

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

27.09.2018 nr LVK-O-0120

**Riigikaitsemaa detailplaneeringu koostamise
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmise**

Tartu linnas Raadi-Kruusamäe linnaosas on Tartu Linnavalitsuse 29. augusti 2013. a korraldusega nr 864 kehtestatud Raadi linnaosas asuva riigikaitsemaa detailplaneering. Riigikaitsemaa suurusega ligikaudu 20 hektarit asub endisel sõjaväe territooriumil. Planeeringus on ette nähtud sõjaväeosa ja kaitsejõudude baasi maa kasutusotstarbega krundi moodustamine. Krundile on planeeritud hoonestusalad, kuhu on lubatud ehitada riigikaitse otstarbega hooned. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 48. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 75 000 m², suurim lubatud abs. kõrgus 80,00 m ja suurim lubatud korruselisus 7 korrust. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 12%.

Kaitseministeerium on esitanud Tartu linnale detailplaneeringu algatamise taotluse planeeringu koostamiseks eesmärgiga kaaluda võimalusi riigikaitsemaa väljaviimiseks Raadi-Kruusamäe linnaosast Tähtvere külla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (edaspidi riigimaantee), Hallhundi tee ja Ravila tänava vahelisele ligikaudu 55 hektari suurusele alale. Alale soovitakse moodustada ligi 52,5 hektari suurune riigikaitsemaa sihtotstarbega ühtne krunt, määrata suurimaks lubatud hoonete arvaks 70 ja suurimaks lubatud hoonete ehitisealuseks pinnaks 120 000 m². Alale kavandatakse erineva otstarbega kuni viiekorruseliste hoonete (staabihooned, õppehooned, garaažid, laohallid, tehnika remondi-hooldusliin) ning kuni 35 m kõrguse kümnekorruselise mitmeotstarbelise hoone rajamist.

Planeeritav ala piirneb põhjast Laeva metskonda kuuluva metsamaaga, maad haldab Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK), kinnistu omanik on Eesti Vabariik. Alale on välja ehitatud RMK puhkeala lõkke- ja piknikukohaga. Ravila tänava poolne ala on kasutuses äri- ja tootmiskaasa.

Kaitseministeerium on piirkonna valikul lähtunud piirkonna logistilistest eeldustest ja ruumivajadusest, tegevuse sobivusest looduskeskkonda ja väljakujunenud asustuse paiknemisest.

Planeeritavale alale jääv Linnametsa kinnistu pindalaga 110 300 m² on maatulundusmaa kasutusotstarbega ASile Tartu Agro kuuluv maaüksus. Alal kehtib Tähtvere valla poolt 2008. aastal kehtestatud Linnametsa detailplaneering, mille alusel on määratud ehitusõigus kaheteistkümnele tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundile (täisehituseprotsent kuni 50%). Planeeringut ei ole ellu viidud.

Planeeritavale alale jääv ligikaudu 30 hektari suurune metsamaa kuulub RMK haldusalasse. Alal on III kaitsekategooria kaitsealuse liigi leiuala.

Ülejäänud metsamaa osas kasutusotstarve ei muutu, mets jääb rohevõrgustiku tuumalasse, mille osas saab tagada üldplaneeringule vastava puhke- ja virgestusalade seotuse rohevõrgustiku tuumalade ja koridoridega.

Tähtvere Vallavolikogu 21. juuli 2006. a määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringuga riigikaitse otstarbega maa-alasid ei kavandatud. Taotletava ala osas on Ravila tänava äärsel alal tegemist tootmis- ja ärimaa, ülejäänud ala osas metsamaa juhtfunktsiooniga. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Tartu linna üldplaneeringuga on Raadi-Kruusamäe linnaosas riigikaitsemaaa maakasutuse juhtfunktsioon määratud tulenevalt selle praegusest kasutusest. Arvestades käesoleva planeeringu eesmärke, loob detailplaneering eeldused avada Tartu linna üldplaneeringu koostamisel arutelu Raadi-Kruusamäe piirkonna (sealhulgas Eesti Rahva Muuseumi lähipiirkonna) võimalike arengusuundade määramiseks, võimaldades avada seni kinnine territoorium uutele linnaehituslikele muutustele.

