



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

15.10.2015 nr 261

#### **Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

OÜ Tiigi Invest on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku sooviga püstitada Tiigi tn 67 krundile büroohoone, kolme ja enama korteriga elamu ning kaubandus- ja teenindushoone ehitise kasutamise otstarbega hooneid.

Tiigi tn 67 krunt pindalaga 9023 m<sup>2</sup> asub Vaksali linnaosas Vaksali ja Tiigi tänava ristmikul raudtee vahetus läheduses. Käesoleval ajal on krundi maakasutuse sihtotstarve riigikaitsemaa. Krundil asuvad mitmed hooned (administratiivhoone, garaaž, ladu-töökoda ja abihooned). Hooned on kuni kahekorruselised. Krunt on piiratud 2,5 meetri kõrguse piirdega. Lähipiirkonnas asuvad hooned on valdavalt 2-4korruselised. Krundi lähipiirkonnas asuvad ka mitmed ehitismälestised, krundile ulatuvad mälestiste Tiigi tn 78 ja Tiigi tn 61a kaitsevööndid. Naaberkrundil Tiigi tn 61a kehtib detailplaneering, millega on ette nähtud olemasoleva hoone ümberehitus korterelamuks, hoone suurust ja kõrgust ei ole lubatud muuta.

Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja soovib muuta krundi kasutamise sihtotstarbe elamumaaks ja ärimaaks ning määrata ehitusõiguse krundi hoonestamiseks. Olemasolevad hooned soovitakse lammutada. Krunt soovitakse hoonestada perimeetraalselt. Korruselisuseks soovitakse Vaksali tänava ja Tiigi tänava pool 4-5 korrust, Kastani tänava suunda jääval küljel 2-3 korrust ning J. Kuperjanovi tänava poolsel küljel 3-4 korrust. Hoonestuse ja sisehoovi alla soovitakse planeerida maa-alune parkla.

Krundi praegune täisehitusprotsent on 31,5%. Koos maa-aluse parklaga on krundi kavandatav täisehitus 77,6%. Hoonete ja parkla kavandatav suurim lubatud ehitusalune pindala on 7000 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tartu linna üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmiseks vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punktile 1. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (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.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Tiigi tn 67 krundi juhtfunktsiooniks haridus- ja teadushoonete maa, krunt on reserveeritud lasteaiale. Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemusena on leitud, et kuna maa-ala on eraomandis, siis tuleb lõpetada nimetatud maa-ala reserveerimine lasteaiale. Võimalik on kaaluda krundile üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise algatamist eesmärgiga rajada krundile suurepinnalised büroohooned. Tulenevalt raudteejaama lähedusest ja seoses rongiliikluse tiheduse tõusuga on alal otstarbekas leida lahendus linnale vajalike parkimiskohtade tagamiseks.

Lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ei kaasne linna hinnangul kavandatava tegevusega ohtu inimese tervisele ega keskkonnale, lahenduse elluviimisega ei kaasne piiriülest mõju ega olulisi kumulatiivseid mõjusid. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei mõjutata eeldatavasti saastetasemeid määral, mis võiks põhjustada õigusaktidega kehtestatud nõuete ületamist Tartu linnas ja linna lähialadel, samuti ei kaasne planeerimisdokumendi elluviimisega teisi olulisi keskkonnaprobleeme. Planeeritaval alal ei ole kaitsealasid ning planeeritav tegevus ei ulatu mõjutama olemasolevaid lähimaid kaitsealasid.

Tartu Linnavalitsuse keskkonnateenistusel on planeeringuala kohta järgnevad andmed:

- Akt 20.02.1975. Kütteõlimahuti paigutatud maa sisse ilma betoonümbriseta 1964. aastal.
- Akt 18.09.1981. Katlamaja kuulub alates 1981. aastast Tartu Soojusvõrkude Ettevõttele. Vedelkütuse mahuti ca 50 m<sup>3</sup> – 1966; 1977-78 paigaldatud veel maapealne mahuti.

Mahutite likvideerimise kohta ametlikud andmed puuduvad. Maapealse mahuti kohta saab väita, et see on likvideeritud, eeldatavalt on samal ajal utiliseeritud ka maa-alune mahuti. Kuna peale Tartu Soojusvõrkude asus krundil riigiasutus (politsei), siis on tõenäoline, et utiliseerimine viidi läbi nõuetekohaselt ja jääkreostust pole. Kahjuks pole teada mahutite asukoht, et kontrollida võimaliku jääkreostuse olemasolu. Juhul kui kaevetööde käigus ilmneb masuudi reostusega pinnasekiht (iseloomulik lõhn ja tume värvus), siis tuleb see lasta utiliseerida ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omaval ettevõttel.

Kavandatava tegevusega eeldatavalt ei kaasne järgmisi võimalikke mõjusid:

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

Võttes arvesse alale kavandatavat funktsiooni, ei eeldata olulise keskkonnamõju ilmnemist antud krundilt väljapoole. Ehitustööde toimumisel võib ilmneda müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Linnavalitsus on detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 17.11.2014 kirjaga nr JT 6-8/14/24220-2 teatanud, et Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel alal

kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku ei ole registreeritud. Lähim kaitstav loodusobjekt - valge mooruspuu (KLO4000749) - asub Kastani 24a krundil umbes 200 meetri kaugusel. Planeeringualale lähimad keskkonnaobjektid, millel on saasteluba, on Ühinenud Depood ASile kuuluvad saasteallikad raudteealal. Lähtudes teadaolevast infost ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringumenetluse käigus.

Tiigi tn 67 krundile ulatuvad ehitismälestiste Tiigi tn 78 elamu ja Tiigi tn 61a tööstushoone kaitsevööndid. Kultuuriministri 04.07.2015 määrus nr 4 "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord" näeb ette detailplaneeringu eritingimuste koostamise juhul, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Eelnevast tulenevalt on OÜ Hendrikson & Ko koostanud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (töö nr: 1907/13), mida tuleb planeeringu koostamisel arvestada.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko (Raekoja plats 8, 51004 Tartu).

Linnavolikogu on seisukohal, et hoonestuskontseptsioon tuleb leida edasise planeerimise ja korraldatava arhitektuurivõistluse käigus. Arhitektuurivõistluse korraldamine on põhjendatud tulenevalt hoone(te) asukohast, vaadeldavusest ja suurest mahust. Arvestades hoone(te) mahtu ja linnaruumilist paiknemist tulevase magistraaltänava ääres on arhitektuurivõistlus parim meetod sobiva lahenduse leidmiseks. Parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks juba planeeringu algstaadiumis on otstarbekas korraldada arhitektuurivõistlus kohe pärast planeeringu koostamise algatamist. Arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus ja selle läbiviimise aeg on läbi räägitud planeeringust huvitatud isikuga.

Linn peab vajalikuks lähteseisukohtadega määrata hoonestuse kõrguse, sidudes selle lähipiirkonna hoonestuse kõrgusega. Samuti sätestab linn planeeringu algatamisel lubatavad krundi kasutamise sihtotstarbed ja krundi täisehitusprotsendi. Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel lähtub linn Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemustest.

Seenduvalt rongiliikluse tihenemisega on lähiajal prognoositav parkimiskohtade defitsiit raudteejaama piirkonnas. Planeeringuga tuleb krundil leida võimalused avalikult kasutatavate parkimiskohtade rajamiseks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ja Tartu Linnavalitsuse 8. juuli 2004. a korraldusega nr 1333 kehtestatud Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringule on kavandatud Vaksali tänavalaaiendus ning vajalik on Tiigi tn 67 krundi osaline võõrandamine linnale. Nimetatud lahendus tuleb anda detailplaneeringu koostamisel.

Kuna planeeringu algatamisel on teada, et planeeringu elluviimisega võib kaasneda vajadus rekonstrueerida avalikult kasutatav tee, üldkasutatav haljastus, välisvalgustus või ehitada välja sademeveekanalisatsioon planeeringust huvitatud isiku poolt, on selles linna ja huvitatud isiku vahel planeeringu algatamise eelselt kokku lepitud.

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, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p-d 5 ja 7 ja lg 6, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu 12.06.2014 otsust nr 83 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" ja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 17.11.2014 kirja nr JT 6-8/14/24220-2, Tartu Linnavolikogu

#### o t s u s t a b:

1. Algatada Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri-, büroo- ja korterelamu hoone(te) püstitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu planeeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks/rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab kinnistu Tiigi tn 67 igakordne omanik.

4. Planeering tuleb koostada järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete ehitusalust pindala, räästa- ja harjakõrgusi (sealhulgas punktis 4.2.4. nimetatud hoonete kõrguseid).

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: büroohoone maa, administratiivhoone maa, kaubandus- ja teenindushoonete maa (täpsem kasutusotstarve määrata planeeringuga), majutusettevõtete maa, parkimisrajatiste maa, kuni 25% ulatuses korterelamu maa;

4.2.2. hoonete arv krundil anda planeeringuga, täpsustades lahushoonete arvu;

4.2.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga, arvestades haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil; kavandatavate hoonete täisehitusprotsent alates teisest korrusest peab jääma vahemikku 40-60%. Lahendus leitakse arhitektuurivõistlusega;

4.2.4. hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata Tiigi tänava ja Vaksali tänava nurgal arvestades Vaksali tn 17a hoone kõrgusega, mujal Tiigi tänava ääres arvestades Tiigi tn 86 hoone kõrgusega, J. Kuperjanovi tänava poolses krundiosas Vaksali tänava pool arvestades J. Kuperjanovi tn 70 hoone kõrgusega ja mujal krundi sisemuses planeeringu käigus.

