



Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

06.12.2023 nr 9-3.2/DP-18-017

**Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu  
esitamine heakskiitmiseks**

**Planeerimisseaduse § 138 lg 1 kohaselt esitame Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud.**

Tartu Linnavolikogu 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.

Väike kaar 33 kinnistu suurusega 32 297 m<sup>2</sup> asub Tammelinna linnaosas raudtee vahetus läheduses. 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 krundil 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 kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

**Planeeringulahenduse lühikirjeldus**

Planeeringuga on määratud ehitusõigus kuni kümne hoone ning rajatiste (nelja teraviljamahuti, suhtelise kõrgusega kuni 35 meetrit) ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil kokku on 11000 m<sup>2</sup>, rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala on 1800 m<sup>2</sup> (sealhulgas 400 m<sup>2</sup> olemasolevad mahutid). Detailplaneeringuga on kavandatud kaheksa erineva hoonestuskõrgusega hoonestusala, mis arvestavad ka olemasolevate hoonete kõrgusega. Hoonete suurimad lubatud absoluutkõrgused jäävad vahemikku 75,00 m -110,00 m. 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.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine on lahendatud krundisiseselt. Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud Väike kaare tänavalt olemasolevast asukohast, juurdepääs Lembitu tänavalt on kavandatud likvideerida. Lisaks on jäetud võimalus raudteetranspordiga juurdepääsuks krundi põhjanurgast.

Krundi põhjapoolse osa piirialale ja kagu- ning edelanurga alale on kavandatud kõrghaljastatavad haljakud kokku 3230 m<sup>2</sup>, st 10% ulatuses katastriüksuse pindalast. Määratud kõrghaljastusega haljakud on vahe-ekraaniks tootmisterritooriumi ja olemasolevate elamute ning ärihoone vahel.

## **Kaasamine ja koostöö**

### **Detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek**

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 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.

### **Arvamuse avaldamine**

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

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

- Arvamust avaldanud isiku hinnangul ei sobi mürarikas tööstus väikeelamute lähedusse, vaid antud asukoht on sobilik äri- ja teenidusettevõtete arenguks, nagu oli see detailplaneeringu algatamise 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, mh 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 nimetatut 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 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.

## **Avalik väljapanek**

[Tartu Linnavolikogu 16.03.2023 otsusega nr 106](#) võeti Väike kaar 33 krundi detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 06.04 kuni 07.05.2023.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus üheksa pöördumist piirkonna elanikelt. Kõige enam arvamusi laekus Tartu linna üldplaneeringuga Väike kaar 33 krundile määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmise kohta büroohoone maast tootmishoone maaks. Detailplaneeringu lahendust puudutavad arvamused käsitlesid tootmisest tulenevat tootmismüra ja liikluskorralduse mõju piirkonnale.

[Tartu Linnavalitsuse 06.06.2023 korraldusega nr 616](#) võttis linn esitatud arvamuste osas seisukohad ja määras avaliku arutelu aja 20.06.2023.

### **Tartu linna üldplaneering - maakasutuse juhtfunktsioon**

Piirkonna elanikud leiavad, et linna arenguperspektiividega ei ole kooskõlas naabreid häiriva tootmistegevuse kinnistamine kesklinna läheduses, vaid antud asukoht on sobilik äri- ja teenidusettevõtete arenguks, nagu oli see detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus.

Linn asub üldplaneeringut puudutavate arvamuste osas seisukohale, et antud juhul on tegemist Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu menetlusega, detailplaneering on koostatud lähtudes üldplaneeringu põhimõtetest ning kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. Üldplaneeringut puudutavate arvamuste osas linn seisukohti ei kujunda, kuna need ei ole käesoleva menetluse esemeks, vaid selgitab:

*1. Jaak Laineste, Liisi Laineste, Rain Jõgi, Alo Noormetsa, Dana Noormetsa, Peeter Milleri, Ülle Milleri, Deivi Pard arvamus üldplaneeringus tehtud juhtotsatarbe muutuse osas.*

Selgitus: Planeerimisseadus sätestab otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse ühe põhimõtena, et planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Antud juhul seab üldplaneering eesmärgiks olemasolevate tööstuspiirkondade tihendamise soodustamist. Reeglina tuleb olemasolevate tiheda asustusega alade täitmist eelistada uute alade avamisele. Kui puudub selge vajadus väljaspool tiheda asustusega alasid täiendavate elamualade, tootmisalade vms rajamiseks, siis tuleks sellest hoiduda. Linn on teinud üldplaneeringu koostamisel kaalutusotsuse ja määranud Väike kaar 33 krundi juhtotstarbeks tootmishoone maa. Otsuses rõhutati keskkonnanähäringute leevendamise vajadust piirkonna elamute suhtes.

Tegemist on olemasoleva, toimiva tootmisega ning planeeringumenetluses ei saa lahendada kõiki olemasoleva tootmistegevuse häiringuid. Linn on detailplaneeringu algatamisel kaalunud erinevaid asjaolusid ja leidnud, et tootmise jätkamine soovitud mahus on õigustatud. Võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid on hinnatud nii üldplaneeringu kui detailplaneeringu tasandil, mille järel on seatud võimalikud piirangud ja leevendusmeetmed. Üldplaneeringu menetluses asus KSH koostaja seisukohale, et senise maakasutuse (tootmismaa) jätkumine ja laiendamine raudtee suunas on võimalik vaid olukorras, kui parendatakse piirkonna müraolukorda ning tagatakse kehtivate müranormide täitmine. Nimetatud leevendavad meetmed ja tingimused on detailplaneeringuga sätestatud.

Üldplaneeringu menetluse käigus on avalikkust teavitatud vastavalt seadusele. Üldplaneering on kehtestatud ning seda Väike kaar 33 krundi osas vaidlustatud ei ole.

Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseadusele on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Asjaõigusseaduse §-s 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Seega on igal omanikul õigus oma krundil ehitusõigust taotleda ning planeeringute puhul ei saa rääkida õigustatud ootusest, et üks kord kehtestatud planeering peab muutumatuna kehtima igavesti. 2017. aastal kehtestatud üldplaneeringus kavandatud juhtotstarvet muudeti 2021. a üldplaneeringus õiguspärase ja avaliku menetluse tulemusel. Detailplaneeringule on koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mille tulemusi arvestades on planeeringus nähtud

ette leevendavad meetmed. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine.

2. Mitmetes arvamustes esineb seisukoht, et *linn on üldplaneeringus Väike kaar 33 krundi juhtotstarbe muutmisega rikkunud piirkonna elanike õigustatud ootust, et tootmistegevus kolitakse linnast välja ja see asendub kontori- ja büroohoonete ala juhtotstarbega hiljemalt aastaks 2030.* Linn soovib rõhutada, et sellist õigustatud ootust ei saanud tekkida, kuna üldplaneeringus kavandatud teistsugune juhtfunktsioon ei tähenda, et olemasolev tegevus krundil ei või jätkuda. Kuigi planeerimine on maaomandist sõltumatu, siis planeeringuid erakinnistustel viib ellu maaomanik, seega sõltub üldplaneeringu rakendamine ja selleks detailplaneeringute koostamine omaniku tahtest.

3. *Rain Jõgi arvamus, et antud detailplaneering põlistab okupatsiooniaegse pärandi ja ühtlasi tühistab perspektiivi, et tulevikus oleks ühendus linna erinevate osade vahel parem ning tööol oleks võimalik käia ka jalgsi või rattaga vältides Tartu kõige suurema õhusaastega trassi, Riia tänavat.*

Selgitame, et ajalooliselt on piirkonnas olnud nii elevaator kui ka miljööväärtuslikud elamud ja on seal koos eksisteerinud. Samuti on linn kavandanud kaugemas tulevikus ühendada kesklinna ja Maarjamõisa piirkonda Tervishoiu - J. Tõnissoni tn sihis ja Lembitu - Vanemuise tn sihis. Perspektiivsed ühendused linna eri osade vahel ei ole kavandatud läbi Väike kaar 33 kinnistu, mistõttu ei saa rääkida perspektiivi tühistamisest antud detailplaneeringuga.