Tähtvere valla üldplaneeringuga riigikaitsemaid ei määratud, ka endise sõjaväeosa polügooni - Kardla linnaku - osas on asunud seisukohale, et ala sobiks puhkepiirkonnaks, endise sõjaväeosa ligi 20 hektari suurusel alal on maastikuliste eelduste tõttu head väljavaated saada omanäoliseks spordi- ja vabaajakeskuseks. Alale on kavandatud rajada krossisõidurajad, luua sportimis- ja õppetreeningukeskus erinevate mootorispori- ja tehnikaalade harrastamiseks (motokross, maastikuratta treeningud, vibu- ja ammulaskmine, *paintball*, sõjalis-sportlikud tegevused jmt).

Linn on seisukohal, et Tähtvere valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine on võimalik järgmistel tingimustel:

- Raadi - Kruusamäe linnaosas asuv riigikaitsemaaa vabastatakse ja antakse üle Tartu linnale vajalike arenduste tarvis;
- planeeringu alast väljapoole jääva metsamaa kasutusotstarve ei muutu, mets jääb rohevõrgustiku tuumalasse, mille osas tuleb tagada puhke- ja virgestusalade seotus rohevõrgustiku tuumalade ja koridoridega.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest. Detailplaneeringus tehakse ettepanek Tähtvere valla üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmiseks vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punktile 1. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 3 järgi tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 sätestatud juhul. PlanS § 142 lg 6 järgi tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Eelnevat arvestades on AS Kobras koostanud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Hallhundi tee ja Ravila tänava vahelise ala detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (töö nr 2018-152), mis on käesoleva otsuse lisadokument. Mõju hindamisel on arvesse võetud tegevuse iseloomu, eeldatavaid mahtusid, eeldatavalt kaasnevaid tagajärgi ja nende ulatust ning ümbritseva ala (looduslikke) iseärasusi.

Töö tulemusel selgus, et keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule ei ole vaja algatada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha, võimalike tingimustega arvestamine on käsitletav planeeringumenetluse käigus.

Linnavalitsus on detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on teatanud..... (täidetakse peale Keskkonnaameti seisukoha saamist).

Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 järgi kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

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

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, § 142 lg 1 p 1 ja lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2, § 35 lg-d 5 ja 6 ning arvestades Tähtvere Vallavolikogu 21. juuli 2006. a määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada riigikaitsemaa detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ala kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks riigikaitseliste hoonete püstitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Riigikaitsemaa detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada järgnevaid lähteseisukohti arvestades:

3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:2000.

3.2. Planeeringuga näha ette ühe riigikaitsemaa krundi moodustamine.

3.3. Määrata hoonestusala. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.3.1. krundi kasutamise sihtotstarve on riigikaitsemaa, tee- ja tänava maa-ala;

3.3.2. hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisalune pind ja suurim lubatud kõrgus määrata planeeringuga.

3.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.5. Alale juurdepääsude kavandamisel tuleb teha koostööd Maanteeametiga. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisest hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

3.6. Planeering kooskõlastada Kaitseministeeriumiga, Rahandusministeeriumiga, Põllumajandusametiga, Maanteeametiga, Päästeameti Lõuna päästkeskusega, Keskkonnaametiga, Linnametsa kinnistu omanikuga ja Riigimetsa Majandamise Keskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

4. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest vastava teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees ning Tartu linna veebilehel. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3).

