



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

04.12.2020 nr 302

Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu algatamise ettepanek

Nordecon AS on esitanud taotluse algatada Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu koostamine eesmärgiga moodustada elamukrundid ja määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks. Planeerida soovitakse kuni 22 kahekorruselist korterelamut koos abihoonetega. Hoone ehitisealuseks pinnaks soovitakse määrata 400 m² ja korterite arvuks kaheksa. Juurdepääs soovitakse rajada Aruküla tee 34 krundile varasemalt planeeritud tänavamaalt.

Olukorra kirjeldus ja üldplaneeringu tingimused

Aruküla tee 30 krundi pindala on 11,4 ha, katastriüksuse otstarve on sihtotstarbeta maa. Planeering soovitakse algatada sellest ligikaudu 5,2 ha suurusele alale.

Planeeringuala asub Ülejõe linnaosas. Ala on hoonestamata ja sellele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt. Naabruses on kuni kahekorruselised üksik- ja korterelamud. Planeeringualale ulatub puurkaevust tulenev veehaarde sanitaarkaitseala. Planeeringuala piirneb kaitsealuste liikide püsielupaiga sihtkaitsevööndiga.

Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastusega kaetud. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31.8 kuni 40.0 m. Vastavalt maa-ameti mullastiku kaardile katavad ala peamiselt madalloomullad. Planeeringuala läbivad kraavid. Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus üleujutusriskide maandamiseks on maapinna vajalik kõrgus (üleujutusvõimalus 1% tõenäosusega) 33.9 m abs.

Aastal 2003 Alusgeoloogia OÜ tehtud ehitusgeoloogilise uuringu aruande kohaselt on enamus planeeringualast heade ehitusgeoloogiliste tingimustega, kus ehitiste vundamendid saaks rajada liivakivile, mis on hea kandevõimega. Vundamentide alt tuleks välja kaevata mulla-, täite- ja turbakiht või rajada ehitised liivakivisse süvistatud vaialustele. Ehitiste projekteerimisel Emajõe oru veerule ja vahetult veeru peale tuleb arvestada nõlvade püsivusega. Uuringus toodi välja, et oru veerul toimub pidev pinnasevee väljavool, mistõttu on selles piirkonnas pinnasevesi aasta ringi maapinna lähedal. Uuringu kohaselt on planeeringuala osaliselt halbade ehitusgeoloogiliste tingimustega, kus on probleemiks paks muda- ja turbakiht ning aasta ringi kohati maapinnani ulatuv pinnasevesi, mis on kõrgveeperioodil survealine.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala juhtfunktsioon korterelamumaa, mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks

mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, et üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena, siis vähemalt 70 m². Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala.

Üldplaneeringu järgi on antud asukohas lubatud krundi suurus 1270-2063 m². Järgida tuleb piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi. Lubatud on 4-6 korteriga elamud. Projekteerimisel tuleb ette näha kõrghaljastusgruppide asukohad. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks. Piirete ja tõkkepuude paigaldamine pole lubatud. Nõutav on laste mänguväljakute rajamine.

Detailplaneeringuala lõunapiiril kulgeb üldplaneeringukohane tänava maa-ala - planeeritav kohalik jaotustänav (Ujula tänava pikendus) ja kergliikluse põhivõrk.

Üldplaneeringus on sätestatud, et antud ala edasisel arendamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel välja selgitada võimalik mõju kaitstava loodusobjekti alale ja liikide elupaikadele ning vajaduse korral ette näha leevendusmeetmed veerežiimi säilimiseks.

Planeeringuvõistluse korraldamise vajalikkus

Üldplaneeringuga on seatud kohustus kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust muu hulgas suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum). Kuna planeeritava ala on suur, ligikaudu 5,2 ha, ja taotluse kohaselt kavandatakse alale korterelamute gruppi (ca 22 hoonet), siis on linn seisukohal, et algatamisel ei saa lähtuda taotlusele esitatud eskiislahendusest, vaid parima keskkonda sobiva linnaehitusliku lahenduse, kaasaegse ruumilise terviklahenduse tagamiseks tuleb planeeringu algatamise järgselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav planeeringuvõistlus. Võistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus töötatakse välja peale detailplaneeringu kehtestamise projekteeerimise etapis, täiendava arhitektuurivõistluse läbiviimine ei ole vajalik.

Juurdepääsutänav planeerimine ja väljaehitamise kokkulepe

Aruküla tee 30 krundile puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt. Planeerimisseaduse kohaselt on üks planeeringuga lahendatavatest kohustuslikest ülesannetest avalikule teele juurdepääsuteede asukoha ja lahenduse andmine. Arvestada tuleb asjaoluga, et planeeringu kehtestamise eeldus on lahenduse sidumine üldplaneeringukohase tänavamaaga ning olemasolevalt avalikult tänavalt (Aruküla tee või Ujula tänav) juurdepääsu tagamine. Eelnevat arvestades tuleb planeeringu koostamise käigus laiendada planeeringuala, kaasates nõuetekohase juurdepääsu lahendamiseks vajalikus ulatuses maa-ala kuni olemasoleva avalikus kasutuses oleva tänavani.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku (või planeeringuala igakordse omaniku) kohustus.

Kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks ja linnale tasuta üleandmiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Keskkonnamõju

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni. Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu KSH eelhindang on koostatud lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ja metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil" ning täiendatud vastavalt keskkonnaameti seisukohtadele.

Keskkonnaamet on 30. juuli 2020. a kirjas teada andnud, et puudub veendumus, et planeeringualal toimival ehitustegevusel ei ole veerežiimile ja sellest sõltuvate kaitsealuste liikide soodsale seisundile negatiivset mõju. Keskkonnaamet on seisukohal, et detailplaneeringule on vaja algatada KSH ning lisaks on tuleb teha ala hüdroloogiline ja hüdrogeoloogiline uuring, et selgitada pinna- ja põhjavee liikumist. Kokkuvõtvalt on leitud, et kuna kavandatavate tegevustega võib kaasneda olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale, tuleb algatada detailplaneeringu KSH. Planeeringu koostamisel ja selle realiseerimisel on oluline tagada, et püsielupaigas ja seda ümbritseval alal veerežiim ning sellest sõltuvate kaitsealuste liikide soodne seisund ei muutuks. KSH tulemusel on võimalik planeeringu koostamisel arvestada keskkonnakaalutlustega ja tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse.

Eelnevat arvestades on linn seisukohal, et kõrgetasemelise keskkonnakaitse tagamiseks, planeeringu koostamisel keskkonnakaalutlustega arvestamiseks ning keskkonnaameti seisukohtadele ja KSH eelhindangule vastavalt tuleb algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu koostaja on AS Kobras (Riia 35, 50410 Tartu).

Võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punkti 10, § 33 lõike 2 punkti 4, lõike 3 punkti 3, planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ala jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sadameveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala ning juurdepääsuteeks planeeritavat ala kuni avalikult kasutatava tänavamaani (pole kajastatud situatsiooniskeemil), naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses, samuti juurdepääsutänavaid. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Kruntide moodustamisel tuleb lähtuda naabruses olevast ja planeeritud krundistruktuurist.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamumaa, transpordimaa, haljasala maa;

4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsi tulemusi ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadust krundil.

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

4.5. Sätestada, et korterelamute mahus tuleb lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks.

4.6. Eesmärgiga tagada kvaliteetne, terviklik ja tasakaalus linnaruumiline lahendus, tuleb planeeringu algatamise järgselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav planeeringuvõistlus.

4.7. Planeeringuga tuleb kavandada alale kõrghaljastusgruppide asukohad. Planeerida kogukonnale ühiskasutatav ala mänguväljaku, sportimisala vms jaoks. Elamukruntidel tuleb haljastuse lahendamisel tagada vähemalt 10% kõrghaljastust krundi pindalast, krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Korterelamu kruntidele tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt.

4.8. Planeeringuga tuleb anda vertikaalplaneerimise põhimõtted. Vaja on koostada hüdroloogiline ja hüdrogeoloogiline uuring. Uuringute tulemusi tuleb planeeringu koostamisel arvestada ja kajastada ka planeeringus.

