



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

11.10.2012 nr 408

**Tulika tn 1, N. Lunini tn 12, N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 16 ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemusena otsustas linnavolikogu 22.04.2010 otsusega nr 66 pidada vajalikuks Tartu linna üldplaneeringut täpsustava detailplaneeringu koostamist multifunktsionaalse päevakeskuse asukoha valiku täpsustamiseks kruntidega N. Lunini tn 12, 16 ja Ravila 19 piirneval alal ning Maarjamõisa haigla parkimisküsimuste lahendamiseks.

Planeeringuala piir on määratud põhimõttel, et Tulika tn 1 ja N. Lunini tn 16 kinnistutest moodustatavale krundile saab kavandada multifunktsionaalse päevakeskuse, N. Lunini tänava äärde vastavalt N. Lunini tn 16 parkla rajamise ja N. Lunini tänava osalise rekonstrueerimise tööprojektile parkla. N. Lunini tn 12 krundile soovitakse planeerida ühiselamu üliõpilastele.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsioonideks haridus- ja teadushoonete maa, muu ühiskondlike hoonete maa ja väikeelamute maa. Tuginedes planeerimisseaduse § 9 lõikele 7 ei pea linnavalitsus üldplaneeringus toodud juhtfunktsioonide muutmist üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kuna kavandatav parkla hakkab teenindama Tartu Ülikooli Kliinikumi, on see tegevus üldplaneeringuga määratud ühiskondlike hoonete maa funktsioonile vastav. Kinnistute Tulika tn 1 ja N. Lunini tn 16 praegune maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Linn on seisukohal, et planeerimissetepanek on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

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

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punkti 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus enne strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamist õigusaktiga, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust kaaluda infrastruktuuri valdkonda kuuluvate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla-, ülikooli-, vangla- ning muude samalaadsete projektide arendamise korral.

Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks tuleb KeHJS § 6 lõike 2 kohaselt koostada eelhindang lähtudes KeHJS § 6 lõikes 3 toodud kriteeriumitest.

## **1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimused**

### **1.1. Maakasutus, looduskeskkond, kultuuriväärtused**

Planeeritav ala hõlmab Tartus Maarjamõisa linnaosas krunte aadressidega N. Lunini tn 12, N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 14a, N. Lunini tn 14b, N. Lunini tn 16 ja Tulika tn 1. Kruntidel asuvad Sihtasutusele Tartu Ülikooli Kliinikum ja linnale kuuluvad hooned. Planeeringuala suurus on ligi 3 hektarit, maakasutuse sihtotstarbed on ühiskondlike ehitiste maa ja elamumaa.

Planeeringuala piirneb põhjast väikeelamupiirkonnaga, idast Maarjamõisa haiglahoone ja kliinikutega, läänest ja lõunast ülikooli õppe- ja teadushoonetega ja lastehaiglaga.

Planeeritaval territooriumil asub arheoloogiline miljöopiirkond - Maarjamõisa asulakoht - ja Tartu linna üldplaneeringuga määratud Maarjamõisa miljööväärtusega hoonestusala, mille eesmärk on tagada endise Maarjamõisa keskuse planeeringu, peahoone, abihoonete, pargi, tiigi, väljakujunenud teestiku ning kaug- ja sisevaadete säilimine. Loodusvarasid ega kultuurimälestisi alal ei ole. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad.

Nimetatud alal ei leidu Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku. Lähialal on objekte, mis omavad välisõhu saasteluba: L.ÕV.TM-46387 - Ravila 19 ehk Biomeedikum (lahustite kasutamiseks, erinevad ventilatsioonid ja katlamaja), L.ÕV.TM-138463 - Ravila 14a keemiahoone (lahustite kasutamiseks väikses koguses ja diiseldiiselmootori, kütust kasutati 2010 0,06 tonni, kogused on väga väikesed) ning Tartu Ülikooli Kliinikum L.ÕV/319275 - L. Puusepa 8, avariigeneraator ning L.ÕV/317205 - N. Lunini tn 6, avariigeneraator. Alal paikneb tervishoiu riskijäätmete kahjutustamiskeskus, millel on vastav jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitlemise litsents. Ala lähedale jääb ka ASi Eraküte Tulbi katlamaja, kuid heitkogused on minimaalsed.

### **2. Tegevuse iseloom**

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärk on täpsustada multifunktsionaalse päevakeskuse asukoht ning lahendada piirkonna liiklus- ja parkimiskorraldus.

Tulika tn 1 ja N. Lunini tn 16 kinnistutest moodustatavale krundile soovib linn kavandada multifunktsionaalse päevakeskuse, kus pakutakse teenuseid peamiselt eakatele ja puuetega inimestele. Lisaks kavandatakse sotsiaalabi osakonna piirkonnakeskust, kus teenindatakse kõiki sotsiaalabi vajajaid Tammelinna - Veeriku piirkonnas. Sihtrühmade teenindamine ühes keskuses võimaldab kokku hoida ülalpidamiskulusid ja tagada teenuste taset. Päevakeskusesse saab koondada seni linna eri paigus toimivad teenused. Päevakeskuse ruumivajadus on ligikaudu 1000 m<sup>2</sup> brutopinda.

N. Lunini tänava äärsetele kruntidele planeeritakse parkla Maarjamõisa haigla tarbeks.

Detailplaneeringuga kavandatavad ehitise kasutamise otstarbed on päevakeskus, ühiselamu, parkimiseehitis.

### **3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed**

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt järgmisi võimalikke mõjusid:

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

Planeeritavad tegevused ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastava jäätmeloaga ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt avariolukordade esinemise võimalust.

Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaameti seisukoht on, et eelhinnangu kohaselt ei kavandata objekte, mis omaksid olulist mõju KeHJS § 6 lõike 1 tähenduses ning eeldatavalt ei põhjustata muutusi, mis ületaks keskkonna vastupanuvõime. Keskkonnaamet on seisukohal, et teadaoleva informatsiooni alusel ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamine vajalik.

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

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

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6<sup>1</sup> p 6, § 12 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10, § 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" § 13 p 2, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 6 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Tulika tn 1, N. Lunini tn 12, N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 16 ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga täpsustada multifunktsionaalse päevakeskuse asukoht ja hoonestustingimused ning lahendada piirkonna liiklus- ja parkimiskorraldus.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale 1 "Tulika tn 1, N. Lunini tn 12, N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 16 ja lähiala 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 1:1000.

3.2. Päevakeskuse krunt moodustada vastavalt lisas 2 toodud skeemile.

3.3. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.3.1. kruntide kasutamise otstarbed on hoolekandeesutuste ja ühiselamute maa, parkimisrajatiste maa;

3.3.2. hoonete suurim lubatud arv krundil, suurim lubatud ehitusalune pindala ja suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga;

3.3.3. Maarjamõisa peahoone ja abihooned määrata säilitatavaks olemasolevas mahus ja näha ette nende restaureerimine. Samuti tuleb säilitada tiik, väljakujunenud teestik ja peahoone ümbruse kõrghaljastus.

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

3.5. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

3.6. N. Lunini tänava äärsetel kruntidel lahendada Maarjamõisa haigla parkimine vastavalt N. Lunini tn 16 parkla rajamise ja N. Lunini tänava osalise rekonstrueerimise tööprojektile, OÜ Krihvel Projekt (töö nr 11/065).

3.7. Koostada planeeringuala ja selle mõjupiirkonna liikluskorraldust (juurdepääsud, liiklemine,

72  
parkimine, liikluspiirangud jne) käsitlev kaart.

Arvestades suure liikluse mõju muutusega piirkonnas, tuleb planeeringu liikluslahenduses lähtuda laiema ala liiklusanalüüsist – detailplaneeringu koosseisu tuleb lisada liikluse teket ja parkimisnõudlust kajastav uuring. Näidata iga hoone reaalsest parkimisvajadusest tulenev (mis ei tohi olla väiksema mahuga, kui EVS 843:2003 "Linnatänavad" määratud) parkla maa-ala koos parkimiskohtade arvuga. Näidata liikumispuudega inimeste parkimiskohad. Juhul kui planeeritakse parklate kasutamist reguleerida (parkimispiirangud, tasuline parkimine jms), kajastada see seletuskirjas ja planeeringu liikluskorralduse kaardil.

Kavandatava liikluskoormuse muutuse analüüsimisel tuua välja mõjud Riia, N. Lunini, L. Puusepa, Viljandi mnt, Nooruse, Lembitu, Näituse ja teiste tänavate liiklusele.

Kirjeldada jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsu planeeringualale. Näidata jalakäijate liikumisteed parkimisaladest erinevate haiglakomplekside sissepääsudele ning hinnata teekonna pikkust, mugavust, ohutust ja mõju linna autoliiklusele, arvestades jalakäijate liikumise kavandatavat perioodilisust (tipptund) ja paiknemist linna magistraaltänavate suhtes. Kirjeldada hoonetevahelist jalakäijate liiklemisvajadust, planeerida selleks vastav teedevõrgustik. Anda tänavate ületamisel jalgsi ja jalgrattaga liiklevate inimeste ohutuse tagamiseks vajalikud meetmed.

Juhul kui kavandatakse liiklus- ja parkimislahenduse muutmist võrreldes kehtiva L. Puusepa 2, 4, 6 ja 8 kruntide detailplaneeringuga (kehtestatud 02.11.2004), tuua välja muutmise põhjused ja uue kavandatava lahenduse positiivsed ning negatiivsed mõjud linna liikluse, ohutuse ja kliinikumi juurdepääsetavuse osas.

Töö koostada liiklusala töö spetsialistide või vastava ettevõtte poolt.

3.8. Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad kruntidel.

3.9. Planeeringuga säilitada võimalikult palju kõrghaljastust ning leida võimalused uute puude istutamiseks.

3.10. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

5. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

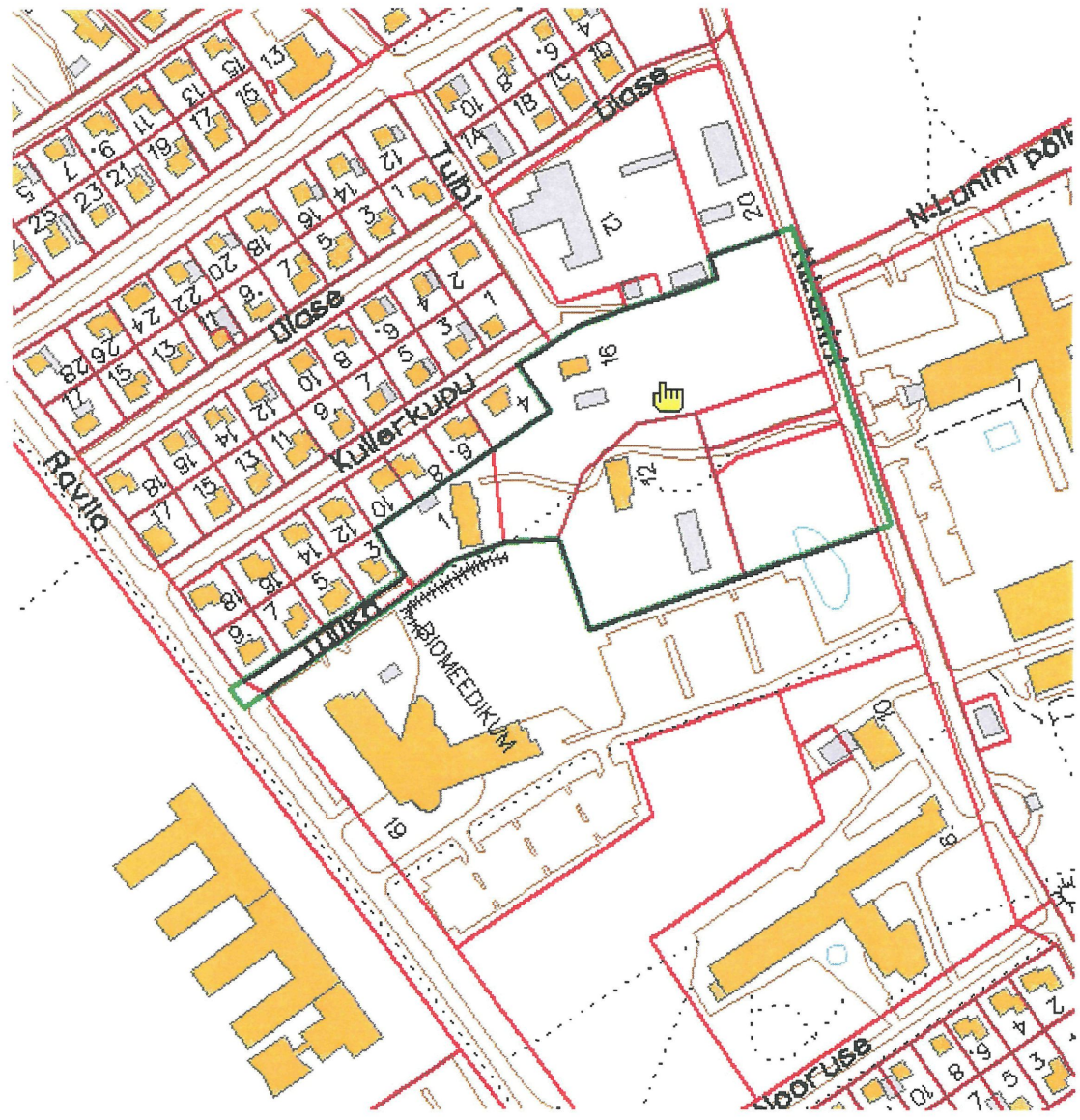
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada 14 päeva jooksul detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ning Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

8. Otsus jõustub 15. oktoobril 2012. a.

Mihhail Lotman  
Esimees

Tulika tn 1, N. Lunini tn 12, N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 16 ja lähiala detailplaneeringuala  
situatsiooniskeem



- Planeeringuala piir
- Kruundipiir

Veeriku-Tammelinna sotsiaalkeskuse (päevakeskuse) maavajadus