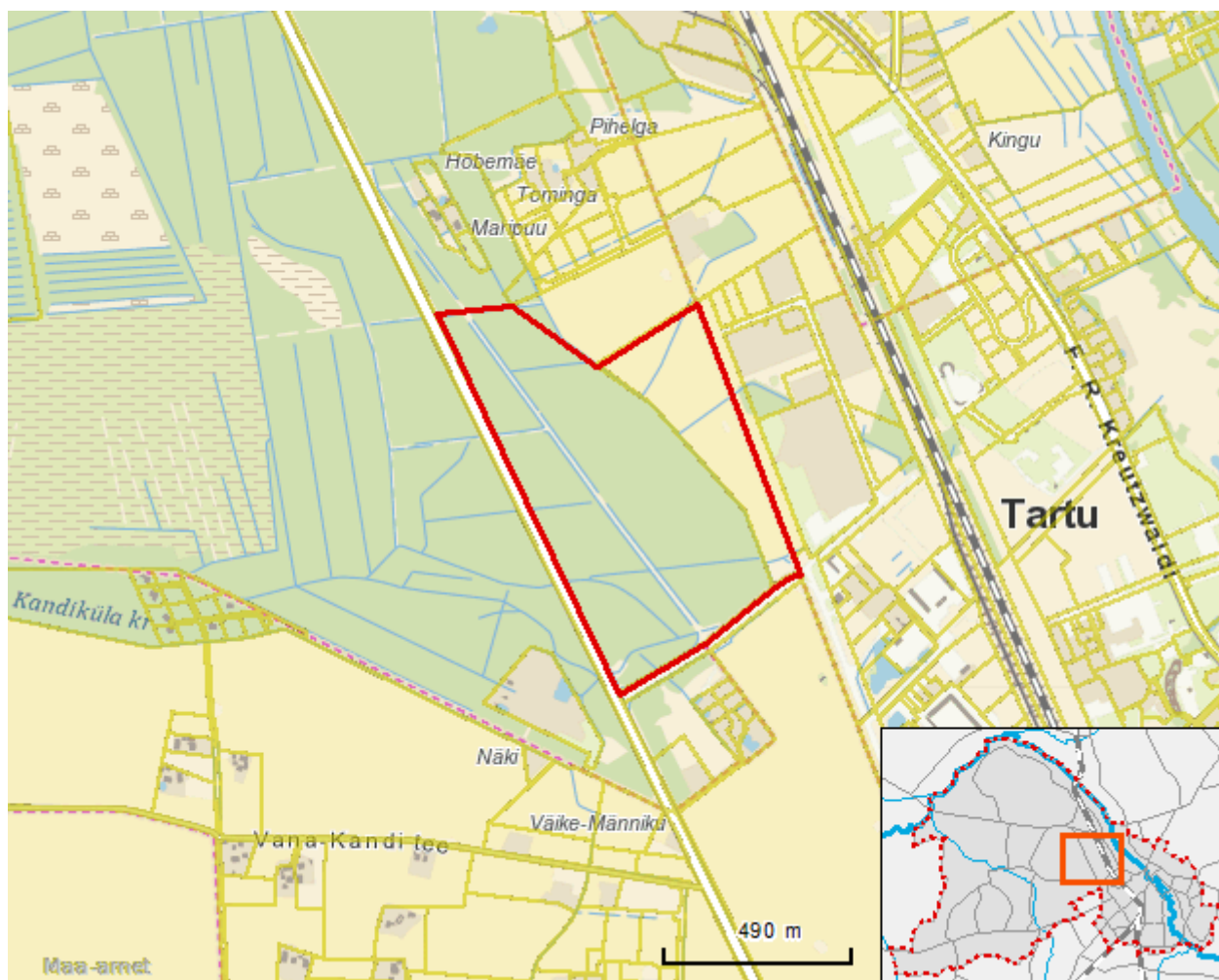
6. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 27.09.2018 istungi protokoll nr 60**

Ettekandja: **Reno Laidre**

Riigikaitsemaa detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

Õiend
**Tartu Linnavolikogu Otsuse "Riigikaitsemaa detailplaneeringu
koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" juurde**

Linnavalitsus on käesoleva eelnõu ja ASi Kobras töö nr 2018-152 "Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Hallhundi tee ja Ravila tn vahelise ala detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang" edastanud valitsusasutustele ja isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada, seisukoha võtmiseks.

Juhul kui on saadud tagasiside eelnimetatud asutustelt ja eelnõud on täiendatud saadud informatsiooni alusel, saab volikogu eelnõu otsusena vastu võtta ja algatada detailplaneeringu eelnõus toodud tingimustel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada planeerimisseaduses ettenähtud tähtaegade jooksul arvates planeeringu algatamise otsuse tegemist teadete ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees ning Tartu linna veebilehel: "Tartu Linnavolikogu algatas riigikaitsemaa detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi ala kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks riigikaitsehoonete püstitamiseks ning jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise. Detailplaneering teeb ettepaneku Tähtvere valla üldplaneeringu muutmiseks. Planeeritav ala asub Tähtvere külas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (edaspidi riigimaantee), Hallhundi tee ja Ravila tänava vahelisel ligikaudu 55 hektari suurusel alal."