4. *Alo Noormetsa, Dana Noormetsa, Peeter Milleri, Ülle Milleri arvamus, et kaasamine on olnud puudulik ja linn ei ole kodanikke teavitanud üldplaneeringu muudatustest.*

Üldplaneeringu menetlus oli avalik ning igal ajal oli võimalik ettepanekuid esitada. Üldplaneeringu menetlus on eraldiseisev detailplaneeringu menetlusest oma kindlate menetlusetappidega, mistõttu ei menetleta detailplaneeringu koostamise ajal edastatavaid arvamusi üldplaneeringule esitatavate ettepanekuna. Tartu linna üldplaneeringu eelnõu avalikustamine toimus 13.07 kuni 16.08.2020, Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse avalik väljapanek toimus 20.04 kuni 20.05.2021. Seega toimusid üldplaneeringu väljapanekud peale 24.03.2020 kodanike poolt saadetud kirja, võimalus ettepanekuid esitada oli kõigil olemas, kuid ettepanekuid ei esitatud.

Linn tegi üldplaneeringu koostamisel kaalutusotsuse ja määras Väike Kaar 33 krundi juhtotstarbeks tootmishoone maa. Otsuses rõhutati keskkonnanäringute leevendamise vajadust piirkonna elamute suhtes. Tartu linna üldplaneering kehtestati Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.

## 5. Tootmisega kaasnevad keskkonnamõjud

Piirkonna elanikud toovad arvamustes välja tootmistegevusega kaasneva müra ja autotranspordi mõju elanike elukvaliteedile, heaolule, kinnisvara väärtusele. Nimetatud arvamuste osas on linna seisukohad toodud korralduse lisas, mis on kokkuvõtvalt järgmised:

Linnale on teada, et Tartu Mill AS käitisega seondult on esinenud mürakaebusi ümbritsevate alade elanike poolt, kuid koostatava detailplaneeringuga ei saa lahendada kõiki olemasolevast tootmistegevusest tulenevaid häiringuid. Järelevalvet müra normidele vastavuse osas teostab Terviseamet, linn teeb ametiga koostööd. KSH aruande järelduste kohaselt detailplaneeringu elluviimine ei halvenda müraolukorda võrreldes olemasolevaga. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud viljamahutite puhul tekitavad potentsiaalselt müra neid teenindavad transportörid. Kavandatud viljamahutid on ette nähtud Väike kaar 33 katastriüksuse raudtee poolsele alale, st elamualast kaugemale, elamuala ja kavandatud viljahoidmise mahutite vahele jääb olemasolev tootmishoone. Müra tekkimise vältimiseks on käesolevas detailplaneeringus esitatud nõue uute mahutitega seotud kraaptransportörid ja kopp-elevaatorid ehitada kinnistesse ruumidesse (praegu toimub territooriumil vanadest puisteladudest vilja vedu veskisse veokitega, millele laaditakse vili ratastraktoriga ja kopp-laaduriga).

Detailplaneeringu realiseerumisel väheneb mõningasel määral transpordil ja laadimisel tekkinud müra.

- Raskeveokite arvu vähenemine toob eeldatavalt kaasa vähese liikluse müra taseme languse ehk on positiivne mõju. Planeeringu kohaselt Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu realiseerumisel käitise seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringselt vilja transportamiseks väljaspool Tartu linna olevatest hoidlatest. Seega on kavandatud tegevusel positiivne mõju raskeliikluse vähenemisele linnas.

- Olemasolevate müraallikate müra levikut käesolevas detailplaneeringus kavandatud ehitised ei mõjuta, sest need ei jää retseptorite (elamuala) ja müraallikate vahelisele alale. Käitis põhjustab eeskätt viljakuivatuse perioodil mürahäiringut, sh võib jätkuvalt esineda lähima elamuala juures müra õiste piirväärtuste ületamisi. Käitis on järk-järgult rakendanud erinevaid müraleevendusmeetmeid ja on juba praeguseks saavutanud olulise müraemissiooni vähenemise võrreldes mõne aasta taguse olukorraga. Vajalik on jätkata leevendavate meetmete rakendamist tagamaks müratasemete normatiivsus ka viljakuivatuse perioodil. Detailplaneeringuga on seatud tingimus, et uute hoonete ja rajatiste rajamise eeltingimuseks on KSH aruandes toodud müra leevendusmeetmete rakendamine ja müra normidega vastavusse viimine. Meetmete rakendamisel on võimalik tagada mürataseme normtasemetele vastavus.

## 6. Kinnisvara väärtus

Piirkonna elanike arvamus, et seoses antud detailplaneeringu kehtestamisega väheneb nende kinnisvara väärtus, selgitab linn, et tehas on tänasel päeval olemas ja oli ka kinnisvara ostmise hetkel olemas. Üldplaneeringus vahepeal kavandatud teistsugune maa juhtotstarve ei saa tekitada õigustatud ootust, et tootmine nimetatud krundil ära kaob. Kuna planeeringuga kavandatavad rajatised vähendavad eeldatavalt veoautode liiklust ümbruskonna tänavatel ja planeeringu rakendamise eelduseks on müranormide nõuetele vastavusse viimine, võib eeldada pigem olukorra paranemist ning naaberkinnistute väärtuse vähenemine uue detailplaneeringu lahenduse tõttu ei ole usutav.

7. Kokkuvõtvalt teevad Jaak Laineste, Rain Jõgi, Alo Noormets, Dana Noormets, Peeter Miller, Ülle Miller, Deivi Pard ettepaneku lükata tagasi/jätta kehtestamata detailplaneering.

Tiheasustusalal elavatel isikutel tuleb arvestada arenevas linnaruumis toimuvate muudatustega ning kokkuvõttes ei muuda käesolev kavandatav planeeringulahendus elukeskkonda sedavõrd, et sellest tulenevad mõjud saaksid endast kujutada naaberkinnisasjade omanike subjektiivsete õiguste rikkumist. Kinnisvara väärtus võib muutuda, kõigi turusegmentide jaoks ei saa selle langemisest kindlasti rääkida, maksejõulise nišinõudlusena on võimalik ka väärtuse tõus. Detailplaneeringuga on seatud tingimus, et uute hoonete ja rajatiste rajamise eeltingimuseks on KSH aruandes toodud müra leevendusmeetmete rakendamine, mille järgimisel on oodata negatiivse mõju vähenemist. Koostatav detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

## Avalik arutelu

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu avalik arutelu toimus 20.06.2023, mille tulemusena protokolliti järgmised ettepanekud:

1. Sätestada müravabad perioodid, nt õhtuti, nädalavahetustel, et tagada elanikele vaikus ja võimalus puhata.
2. Vähendada müra ja lõhna häiringuid, leida leevendavad meetmed.
3. Muuta liikluskorraldust selliselt, et häiritaks vähem elanikke - ei sõideta üle kõnnitee, on võimalik tagada tänavakoristus, st ei pargita tänaval. Otsida jätkuvalt võimalusi täiendava juurdepääsu rajamiseks.

4. Fikseerida kõrghaljastuse asukohad kohustuslikena, tagamaks puhver elamute ja tööstuse vahel. Kokkuvõtvalt jäid ettepanekute ja arvamuste esitajad varem esitatud seisukohtade juurde. Arutelu tulemusena lepidi kokku, et soovi korral on võimalik oma seisukohti ja arvamusi täpsustada, täiendada.

Jaak Laineste kasutas võimalust ja pidas vajalikuks protokolli selguse jaoks tuua välja peamised argumendid, miks ei saa nõustuda antud detailplaneeringuga - rõhutades, et peamine subjektiivne ja akuutne häiring on pidev müra. Endiselt toodi välja üldplaneeringut puudutav teema, suurte veokite liiklus ja sellega kaasnev oht.

Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel on detailplaneeringut, KSH aruannet ja liiklusanalüüsi täiendatud:

- Müra häiringute vähendamiseks on KSH aruandes välja toodud leevendavad meetmed mille rakendamisel on võimalik tagada mürataseme normtasemele vastavus. Planeeringu elluviimise eeldusena on sätestatud, et Väike kaar 33 tootmishoonete laiendamise eelduseks on KSH aruandes toodud leevendavate meetmete rakendamine, sh müraolukorra viimine vastavusse normidega.

Planeeringuga kavandatav tegevus lõhna teket või levikut ei mõjuta.