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

4.4. Põhilised arhitektuurinõuded:

4.4.1. planeeringuala tervikliku lahenduse leidmiseks tuleb korraldada pärast planeeringu koostamise algatamist kutsutud, avalik või avalik-kutsutud arhitektuurivõistlus.

Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida parim võimalik linnaehituslik lahendus ning lisaks loodavatele büroo- ja korteripindadele atraktiivne ja meeldiv töö- ja elukeskkond. Arvestades hoone(te) mahtu ja linnaruumilist paiknemist, on arhitektuurivõistlus parim meetod sobiva lahenduse leidmiseks;

4.4.2. arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tagada aktiivne front büroo- ja/või teeninduspindade paigutamisega tänava äärde;

4.4.3. tagada hoone(te) selge loetavus, sealhulgas sissepääsude visuaalne (vajadusel mahuline) eristamine muust hoonest;

4.4.4. tänavaruumi mitmekesistamise eesmärgil kaaluda hoonemahtude tagasiastete ja/või taskuparkide loomist krundi piires;

4.4.5. lahendusega vältida ulatuslikke parkimisalasid, suured parkimisalad tuleb katta haljastatava katusega, mida saavad hoone kasutajad igapäevaselt kasutada.

4.5. Koostada erinevate liikumisviiside uuring, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Juurdepääsud krundile lahendada planeeringuga.

Näha ette Vaksali tänava laiendamine ning määrata Tiigi tn 67 krundist Vaksali tänava maa-alaga liidetav ja linnale võõrandatav maa vastavalt Tartu Linnavalitsuse 8. juuli 2004. a korraldusega nr 1333 kehtestatud Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringule. Võõrandamise täpsemad tingimused lepitakse kokku enne planeeringu kehtestamist.

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

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

6. Jätta algamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algamata ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise otsusest vastava teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees ning Tartu linna veebilehel. Detailplaneeringu koostamise algamata, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3.

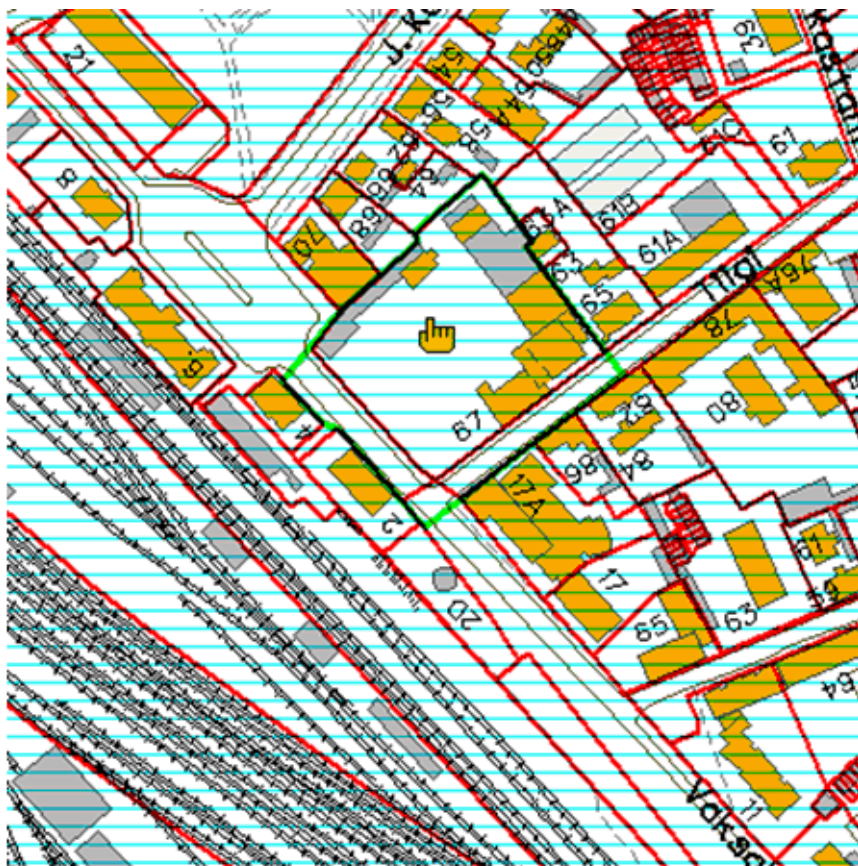
8. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Vladimir Šokman

Esimees

**Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— Planeeringuala piir  
— Krundipiir

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Vladimir Šokman  
Esimees