimalusega pikemas perspektiivis luua ühendusplokid erinevate korpuste vahele või tükeldada üks üksus. Lisaks planeeritakse võimalused rajatiste (jalgrataste varjualused, tehnorajatised jm) ehitamiseks. Hoonete kavandatav korruselisus on 1-6. Uute hoonete brutopind vastavalt planeeringu eskiisi hoonestuskavale on ca 75 400 m², ehitisealune pind 21 440 m².

Ravila tn 14a // 14b // 14c krunt suurusega 19,8 hektarit asub Maarjamõisa linnaosas. Krundil asuvad õppe- ja teadushooned. Planeeringuala naabruses asuvad väikeelamud ning õppe- ja teadushooned. Planeeritav krunt asub alal, mille juhtfunktsioon linna üldplaneeringus on haridus- ja teadushoonete maa, suurim lubatud korruselisus on 9. Krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 472 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "[Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng](#)" ja Tartu Linnavolikogu 18.10.2001 otsusega nr 433 kehtestatud [Ravila, Nooruse ja Sanatooriumi tänava ning Viljandi maantee piirneva ala detailplaneering](#).

Teemaplaneeringu kohaselt on tegemist õppe- ja teadushoone maaga. Kehtiva detailplaneeringuga on alale määratud ehitusõigus hoonetekompleksi rajamiseks diagnostika, ravi, õppe- ja teadustöö läbiviimiseks. Krundi kasutamise otstarveteks on määratud ühiskondlike hoonete maa, korruselamumaa, väikeelamumaa. Täna on arengusuunad muutunud, krundile on juba ehitatud keemia instituut, siirdemeditsiini instituut ning füüsika instituut.

Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja Tartu

linna üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng".

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vastavalt KeHJS § 6 lõike 2 punktile 10 tuleb anda eelhinnang selle kohta, kas infrastruktuuri ehitamise või kasutamisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkust kaaluda muuhulgas ülikooli arendamisel.

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest, on eelhinnang järgmine:

Tegevuse ala

Kavandatav tegevus on planeeritud Ravila tn 14a // 14b // 14c krundil. Planeeringualal ei ole loodusvarasid ega kultuurimälestisi.

Planeeringualal Ravila 14a aadressil on Tartu Ülikoolil välisõhu saasteluba L.ÕV/325021. Välisõhu saastajateks on *Chemicumi* ja siirdemeditsiinikeskuse avariigeneraatorid ning laboritest lenduvad kemikaalid. Tegevusega ei ületata saastetaseme piirväärtusi.

Kavandatava tegevuse iseloom

Hoonete rajamisel ja eksploateerimisel kasutatakse erinevaid ressursse (vesi, ehitusmaterjalid, energia). Loodusvarasid ja ressursse kasutatakse mahus, mis ei oma negatiivset keskkonnamõju KeHJS mõistes.

Kavandatava tegevuse tagajärjed

Kavandatud tegevusega seotud mõjud on ajutised ehitusaegsed ja ehitusjärgsed mõjud.

Eeldatavalt on ülikooli uute õppehoonete rajamisel kampusena kaudne mõju Tartu linnale transpordi, taristu ja muu kaudse mõju kaudu. Kaudset mõju on analüüsitud Tartu Linnavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 472 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringus "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng". Kavandatav planeering on teemaplaneeringuga kooskõlas.

Hoonete rajamisel on eeldatav mõju pinna- ja põhjaveele minimaalne. Olme heitveed kanaliseeritakse, sadeveed kanaliseeritakse eraldi. Vesi saadakse ühisveevärgist, eraldi puurkaevude rajamist ei ole ette nähtud.

Välisõhu kvaliteedi mõjutamine võib toimuda ehituse staadiumis, tegemist on ajutise keskkonnahäiringuga, mida saab minimeerida õigete töövõtete abil. Hoonete kasutamisel on õhusaaste allikaks sõidukid, ette ei ole näha, et ületatakse saasteainetele kehtestatud piirväärtusi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt soojuse ega kiirguse eraldumist, lõhna teket ega piiriülest mõju. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa pinnase saastamist. Ehitusaegseid mõjusid saab vähendada, kui pidada kinni tööohutuse eeskirjadest ning viia miinimumini avariiolekordade tekke võimalused.

Tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju avari- ja hädaolukordade tekkimisel. Ehitustööde käigus esinevate avariiolekordade vältimiseks tuleb järgida ehitusplatsi sisekorraeeskirju,

tööohutuse eeskirju ja mehhanismide kasutusjuhendeid. Ärihoone sihipärasel kasutamisel on avariiolekordade tõenäosus sama, mis elamupiirkondades.

Mõju jäätmetekkele ei saa lugeda oluliseks. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ehitustegevusega, kuid eeldatavalt ei ületa see normi ning seda saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega.

Planeeritaval alal ei ole kaitsealasid ning planeeritav tegevus ei ulatu mõjutama olemasolevaid lähimaid kaitsealasid, puudub ka teadaolev mõju Natura 2000 alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile.

Võib eeldada, et planeeringuga kavandatav ei mõjuta piirkonda negatiivselt, kuna ei lisandu teadaolevalt funktsioone ja tegevusi, mis võiksid oluliselt mõjutada keskkonda.

Kavandatud tegevusega seotud keskkonnaaspektid on seotud eelkõige maakasutusega, hoonestuse rajamise ja haljasalade vähendamisega.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 22.09.2015 kirjaga nr JT 6-8/15/20462-2 teatanud, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne nende hinnangul tegevusega olulist keskkonnamõju, mis nõuaks KSH algatamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on eeldatavalt võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus ning KSH algatamine ei ole kohustuslik.

Eeltoodust tulenevalt on linnavolikogu seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning detailplaneeringu algatamine on võimalik otsuse punktis 4 esitatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 9 lg 1, § 128 lg-d 1, 5, 6, 7 § 130 lg 2 p 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10, § 34 lg 2, § 33 lg 2 p 4, § 35 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, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 9, lg 6 ja § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Keskkonnaameti 22.09.2015 kirja nr JT 6-8/15/20462-2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Tartu Ülikoolile vajalike hoonete rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja

üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:1000. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal asuvate hoonete absoluutkõrguseid.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on haridus- ja teadushoonete maa, ühiselamute maa, spordihoonete maa, kaubandus- ja teenindushoonete maa, toitlustushoonete maa;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pindala ja kõrgus määrata planeeringuga.

4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Liikluskorralduse kavandamiseks tuleb koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring. Liiklusruumi planeerimisel ja autode ning jalgrataste parkimise kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Esitada parkimiskohtade (lahendada kavandatavate hoonetega samadel kruntidel) arvutus.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna Päästkeskusega ja Keskkonnaametiga. Planeeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

7. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

8. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta teadete ilmumine ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel. 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, asukohaga Raekoja plats 3.