- Liiklusanalüüsi on täiendatud - esialgsel liiklusanalüüsi koostamisel kasutati Näituse-Ilmatsalu-L.Puusepa ristmiku 2015.a. liiklusloenduse tulemusi, IB Stratum 2017.a. liiklusuuringute tulemusi ja liiklusmodelit. Liikluslahendus OÜ poolt täiendati liiklusanalüüsi 2023 aasta IB Stratumi poolt läbi viidud liiklusuuringu tulemuste ja uue liiklusmodeli(<https://www.tartu.ee/et/uurimused/tartu-liiklus-2023>) alusel.

Liiklusanalüüsi tulemusena on Lembitu - Väike kaare tänava ohutumaks muutmiseks tehtud ettepanek kõnnitee äär piirata painduvate pollaritega (selleks, et sõidukid pöördel ei sõidaks kõnniteele).

Samuti on välja toodud, et kui Väike kaare tänaval talvistel oludes esineb läbipääsuga probleeme, võib kaaluda parkimise lubamist ainult ühel teepoolel. Tänavamaa detailsed lahendused ei ole planeeringuga lahendatavad küsimused, need võivad vastavalt vajadusele ajas täpsustada ja muutuda, nt künniste, ülekäigukohtade jms meetmete ning liiklusmärkide asukohatäpset paiknemist detailplaneeringuga ei kehtestata, need lahendatakse projekteerimisel. Kui piirkonna elanikud leiavad, et tänava liikluskorraldust on vaja muuta (nt piirata tänaval parkimist), palume esitada Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnale vastav taotlus.

- Kõrghaljastuse rajamise kohustusega ala on määratud.

Planeeringu põhijoonisel on kajastatud planeeritud kõrghaljastuse rajamise kohustusega roheala.

- Raudteeharu likvideerimise kaalumise - Arendaja on selgitanud, et raudteeharu osas ollakse seotud lepingutega ning selle likvideerimine ei ole võimalik. Lisaks on välja toodud, et toorme ja kauba keskkonnahoidlikumaks ja ökonoomsemaks veoks on raudteetranspordi säilimise võimalus oluline.

### **Kokkuvõte**

Kokkuvõtvalt on jäänud detailplaneeringu koostamisel arvestamata kõik esitatud arvamused:

1. Üldplaneeringu juhtotsatarbe muutus, tootmistegevuse asendamine kontori- ja büroohoonetega hiljemalt aastaks 2030. Kaasamine on olnud puudulik ja linn ei ole kodanikke teavitanud üldplaneeringu muudatustest.

2. Detailplaneering tühistab perspektiivi, et tulevikus oleks ühendus linna erinevate osade vahel parem ning tööl oleks võimalik käia ka jalgsi või rattaga vältides Tartu kõige suurema õhusaastega trassi, Riia tänavat.

3. Tootmistegevusega kaasneva müra ja autotranspordi mõju elanike elukvaliteedile, heaolule, kinnisvara väärtusele.

4. Ettepanek lükata tagasi/jätta kehtestamata detailplaneering.

Linn on kokkuvõtvalt seisukohal, et detailplaneeringus sätestatu on piisav, tagamaks antud asukohas sobiv ja ümbritsevat arvestav üldplaneeringukohane lahendus ning terviklik linnaruum. Lahendus on kooskõlas linna ruumilise arengu eesmärkidega. Planeeringuga kavandatu on lahendatud kaalutletult ja sobitatud keskkonda. Detailplaneeringuga on tagatud terviklik ja turvaline elukeskkond nii olemasoleva kui ka planeeringuga kavandatu osas, lahendus on linnaehituslikult sobiv, mõjuala analüüsi ja ümbritsevat hoonestuslaadi arvestav ning planeeringu elluviimisega ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäärast riivet. Planeeringu realiseerimise tulemusena võib eeldada olukorra paranemist. (Seisukohad on toodud pikemalt eelnevates lõikudes *Arvamuse avaldamine* ja *Avalik väljapanek* ning linnavalitsuse korraldustes.)

Planeeringu materjalid on kättesaadavad Tartu linna kodulehel, otselink <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-017>. Planeeringu lisade kaust on lisatud kirja manusesse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Elo Kiivet  
abilinnapea

Janne Schasmin  
736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee