

Eelnõu tekst:

Karbiid OÜ on esitanud taotluse Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga määrata alale ehitusõigus elamute ja ärihoonete rajamiseks.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 23 ha asub Ränlinna linnaosas. Ala on hoonestamata, puudub hoonestamiseks vajalik taristu. Planeeringuala piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, naabruses asuvad korterelamud ja üksikelamud ning ärihooned, vahetus läheduses on Tartu-Valga raudtee.

Piirkonna olulisemad ühendustänavad on Raudtee tänav ja Laseri tänav, mis vajavad rekonstrueerimist.

Planeeringualale ulatuvad Raudtee tn 102c ja Raudtee tn 100 asuvate puurkaevude sanitaarkaitsevööndid.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbed kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala, korterelamu maa-ala, koolieelse lasteasutuse maa-ala, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala, linnaväljaku maa-ala ning haljasala maa-ala. Sõltuvalt planeeritavast krundist, peab haljastuse osakaal olema 15-25%, millest kõrghaljastuse peab moodustama vastavalt 7-15%. Haljasala maa-ala tuleb kavandada põhimõttel, et linnaosas oleks võimalik kujundada omavahel ühendatud funktsionaalsete, st puhke- ja spordieesmärgil kasutatavate haljasalade võrk. Tiheduseindeks (FAR), mis illustreerib hoone(te) suletud brutopinna suhet (võttes arvesse hoone korruseid) krundi pindalasse, on sõltuvalt krundist 0,25-1.

Üldplaneeringualal on positsioonilt kõige olulisemaks piirkonnaks keskväljaku ala. Selle ala ruumiline lahendus on olulise tähtsusega hilisema funktsionaalsuse saavutamisel. Seetõttu on keskväljaku piirkond – keskväljak ning sellega vahetult külgnevad alad, määratletud üldplaneeringuga arhitektuurikonkursi nõudega alaks. Samuti tuleb kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum) või olukordades, kus esineb oluline avalik huvi; arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna „väravas” või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus).

Eelnevat arvestades tuleb planeeritaval alal, nii avaliku ruumi (sh keskväljaku projekteerimiseks) kui planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus üldplaneeringukohaste arengualade kaupa.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on alale kavandatud koolieelsete lasteasutuste maa-ala, linnaväljaku maa-ala ja haljasala maa-ala. Arvestades Ränlinna arenguperspektiive on linn seisukohal, et nimetatud maa-aladele tuleb planeeringuga kavandada üldplaneeringukohane maakasutus.

Planeeringuala arendamiseks on vajalik rajada toimiv teedevõrk, tagada ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus.

Üldplaneeringuga on määratud esimese järgu tähtsusega ristmikud ja sõlmed, mis on vaja rekonstrueerida või ehitada planeeritava ehitusõiguse realiseerimise eelselt:

1. Riia-Aardla ringristmik;
2. Ringteelt juurdepääs (ainult parempöörde);
3. Aardla - Raudtee - Soinaste ringristmik (täna seks rajatud). Rekonstrueerimine peab olema seotud Raudtee tänava lõigu Aardla - Ränilinn rekonstrueerimisega.

Lisaks on ehitusõiguse realiseerimise eelduseks Laseri ja Raudtee tänavate väljaehitamine kuni nende ristumiseni, kogujateede ja Ringteelt kavandatud mahasõitude rajamine ning detailplaneeringuala siseste tänavate välja ehitamine.

Üldplaneeringukohaselt tuleb Raudtee tänav välja ehitada kuni Soinaste - Aardla ringristmikuni, kuid kuna 2017. aastal rajas linn raudtee äärde Euroopa Liidu toel kergliiklustee, on linnavalitsus seisukohal, et Raudtee tänava lõigu Tammetõru-Aardla rekonstrueerimine pole käesoleva planeeringu realiseerimise eelduseks, liikluskorraldus on võimalik lahendada Ringteelt Tammelinna-poolse juurdepääsu ja kogujateede rajamisega.

Maanteeameti kavade kohaselt on Jõhvi-Tartu-Valga mnt ja Aardla tn ringristmiku, mahasõidud Ringteelt ja Tammelinna poolse kogujatee väljaehitamine kavandatud aastateks 2020-2021.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi Rajatiste) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamiseks ning tänava maa-ala, koolieelsete lasteasutuste maa-ala, linnaväljaku maa-ala ja haljasala maa-ala linnale tasuta üleandmiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist.

Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil". Eelhindamisel on arvestatud Tartu Linnavalikogu 26.06.2014 otsusega nr 103 kehtestatud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandega ja aastal 2013 OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi koostatud tööga „Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas”.

KSH aruandes on muu hulgas sätestatud, et osaliselt võib probleemseks lugeda planeeringulahendusega võimaldatavat ostukeskuse kui olulise tõmbepunkti rajamist linnaserva. Ostukeskuse võimalik maht lubab oletada, et selle teeninduspiirkond kujuneks laiemaks kui Ränilinna linnaosa. Arvestades Ränilinna linnaosa paiknemist, võib eeldada, et

ostukeskuses hakataks käima eelkõige isikliku autoga, mis omakorda tõstaks piirkonna liikluskoormust.

Eelnevalt tulenevalt pidas linn otstarbekaks suunata planeeringuala ehitustegevust alal nr 8 (Ringtee tn 89) ja üldplaneeringu seletuskirja lisati täiendus, et juhul, kui alale kavandatakse ostukeskust, tuleb detailplaneeringu eskiislahenduse faasis koostada sotsiaalmajanduslike mõjude uuring, kus tuleb analüüsida ostukeskuse toimimise mõjusid Tartu linna ja eraldi kesklinna arengule.

Linnavalitsuse tellimisel valmis töö "Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas". Uuringu on koostanud OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut. Uuringu eesmärk on välja selgitada, millist sotsiaalset ja majanduslikku mõju avaldab Tartu linnaregiooni, linna ja eraldi kesklinna jätkusuutlikule arengule juba planeeritud ja täiendavalt kavandatav äri- ja teenindusettevõtete ning büroopindade reaalne lisandumine Ringtee tn - Riia tn piirkonda. Analüüsi tulemusena tuli määratleda optimaalne Lõunakeskuse ja selle lähiümbruse arendusmaht erinevate funktsioonide lõikes ja esitada ettepanekud lubatava brutopinna kohta selles piirkonnas. Töö kokkuvõttena ei soovitata muu hulgas rajada uut kaubanduskeskust Ränilinna planeeringualale.

Linnavalitsus arutas kõnealust uuringut oma 10.12.2013 istungil ja otsustas Ränilinna linnaosa üldplaneeringu puhul ala 8 (Ringtee tn 89) osas soovitada toidu- ja esmatarbekaupade ning väiksemate kestvuskaupe (riided, jalatsid jmt) müügile orienteeritud kaubanduskeskuse asemel kestvuskaupe müügile (mööbel, ehitusmaterjalid, autokaubad jms) suunatud kaubanduspindade eelistamist. Linnavalitsus nentis, et linnal puudub õiguslik võimalus kaubandushoones pakutava sortimendi reguleerimiseks ja seetõttu on linna seisukoht soovituslik.

Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus.

Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneering algatatakse eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks. Ligikaudu 23 ha suurusele hoonestamata alale Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres planeeritakse rajada elu- ja ärilinnak.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsioonid kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala, korterelamu maa-ala, koolieelse lasteasutuse maa-ala, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala, linnaväljaku maa-ala ning haljasala maa-ala. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastab üldplaneeringule. Üldplaneeringus kavandatud hoonestusalad ja liikluskorraldus arvestavad laiema mõjualaga ja vajadusega järgida üldplaneeringus kokku lepitud rajatiste väljaehitamise järjekorda ja seoseid.

Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2030 kohaselt asub ala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavas piirkonnas.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus.

3.1. Maakasutus.

Katastriüksuste (Ringtee tn 83, pindala 36735; Ringtee tn 89, pindala 84420 m²; Raudtee tn 114b, pindala 49027 m²) sihtotstarve on elamumaa. Planeeringuala piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, naabruses asuvad korterelamud ja üksikelamud ning ärihooned, vahetus läheduses on Tartu-Valga raudtee. Planeeringualale ulatuvad naaberkinnistutel paiknevate puurkaevude (2) sanitaarkaitsevööndid. Detailplaneeringuga kavandatakse kruntide kasutamise sihtotstarvete muutmist/määramist vastavalt üldplaneeringule.

3.2. Veekasutus.

Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil.

3.3. Muude loodusressursside kasutus.

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses.

3.4. Looduskeskkonna kirjeldus.

3.4.1. Pinnas, veestik.

Planeeritava ala absoluutkõrgused on ligikaudu vahemikus 67-70 m. Planeeringu realiseerimine eeldab mõningast maapinna planeerimist, kuid mitte ulatuslikke muudatusi.

Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile on tegemiste normaalse radooniriskiga alaga.

Põhjavesi detailplaneeringu alal on keskmiselt kaitstud. Lähimad registrisse kantud puurkaevud keskkonnaregistri koodiga PRK0018771 ja PRK0017454 paiknevad naaberkinnistutel, kuid puurkaevude sanitaarkaitsealad (50m) ulatuvad planeeringualale. Piirkonnas keskkonnaregistrisse kantud veekogusid ei ole.

3.4.2. Taimkate ja loomastik.

Planeeringuala on valdavalt lage, puuduvad väärtuslikud looduslikud kooslused, mida detailplaneeringu realiseerimine võiks kahjustada. Seega ei too planeeringu realiseerimine kaasa negatiivset mõju looduskooslustele. Planeeringu koostamisel tuleb tagada üldplaneeringuga ettenähtud rohealade üldine sidusus ja haljastamise põhimõtted.

3.4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

Planeeringualal puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Ropka-Ihaste looduskaitseala, asub planeeringualast ligi 3 km kaugusel.

3.5. Heited.

3.5.1. Müra ja vibratsioon.

Planeeringuala müra pärineb eeskätt Tallinn-Tartu-Võru-Luhama maantee autoliiklusest ning Tartu-Valga raudteeliiklusest. Tartu linna strateegilise mürakaardi andmetel jääb maantee vahetus läheduses öine müra vahemikku 60-65 dB ning päevane müra vahemikku 65-70 dB.

Planeeringu realiseerimine toob linnaruumi täiendavat müra ja vibratsiooni, kuid eeldatavalt mitte ülenormatiivset. Müra tekib ehitustööde käigus, kuid see on ajutine. Planeeringu realiseerumisel lisanduv müra tuleneb planeeritava uue tänavavõrgu liiklusest ja ärihoonete võimalikest tehnoseadmetest.

3.5.2. Õhusaaste.

Planeeringu realiseerimine ei lisa eeldatavalt ülemäärast õhusaastet. Mõningast õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku, ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil, kui töötavad kütteseadmed. Samuti sõidukite poolt õhku paisatavatest ainetest.

3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmeteke võib kavandatava tegevusega kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt.

3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad.
Kinnistul ega kinnistu vahetus läheduses ei asu kultuuri- ega ajaloomälestisi.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju.

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

4.1.1. Mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele.

Veeseaduse § 28¹ lõike 1 kohaselt põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud: 1) veehaarderajatiste teenindamine; 2) metsa hooldamine; 3) heintaimede niitmine; 4) veeseire. Põhjavee kaitse seisukohalt on oluline, et puurkaevu sanitaarkaitsealal tegevust ei toimuks.

Peamine õhusaaste allikas on olemasolev ja lisanduv autoliiklus ning hoonete soojavarustus, mille lahendamisel tuleb kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiasid. Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju kliimale. Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada, et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi.

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale puudub. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus.

Kavandatav tegevus muudab oluliselt ala ilmet ja ruumilist struktuuri, asendades passiivse lageda ala aktiivse äri- ja elukeskkonnaga ning lisades liiklusköömuse, mis mõjutab nii lähiala kui ka eemal asuvaid sõlmpunkte ning tänavaid.

4.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

4.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Planeeringu elluviimine toob alale aktiivse kasutuse ja liikumise seoses äri- ja elupindade rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on linnaruumis eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad liikumist kogu linna ja naabervaldade ulatuses. Soovitav on alale kaubanduskeskust mitte rajada.

Eelhinnangu tulemusel ei ole keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule vaja algtada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Detailplaneeringus tuleb ette näha müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on teatanud, et ...

Kohalikul omavalitsusel on õigus planeerimisseaduse § 128 p 2 lg 2 alusel detailplaneeringut mitte algtada, kui on ilmne, et algtatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

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

4. Planeering tuleb koostada, arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid seisukohti:

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. Maa-ala kruntimine näha ette planeeringuga arvestades üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvete ulatust.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed määrata planeeringuga;

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

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

4.5. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus üldplaneeringukohaste arengualade kaupa ja keskväljaku projekteerimiseks.

4.6. Haljastuse osakaal peab olema sõltuvalt krundi kasutamise otstarbest 15-25%, millest kõrghaljastuse peab moodustama vastavalt 7-15%. Haljasala maa-ala tuleb kavandada põhimõttel, et linnaosas oleks võimalik kujundada omavahel ühendatud funktsionaalsete, st puhke- ja spordieesmärgil kasutatavate haljasalade võrk.

4.7. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamisel tuleb arvestada vajadusega ala arendamiseks vajaliku tänavavõrgu kavandamisega ja olemasoluga: Laseri ja Raudtee tänavad nende ristumiseni, Jõhvi-Tartu-Valga mnt ja Aardla tn ringristmik, mahasõidud Ringteelt ning kogujateed.

Esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseseelt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

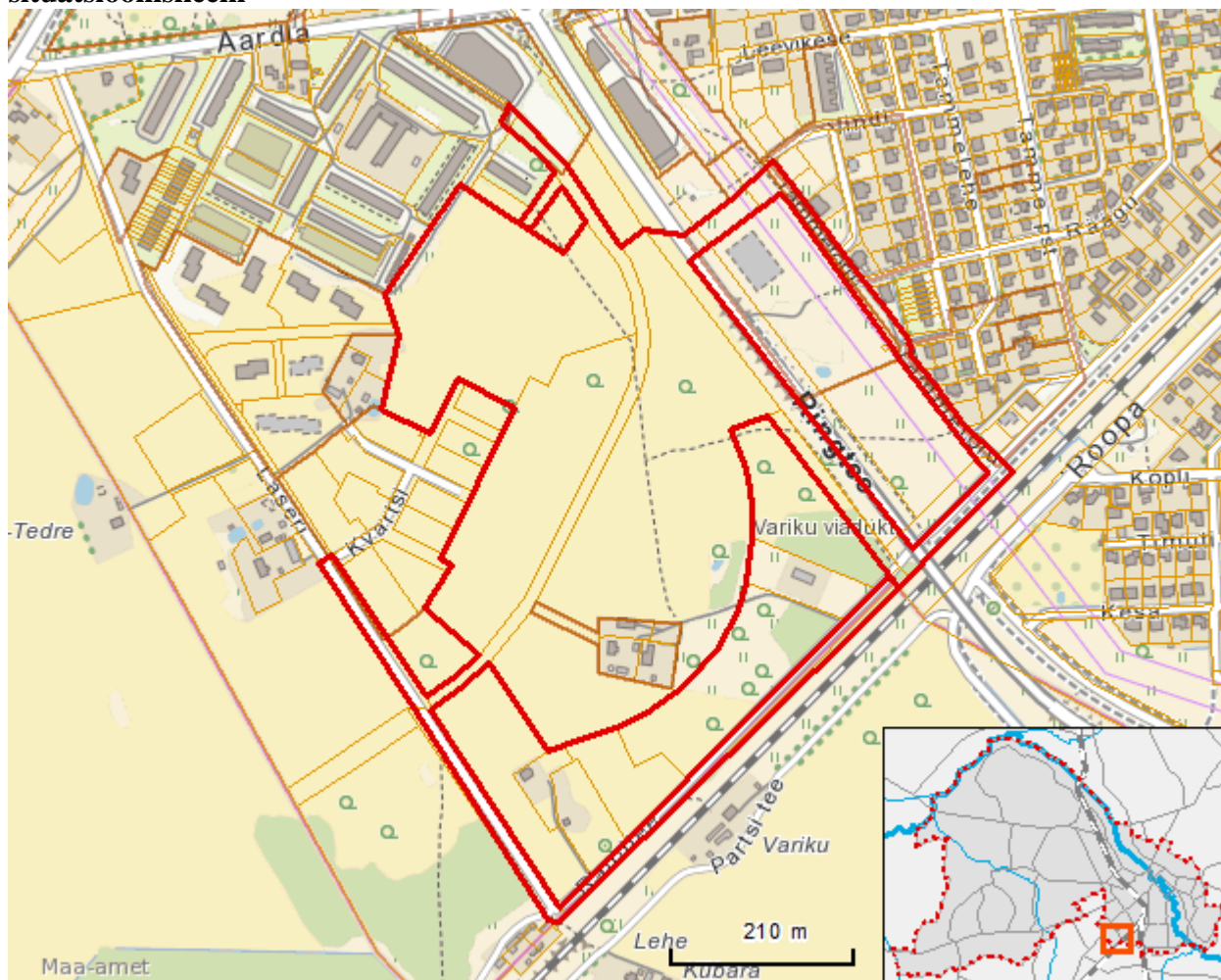
5. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Mitte algetada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Lisa Tartu Linnavalitsuse Korralduse nr LV-K-0550 juurde

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide detailplaneeringuala
situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir