



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

02.08.2011 nr 867

Vahi tn 72 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Vahi tn 72 kinnistu omanik on esitanud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale planeeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga kinnistu jagada ja määrata kruntidele ehitusõigus tööstus- ja laohoonete, kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja koostamise korraldaja ning detailplaneeringu kehtestaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu).

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. Eeltoodust tulenevalt on vajalik analüüsida, kas tegemist võib olla KeHJS § 6 lg 2 p 22 nimetatud muu tegevusega, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks on lähtudes KeHJS § 6 lg 3 toodud kriteeriumitest koostatud järgmine eelhinnang:

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused

1.1 Maakasutus, looduskeskkond, kultuuriväärtused

Kavandatav tegevus on planeeritud Vahi tn 72 kinnistul, mis asub Raadi-Kruusamäe linnaosas. Vahi tn 72 planeeritava ala suurus on ca 41 000 m². Krundil asub laohoone. Krundi sihtotstarve on tootmismaa. Vahi tn 72 krunt piirneb:

- 1) põhjast Vahi tänavaga ja Tartu valla elamumaadega;
- 2) idast ja lõunast AS Salvest tootmishoonetega;
- 3) läänest Aruküla teega ja elamumaa kruntidega.

Planeeritav ala asub arheoloogilises miljööpiirkonnas. Kaevetöid planeeritaval alal võib teostada ainult arheoloogilise järelevalve all. Aruküla tee ääres Emajõe poolsel alal asuvad looduskaitsealused Aruküla liivakoopad. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist üksikobjektiga, mille piiranguvööndi ulatus pole määratud.

EELIS-e andmetele ei esine planeeringualal ega selle vahetus läheduses kaitsealuste liikide elupaiku.

Lähim keskkonnalube omav ettevõtte on AS Salvest (välisõhu saasteluba ja vee erkasutusluba).

2. Tegevuse iseloom

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse Vahi tn 72 kinnistu jagada ja määrata kruntidele ehitusõigus tööstus- ja laohoonete, kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks. Uute hoonete jaoks soovitakse juurde ehitusalust pinda 1300-1600 m² ja kõrgust maapinnast 12 m.

Tartu linna üldplaneeringuga on planeeritava maa maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud tööstusettevõtete ja ladude maa. Planeeringu algatamise ettepanek vastab linna üldplaneeringule.

3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt järgmisi võimalikke mõjusid:

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

Tegevusega kaasneb teatav müra, kuid eeldatavalt ei kaasne ülennormatiivset müra. Ettevõtte tegevuse käigus tekkivad jäätmel antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmel tuleb käidelda vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Saastatus võib tekkida eelkõige krundil avariilukorra esinemisel. Avariilukordade esinemise saab viia miinimumini, kui:

- krundil korraldatakse läbimõeldud jäätmekäitus;
- liikluslahendus tagab piisava manööverruumi;
- liiklemine toimub kõvakattega teel, millelt on võimalik likvideerida õlijäädid ja kütus, ilma et ohtlikud ained jõuaksid pinnasesse või põhjavette.

Linnavalitsus küsis detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt.

Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Eeltoodust tulenevalt asub linnavalitsus seisukohale, et kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu algatamine on võimalik punktis 3 nimetatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg-d 5 ja 6, § 12 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 22, § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 15 p 10, Tartu linna

ehitusmääruse § 4 lg-d 5 ja 6, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Algatada Vahi tn 72 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi kinnistu jagamiseks ja kruntidele ehitusõiguse määramiseks tööstus- ja laohoonete, kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Vahi tn 72 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1 Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2 Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.2.1 krundi kasutamise otstarbed: tööstusettevõtete ja ladude maa; kuni 10% ulatuses on lubatud tööstusettevõtete seonduvaid teenindusettevõtteid;

3.2.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

3.2.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades kujasid. Juhul kui planeeritav hoone on suurema ehitusaluse pindalaga kui 1200 m², tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt 3 osalejaga arhitektuurikonkurss;

3.2.4 hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus: määrata planeeringuga,

3.3 Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.4 Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Tänava frondi hoonestuse välisviimistlusmaterjalina on keelatud profiilpleki kasutamine. Nende hoonete välisviimistluses kasutada kvaliteetseid esinduslikke materjale.

3.5 Vajalik on krundi osaline võõrandamine Vahi tänava koridori laiuse ühtlustamiseks ja Aruküla teega ristmiku rekonstrueerimiseks.

3.6 Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Esitada parkimiskohtade arvutus.

3.7. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast.

3.8 Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad krundil.

3.9 Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Jõgeva-Tartu regiooni Keskkonnaametiga.

4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks ei ole vajalik.

5. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingut Margus Pai`ga detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta.

6. Jätta algatamata Vahi tn 72 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

7. 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.

8. Korraldus jõustub 3. augustil 2011. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Raimond Tamm

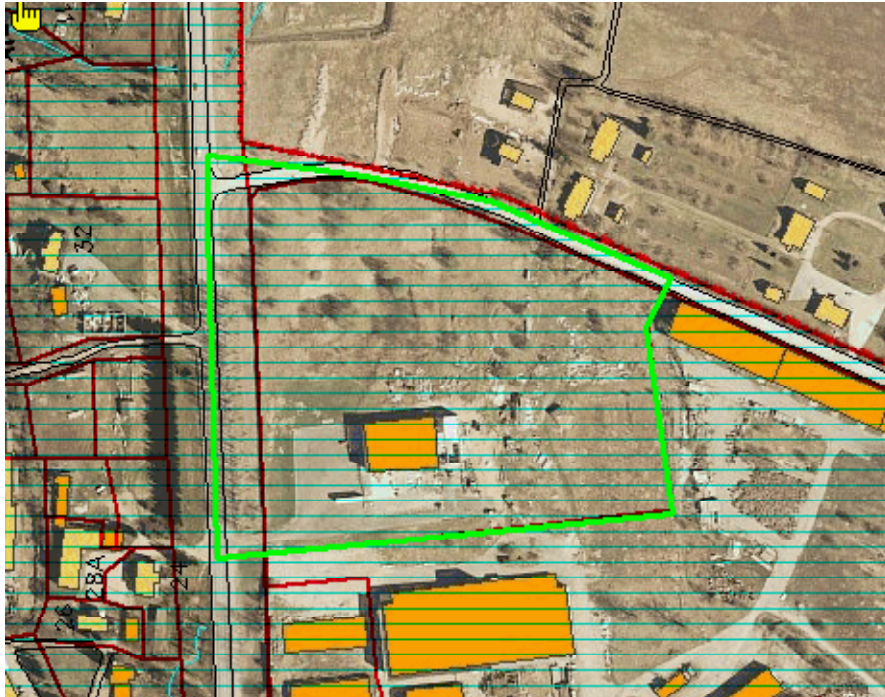
Abilinnapea linnapea ülesannetes

/ allkirjastatud digitaalselt /

Marili Kotsulim

Õigusteenistuse vanemjurist linnasekretäri
ülesannetes

Vahi tn 72 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir
— krundipiirid

/ allkirjastatud digitaalselt /
Marili Kotsulim
Õigusteenistuse vanemjurist linnasekretäri ülesannetes