

LINNAVALITSUSE EELNÕU

Olar Järvloo on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku Uuetalu maaüksusele (katastritunnus 83101:003:0312) Tähtvere külas eesmärgiga moodustada kuus tootmis- ja ärimaa krunti ning püstitada igale krundile kuni neli 2-4 korruselist hoonet, Ravila tänava pikenduse piirkonnas kuni 2 korrust. Kruntide täisehitus kuni 50%. Juurdepääsu kruntidele soovitakse Ravila tänava koridorist.

Uuetalu maaüksus pindalaga ca 2,7 ha asub Tähtvere külas Veeriku linnaosa piiril. Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa (rohuma), krunt on hoonestamata. Kahest küljest piirneb maaüksus teemaaga (Ravila tänava koridor ja Tartu-Tiksoja tee), kahest teisest küljest maatulundusmaaga.

Krundil ei ole kehtivat detailplaneeringut.

21. juuli 2006. a kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt asub Uuetalu maaüksus tootmis- ja ärimaa juhtotstarbega alal. Täpsemalt kuulub Tähtvere ja Vorbuse külade, Tartu linna ja raudteega piirnevasse alasse, mis tulenevalt logistilistest eeldustest (raudtee ja maanteed lähedus) on sobilik tootmistegevuseks. Vahetusläheduses paiknevad ka Tartu linna üldplaneeringuga määratud tööstus-, äri- ja väiketootmiskaamad.

Tähtvere valla üldplaneeringuga on tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga alad planeeritud olemasolevaid tootmispiirkondi intensiivistades ja säästvaid kaasaegseid tehnoloogiaid kavandades. Uute tootmisalade planeerimisel on arvestatud piirkonna logistiliste eeldustega, tegevuse sobivusega looduskeskkonda ja väljakujunenud asustuse paiknemisega. Territooriumide ulatuslikumal kasutuselevõtul tuleb arvestada olemasolevate maaparandussüsteemidega, looduslike immutusalade vähendamise korral (kavandatavad asfaltplatsid, ulatuslikud ehitusalused pinnad) tuleb planeerida toimivad sademeveekanaliseerimise lahendused. Uuetalu maaüksus asub kaitsmata põhjaveega alal.

14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Ravila tänav määratud jaotusmagistraaltänavaks. Uute põhi- ja jaotustänavate lõikude või olemasolevate põhi- ja jaotustänavate rekonstrueerimise kavandamisel tuleb rakendada sobivaid müra ja vibratsiooni leevendavaid meetmeid, mis realiseeritakse teede ehitamisega samal ajal.

Ka 13.09.2018. a otsusega nr 93 algatatud Tartu linna üldplaneeringuga, mille peamine eesmärk on siduda haldusterritoriaalse reformi järgsete piiridega Tartu linn üheks ruumiliseks tervikuks ja kujundada linna ruumilise arengu põhimõtted, on antud piirkonnas maa-alad reserveeritud erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmis-, logistika, ja laomajanduse piirkondadeks. Samuti näeb üldplaneering ette alade tervikliku väljaarendamise ja ühendamise linna territooriumiga. Haljastuse nõuetena on välja toodud kõrghaljastuse rajamine esindushaljastusena tänava ääres, krundist minimaalselt 10% peab olema haljastatud, 10% kõrghaljastatud.

Tulenevalt eelnevast ning planeeritava krundi paiknemisest Ravila tänava ääres, on Uuetalu krunt tihedalt seotud linnalise keskkonnaga ning antud alal tuleb keskkonna osas tagada ühtsed nõuded. Planeeritavatel kruntidel tuleb tagada, et krundist 10% moodustaks kõrghaljastus. Sõidukite parkimine tuleb lahendada krundisisest vastavalt standardile. Hooned peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda. Vastavalt Tähtvere valla üldplaneeringule tuleb veevarustus ja kanalisatsioon lahendada ühiste torustike baasil. Altren Projekt OÜ on 2020. a kevadel Tartu

linnale koostanud töö nr VK2001 Ravila ja Vorbuse vahelise piirkonna vee-, sademevee ja rooveekanaliseerimise taristu eelprojekti, milles on lahendused nimetatud tehnovõrkudele.

