



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

16.03.2023 nr 106

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalikogu 23.01.2020 otsusega nr 216 algatati Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks, ehitusõiguse määramiseks.

Detailplaneeringust huvitatud isik on Tartu Mill AS, detailplaneeringu koostaja on Casa Planeeringud OÜ ja KSH koostaja on Lemma OÜ.

Planeeringu algatamise ettepanek oli planeeringu algatamise ajal kehtinud üldplaneeringuga vastuolus maakasutuse juhtfunktsiooni osas, kuna 2017. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt oli Väike kaar 33 krundi maakasutuse juhtfunktsioon büroohoone maa. 07.10.2021 kehtestati Tartu linna üldplaneering 2040+ mille kohaselt asub Väike kaar 33 krundi alal mille maakasutuse juhtfunktsioon on tootmismaa. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ning hoonete esiste alade korrastamise. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Lemma OÜ on koostanud Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande. Aruande kohaselt ei tuvastatud oluliste keskkonnamõjude esinemist muudes mõjuvaldkondades kui tootmistegevusega kaasnev müra. Aruandes on antud keskkonnamõjude vältimiseks/vähendamiseks leevendavad meetmed, millega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, muuhulgas on planeeringu realiseerimise eelduseks seatud müra leevendavate meetmete rakendamine ning müra olukorra normidega vastavusse viimine.

Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse kuni kümne hoone ning rajatiste (nelja teraviljamahuti, suhtelise kõrgusega kuni 35 meetrit) ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil kokku on 11 000 m², rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala on 1800 m² (sealhulgas 400 m² olemasolevad mahutid). Detailplaneeringuga on kavandatud kaheksa erineva hoonestuskõrgusega hoonestusala, mis arvestavad ka olemasolevate hoonete kõrgusega. Hoonete suurimad lubatud absoluutkõrgused jäävad vahemikku 75.00-110.00. Planeeringuga on sätestatud, et Väike kaar 33 krundile püstitatavate, laiendatavate või ümberehitatavate hoonete arhitektuur peab sobima tootmiskompleksi teiste hoonetega. Uus hoone tuleb kavandada lihtsa ja selge arhitektuuriga. Viljamahutite kavandamisel tuleb tagada väärikas arhitektuurne lahendus, standardne tööstuspiirkonna lahendus ei ole aktsepteeritav.

Selgitamaks kavandatavate ehitiste, sealhulgas teraviljamahutite, võimalikku visuaalset mõju (nähtavust), on planeeringu koostamise käigus analüüsitud erinevaid vaateid. Analüüsi kohaselt

puudub kavandataval tegevusel oluline visuaalne mõju, mis põhjustaks Tartu linna oluliste vaadete muutust ja avaldaks seeläbi olulist linnaruumilist mõju. Kavandatav on kohati lähipiirkonna tänavatelt nähtav, kuid valdavalt on tegu vaadetega, kus juba praegu on tööstuslik ilme, seega ei toimu olulist vaate iseloomu muutust.

Planeeringu mahus on analüüsitud, kas ja kui suures ulatuses mõjutavad planeeritavad hooned ja rajatised naaberalal asuvate elamute insolatsioonitingimusi. Päikesevalguse ehk insolatsiooni kestvust on hinnatud lähtuvalt standardist EVS-EN 17037 22. aprilli seisuga. Standardi kohaselt peab ruumis olema tagatud minimaalse insolatsiooni soovitusliku taseme tagamiseks 1,5 tundi päikesevalguse kestvust ja kõrge taseme tagamiseks 4 tundi päikesevalguse kestvust. Insolatsioonianalüüsi (KSH aruande p 5.8.1) kohaselt ei tekita päeval ajal ei mahutid ega kavandatud hoonestuse laiendamine varju elamualadel.

Liikluskorraldus

Detailplaneeringu koostamise käigus on Liikluslahendus OÜ koostanud 2021. aasta kevadel liiklusanalüüsi (töö nr 211101) ning hinnanud planeeringualaga seotud transpordivooge, veotänavate ja ristmike läbilaskvust.

Käitises töötajate arv ühes vahetuses on ca 30 inimest. Välja on kujunenud olukord, kus ligi pooled töötajad saavad töökohale oma autoga, seega vajaminev parkimiskohtade arv on 15-20 kohta. Tootmist teenindavate veokite parkimis/ooteala kuuele veokile on ala lõunanurgas. Välja kujunenud olukord rahuldab ettevõtte parkimisvajadusi ka hoonestuse laiendamisel ning rajatiste püstitamisel, kuna nimetatud tegevuse realiseerumisel töötajate arv oluliselt ei suurene, seega parkimiskohtade arvu suurendamise vajadus puudub. Väike kaar 33 territooriumile on kavandatud rajada oma töötajate tarbeks varikatusega jalgrattahoidla.

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud Väike kaare tänavalt olemasolevast asukohast, juurdepääs Lembitu tänavalt on kavandatud likvideerida.

Planeeringu koostamise käigus on kaalutud ka Väike kaar 33 krundil asuva äärmise raudteeharu likvideerimise võimalusi. Tulenevalt tootmise perspektiivist on tulnud järeldusele, et tulevikus on raudteetranspordi säilitamise võimalus oluline toorme ja kauba keskkonnahoidlikumaks ja ökonoomsemaks veoks kui seda võiks olla vastav veoautode hulk. Detailplaneeringuga on jäetud võimalus raudteetranspordiga juurdepääsuks.

Kaasamine ja koostöö

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek toimus 14. veebruar kuni 18. märts 2022. Tartu Linnavalitsus võttis 07.04.2022 korraldusega nr 387 avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad ning korraldas linnavalitsuse seisukohtade tutvustamiseks avaliku arutelu 28.04.2022.

Linnavalitsuse poolt võetud seisukohtade ning arutelu tulemuste alusel viidi planeeringusse ja KSH aruandesse sisse täiendused. Detailplaneeringu ja KSH on kooskõlastanud Kaitseministeerium, Keskkonnaamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Päästeamet, Transpordiamet, Terviseamet ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus.

Vastavalt planeerimisseaduse § 85 lg-le 1 ja § 127 lg-le 2 anti puudutatud isikutele ja asutustele võimalus avaldada arvamust Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu KSH aruande eelnõu kohta. Arvamused laekusid piirkonna elanikult ja AS-lt Eesti Raudtee:

- AS Eesti Raudtee esitas oma ettepanekud, mis puudutasid olemasolevate tehnovõrkude servituudialasid, esitatud ettepanekutega on arvestatud.

- Arvamust avaldanud isiku hinnangul ei sobi mürarikas tööstus väikeelamute lähedusse, vaid antud asukoht on sobilik äri- ja teenidusettevõtete arenguks, nagu oli see detailplaneeringu algtamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus. Ettepanek esitati kahjurite (jahuleedik) leviku probleemi käsitlemiseks ja meetmete esitamiseks KSH aruandes probleemi süvenemise välistamiseks. Samuti toetatakse seisukohta, et kaubaautode liiklus tuleb väikestelt, sageli parkivate autodega tänavatelt maksimaalselt eemale juhtida.

Linn on seisukohal, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine. Detailplaneering on koostatud vastavuses üldplaneeringuga. Üldplaneeringu koostamisel on leitud, et tegemist on olemasoleva, toimiva tootmisega, omanik soovib senist tegevust krundil jätkata ja täiendava ehitusõiguse andmine loob eeldused tootmisega kaasnevate transpordivoogude vähendamiseks piirkonnas.

Võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid on hinnatud nii üldplaneeringu kui ka detailplaneeringu tasandil, saadud tulemuste alusel on seatud piirangud ja leevendusmeetmed, muuhulgas on planeeringuga sätestatud, et tootmishoonete laiendamise eelduseks on KSH aruandes toodud müra leevendavate meetmete rakendamine ja müraolukorra viimine vastavusse normidega.

Kahjurite leviku probleemi osas andis KSH aruande koostaja teada, et ei pea vajalikuks nimetatud olulise asjakohase teemana KSH aruandes täiendavalt analüüsida. ASi Tartu Mill tootmistegevus on viidud vastavusse rahvusvahelise standardiga BRC (*British Retail Consortium Global Standard for Food Safety*) ja saavutatud on tase AA+, mis eeldab iga-aastast rahvusvahelist auditeerimist muuhulgas keskkonnamõjudele tehase ümbruses ning asjakohaste meetmetega välistatakse muuhulgas bioloogilised ohutegurid nagu erinevad kahjurid.

Planeeringu koostamise käigus on otsitud alternatiivseid võimalusi raskeveokitega juurdepääsuks tehase territooriumile koostöös Lembitu tn 1b maaomanikuga. Siduvat kokkulepet ei ole saavutatud, mistõttu ei ole vastavat lahendust planeeringuga ka kavandatud, küll aga ei välistata nimetatud juurdepääsu kavandamist edasiste tegevuste käigus.

Detailplaneeringu elluviimisel vähenevad raskeveokite transpordivood, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada suuremas koguses ja pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aasta ringi vilja transportimiseks Väike kaar 33 kinnistu ja väljaspool Tartut asuvate hoidlate vahel. Veokite sõidukordade vähenemist võib prognoosida lähtudes senisest vedude vajadusest kuni 1400 veoki võrra aastas. Seega aasta summaarses vaates on tegevusel positiivne mõju raskeliikluse vähenemisele linnas.

Detailplaneeringu suunamine avalikule väljapanekule

Planeeringu koostamisel on loodud eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks olemasolevaid väärtusi alles hoides. Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringulahendus arvestab Tartu üldplaneeringus sätestatud põhimõtetega ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 86 lg 1 ja § 87 lg 1 ja lg 4, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Väike kaar 33 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 6. aprill kuni 7. mai 2023. a ning kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaspar Kokk

Esimees