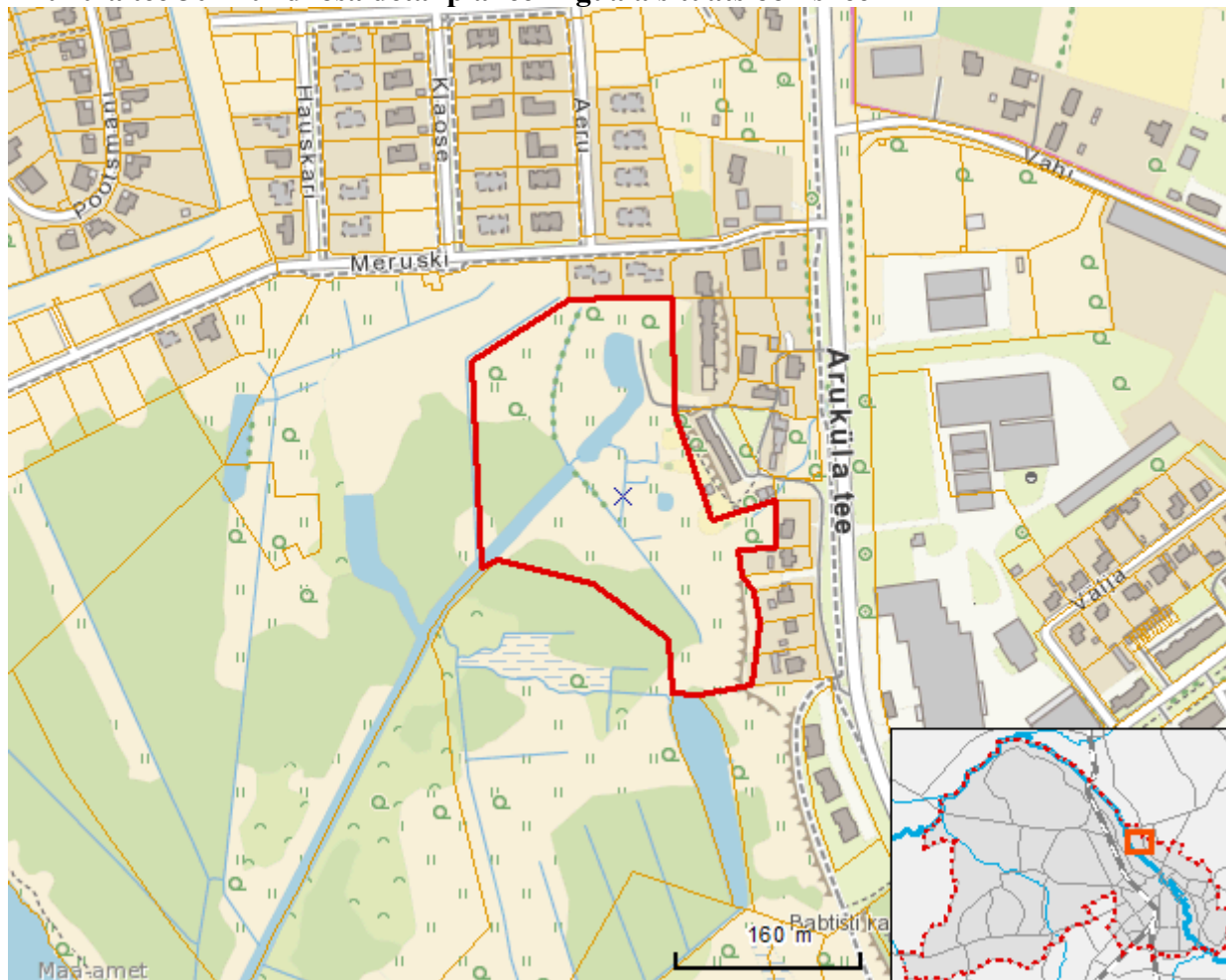
4.9. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele, planeeringu joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist.

4.10. Planeeringuga tuleb lahendada planeeritavale alale juurdepääs avalikult tänavalt (Aruküla tee / Ujula tänav), muu hulgas tuleb anda lahendus üldplaneeringukohasele jaotustänavale ning planeeringuala sisestele tänavatele. Planeeringus tuleb sätestada, et ehitusõiguse realiseerimise eeldus on alale juurdepääsu tagamine avalikult tänavalt (välja ehitatud on tänav ja sellega seonduvad rajatised).

5. Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaameti ja Päästeameti Lõuna päästeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.
6. Algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, arvestada planeeringu koostamisel KSH tulemustega, tehtud uuringutega ning sätestada keskkonnatingimusi tagavad nõuded.
7. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

(allkirjastatud digitaalselt)
Lemmit Kaplinski
Esimees

Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)
Lemmit Kaplinski
Esimees