Uuetalu maaüksusel paikneb mitmeid kitsendusi, mis piiravad krundi kasutamist ning millega tuleb planeeringu koostamise käigus arvestada.

Krundi põhjaküljes asub riigimaantee Tartu-Tiksoja tee nr 40, millel on planeeringualaga piirnevas lõigus vastavalt ehitusseadustiku § 71 lg 2 kuni 30 m teekaitsevöönd alates äärmise sõiduraja välimisest servast. Teekaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Uuetalu krundil paikneb kolm elektripaigaldise kaitsevööndit. Seal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 35-110 kV elektriõhuliin L3511-L3512:(L35130), mille kaitsevöönd vastavalt on 25 m, ja 1-20 kV elektriõhuliin VORBUSE:TAR, mille kaitsevöönd on 10 m, ning Elering AS-le kuuluv 220-330 kV elektriõhuliin BALTI-Tartu, mille kaitsevöönd on 40 m. Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge. Vastavalt Elering AS 31.07.2020 tehnilistele tingimustele nr 12-9/2020/360 tuleb hoonestus võimalusel planeerida väljapoole õhuliini kaitsevööndit või õhuliini sihiala. Sõidutee ning parkla rajamisel arvestada, et tee ning parkla ristumisel 330 kV õhuliiniga peab olema tagatud 8,5 meetrine gabariit tee ning parkla pinna ja õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C. Parkla rajamine liinijuhtmete alla toimub omal vastutusel. Võimalusel tuleb kaaluda parkla rajamist selliselt, et juhtmete alla parkimiskohti ei jääks. Liini kaitsevööndis kõrghaljastus on lubatud max kasvukõrgusega 3,0 m.

Vastavalt Põllumajandusameti 31.07.2020 seisukohale nr 14.5-1/1292-1 jääb maaüksus maaparandussüsteemi (kood 2102360010540) valgalasse. See tähendab, et Ravila tänava pikenduse piirkonna sademeveed suubuvad eelpoolnimetatud maaparandussüsteemi eesvooludesse, mida hooldab Jänese maaparandusühistu. Vastavalt Põllumajandusameti tingimustele, tuleb detailplaneeringu sademeveelahenduse koostamisel arvestada Maaparandusseaduse § 53 „Maaparandussüsteemi lisavee juhtimine“ tulenevate nõuetega.

Kruntidele juurdepääsud tuleb planeerida Ravila tänavalt, mis ei ole hetkel vastavalt vajadustele välja ehitatud. Ravila tänava lahendus tuleb planeerida vastavalt Liikluslahendus OÜ tööle nr 051834 "Ravila tänava liikluskorralduslik eskiislahendus" (2018). Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatiste) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamiseks **on sõlmitud** enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele äri- ja tootmishoonetele. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tähtvere valla üldplaneeringust, Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning

arvestades Tähtvere Vallavolikogu 21. juuli 2006. a määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringut ja Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri- ja tootmishoonete rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tähtvere valla üldplaneeringut, Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.
 - 4.2. Krundid tuleb moodustada korrapärased ning arvestama peab üldplaneeringuga määratud üldtingimusi.
 - 4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on tootmismaa, ärimaa, transpordimaa.
 - 4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.
 - 4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.5. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesealt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsu lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.
 - 4.6. Krundist minimaalselt 10% peab olema kõrghaljastatud.
 - 4.7. Planeeringu lahenduse koostamisel ja keskkonnatingimuste määramisel tuleb arvestada krundil olevate kitsendustega.
5. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega, Maanteeametiga ja Põllumajandusametiga.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem

