



Mati Pihlak
Tartu Mill AS
Väike kaar 33
50406 TARTU

11.12.2018 nr 9-3.2/DP-18-017

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu algatamise tingimused

24. aprillil 2018. a esitas Tartu Mill AS linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata tootmismaa krundile ehitusõigus 4 viljamahuti rajamiseks. Taotletav ehitisealune pind kokku on 800 m², suhteline kõrgus 35m, ühe viljamahuti läbimõõt on 16m.

16. augustil 2018. a esitati taotluse juurde Adepte Ekspert OÜ poolt koostatud Väike kaar 33 kinnistu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Töö eesmärk oli välja selgitada kavandatud tegevusest tuleneda võiv keskkonnamõju. Eelhindangu tulemusena selgus, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei saa eeldada hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

Väike kaar 33 kinnistu suurusega 32 297 m² asub Tammelinna linnaosas raudtee vahetus läheduses. Katastriüksuse maa sihtotstarve on tootmismaa.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on seatud piirkonna pikaajaliseks eesmärgiks raudteeäärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimine ning piirkonna arendamine targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleksiks. Maa-ala kasutustingimustes on sätestatud, et maa-ala kruntidel võib jätkuda senine tegevus vastavalt omaniku soovile, hooneid võib remontida, keelatud on uute tootmishoonete ehitamine ja olemasolevate laiendamine.

Väike kaar 33 kinnistu osas on tegemist olemasoleva väljakujunenud tootmisalaga ja ettevõtte poolt väga pikaajalise tootmistevõimega. Alal asuvad kuni 30 meetri kõrgused lao- ja tootmishooned ning 42 meetri kõrgune elevaatorihooned. 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 aga samuti 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.

Tulenevalt taotluse sisust kaalus linn erinevaid võimalusi tootmismaa krundile ehitusõiguse määramiseks nelja viljamahuti rajamiseks ilma detailplaneeringut koostamata.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustuslik:

1) hoone püstitamiseks; 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgselt kavandatud mahust; 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Oluline ruumiline mõju PlanS § 6 punkti 13 järgi on mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile. Oluline avalik huvi võib tuleneda rajatise mõju suurusest, ulatusest, intensiivsusest ja kestvusest. Mõju on laiale avalikkusele huvi pakkuv eelkõige siis, kui see ulatub kinnistupiirist kaugemale ehk rajatis mõjutab laiemat ümbrust.

Kuna Tartu Mill AS taotleb tootmistegevuse jätkamist ega soovi ellu viia Tartu linna üldplaneeringu pikaajalisi eesmärke ning detailplaneeringu algatamise taotlusega soovitakse vanade väiksemamahuliste puisteviljaladude asemele suuremahuliste uute viljamahutite rajamist, mis domineeriks nii oma mahu kui kõrguse poolest piirkonnas, siis on tegemist tootmise jätkamise ja selle kinnistamise sooviga, tegevuse tulemus mõjutab ka ülejäänud tootmiskrunte ja nende tuleviku perspektiive, mis omakorda on vastuolus üldplaneeringuga seatud eesmärkidega.

Eelnevat arvestades kaasneb mahutite rajamisega 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.

Lähtudes planeerimisseadusest, üldplaneeringus sätestatust ning arvestades asjaolu, et kavandada soovitud mahutite näol on tegemist olulise avaliku huviga objektidega, otsustas linnavalitsus 03.12.2018 istungil, hindamaks tootmise jätkamise ja laiendamise võimalusi ning nii suuremahuliste rajatiste püstitamise võimalikkust, et alale tuleb koostada detailplaneering. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlusega, otsustaja on Tartu Linnavolikogu.

Planeerimisalase tegevuse korraldajana peab Tartu linn tagama, et planeeringu koostab asjakohase eriala kõrgharidusega, piisava töökogemusega ja vastava kutsega planeeri. Enne planeeringu algatamist sõlmib Tartu linn Teiega planeeringu koostamise tellimise kulude kandmiseks finantseerimislepingu, mille kolmandaks osapoolaks on planeeringu koostaja. Selleks, et saaksime lepingu ja planeeringu algatamise eelnõu ette valmistada, palume teada anda, kes on Teie poolt valitud planeeringu koostaja.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Reno Laidre
abilinnapea

Aire Priks
736 1252 aire.priks@raad.tartu.ee