

Tartu Mill AS esitas linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata Väike kaar 33 krundile ehitusõigus nelja viljamahuti rajamiseks, kuna vanad puistelaod on amortiseerunud ja ei vasta tänapäeva nõuetele. Taotletav ehitisealune pind kokku on 800 m, mahutite kõrgus kuni 35 m, ühe viljamahuti läbimõõt 16 m ja ehitisealune pind 200 m². Kavandatavad viljamahutid on standardsed silindrikujulised, tsinkplekkprofiilist välisviimistlusega ja koonilise katusega. Tehnovõrkude osas kavandatakse viljamahutitele elektriühendust. Kinnistul olev juurdepääsu asukoht ei muutu.

Väike kaar 33 kinnistu suurusega 32 297 m² asub Tammelinna linnaosas raudtee vahetus läheduses. Tegemist on olemasoleva väljakujunenud tootmisalaga ja ettevõtte poolt väga pikaajalise tootmistegevusega. Alal asuvad kuni 30 meetri kõrgused lao- ja tootmishooned ning 42 meetri kõrgune elevaatorihoone. Ala piirneb kirdes Lembitu tn 1b transpordimaa kinnistuga (raudtee ala), idas Lembitu tn 1e ärimaa kinnistuga, edelas Väike kaar 33b ja Väike kaar 33c tootmismaa kinnistutega. Loodes on tootmismaa krundid mis omavad tulenevalt tegevusest välisõhu saasteluba ja jäätmeluba (eritellimusel puidu - ja mööblitootmine, jäätmekäitlustegevus, puitdetailide viimistlemine jm). Väike kaar 33a kuni Väike kaar 39 ning üle Väike kaar tänava on valdavalt elamumaad.

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

Tartu linna üldplaneeringuga on maa-ala, millel planeeritav krunt asub, juhtfunktsiooniks määratud büroohoone maa. Piirkonna pikaajaliseks eesmärgiks on seatud raudtee äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimine ning piirkonna arendamine targa majanduse töökohtadega büroohonete kompleksiks. Täiendavalt on maa-ala kasutustingimustes sätestatud, et maa-ala kruntidel võib jätkuda senine tegevus vastavalt omaniku soovile, hooneid võib remontida, keelatud on uute tootmishoonete ehitamine ja olemasolevate laiendamine.

Tartu maakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub Väike kaar 33 krunt olemasoleval tootmis-, äri- ja logistikaalal.

Tartu Mill AS taotleb tootmistegevuse jätkamist ega soovi ellu viia Tartu linna üldplaneeringu pikaajalisi eesmärke. Antud juhul soovitakse ca 3,2 ha suurusel maa-alal jätkata senist tegevust.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Planeerimisseadusest tulenevalt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Alale soovitakse rajada suuremamahulised viljamahutid, mis domineeriksid nii oma mahu kui kõrguse poolest piirkonnas. Tegemist on tootmise jätkamise ja selle kinnistamise sooviga, nimetatud tegevus mõjutab piirkonna tuleviku perspektiive. Mahutite rajamisega kaasneb oluline avalik huvi, millele lisandub visuaalne mõju nii asukoha piirkonnas kui ka kogu linna panoraamvaates. Lisaks on linnale teadaolevalt piirkonna elanikke häirinud olemasolevast tootmistegevusest tulenev müra, mida tuleb samuti planeeringu koostamisel käsitleda.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, samuti peab KeHJS § 6 lg 2 p 7 tulenevalt hindama ettevõtte valdkonna tegevust (toiduainetööstus, põllumajandus vm), kas sellel on oluline keskkonnamõju.

Adapte Ekspert OÜ on koostanud keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu kavandatud tegevuse kohta Väike kaar 33 kinnistul. KSH vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. Eelhindangu kohaselt ei saa, arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, eeldada hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) kavandatu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes kinnistu ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha kavandatu realiseerimisel (esialgselt kavandatud mahus) antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) kinnistul ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 4) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Kavandatava tegevusega ei kaasne liikluskooormuse, müra- ja õhusaaste suurenemist;
- 5) kinnistul ei ole teadaolevalt tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või edasisele majandustegevusele;
- 6) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataja ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Töö tulemusel selgus, et keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule ei ole vaja algatada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha, võimalike tingimustega arvestamine on käsitletav planeeringumenetluse käigus. Positiivsena võib tuua välja asjaolu, et viljamahutite rajamine toob kaasa transpordivoogude vähenemise, eelkõige väheneb viljaveoautode liikumine, kuna kaasaegsed mahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus vilja transportimiseks edasi tagasi Väike kaar 33 kinnistu ja väljaspool Tartut asuvate hoidlate vahel.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet.... *(täidetakse peale Keskkonnaameti seisukoha saamist)* .

Arvestades eelnevat on detailplaneeringu koostamine vajalik kuna kavandatakse planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 3 järgi muid olulise avaliku huviga rajatisi. Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 järgi kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeerimise käigus on vajalik välja selgitada avalik arvamus (sh teiste piirkonna tootmiskinnistute omanike) tootmistgevuse jätkamiseks antud piirkonnas.

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

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 3, § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, § 142 lg 1 p 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 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 Väike kaar 33 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi alale ehitusõiguse määramiseks nelja viljamahuti püstitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Väike kaar 33 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades järgmisi lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Krundipiiride muutmist planeeringuga ette ei nähta.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on tootmishoone maa, büroohoone maa.

4.3.2. Hoonete/rajatiste suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga.

4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.

4.6. Planeeringuga näha ette keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

4.7. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

4.8 Planeeringu eskiislahenduse esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

4.9. Planeering kooskõlastada Rahandusministeeriumiga, Kaitseministeeriumiga, Keskkonnaametiga, Tehnilise Järelevalve Ametiga, Päästeameti Lõuna päästekomandoga. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

5. Jätta algatamata Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu

algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest vastava teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees ning Tartu linna veebilehel. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3).

7. Otsus jõustub vastuvõtmisest.

Koostaja:

Ingrid Voolaid

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem