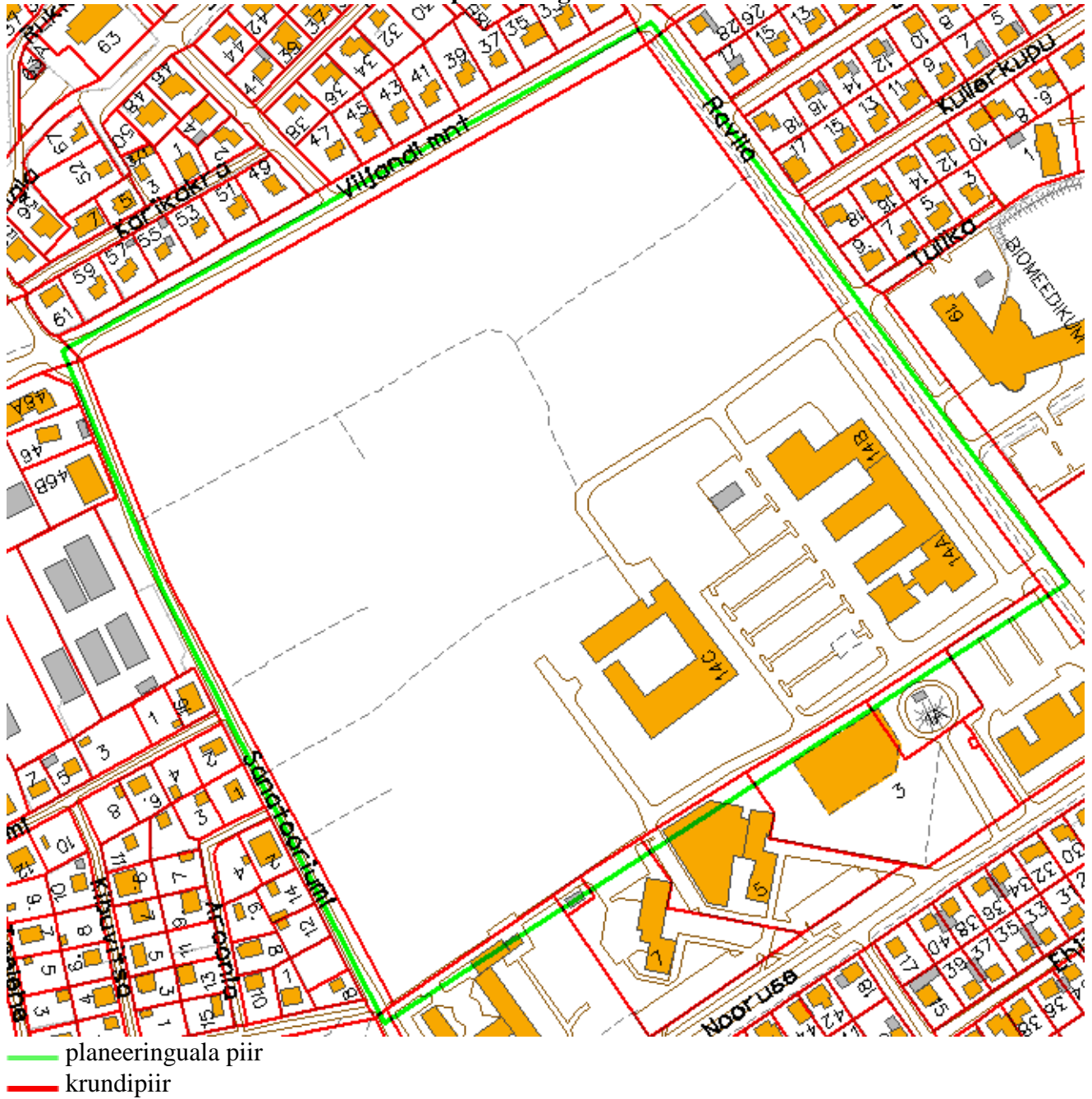
9. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 29.09.2015 istungi protokoll nr 64**

Ettekandja: **Jarmo Laur**

Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel ning jätta eelnõus toodud asjaoludel algatamata detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Tartu linnavalitsus on seisukohal, et planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi ja linna ehitusmääruse § 4 lõike 4 punktist 9 lähtuvalt esitatakse eelnõu linnavalikogule.

Tartu linna ehitusmääruse § 8 lõigete 1 ja 3 alusel on sõlmitud Tartu linna esindaja ja Tartu Ülikooli (huvitatud isik) vahel detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping nr 21.3-5/5302 ning kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks nr 21.3-5/5313.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada 14 päeva jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavalikogu algatas Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga määrata ehitusõigus Tartu Ülikoolile vajalike hoonete rajamiseks. Krunt suurusega 19,8 hektarit asub Maarjamõisa linnaosas. Eelhinnangu kohaselt ei ole vajalik algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), kuna kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostaja ja kehtestaja on Tartu Linnavalikogu (Raekoda, Tartu 51003), korraldaja Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ 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."

Algatamisettepanek:



dp_algat_ettepanek_Ravila14ABC.pdf Ravila 14ABC krundi hoonestuskava eskiis.pdf



Ravila_14abc_planeeringueskiis_29072015.pdf



Keskkonnaameti seisukoht.pdf

Koostaja:
Liis Randmets
planeerija