

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

05.06.2012 nr LVK-O-0413

**Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine**

Riia tn 193 krundi omanik Incorpore Invest OÜ on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga muuta Riia tn 193 krundi maakasutuse sihtotstarve elamumaast ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus 3- kuni 5-korruseliste äriotstarbeliste hoonete püstitamiseks. Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, Tartu 51003), detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089) ning huvitatud isik (krundi omanik) on Incorpore Invest OÜ (Magasini 30-7, Tallinn 10138). Detailplaneeringu koostaja selgitatakse hiljem.

Riia tn 193 hoonestamata krunt suurusega 21 659 m² asub Riia tn ääres linna piiril. Krunt piirneb põhjasuunas Sihtasutuse Tartu Teaduspark maadega, kus on lubatud kuni 5-korruseline hoonestus. Krundi ida- ja lõunaküljel asuvad väikeelamud (hoonestuse kõrgus kuni 2 korrust). Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Riia tn 193 krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratud korruselamute maa ning suurimaks lubatud korruselisuseks on kuni 3 korrust. Esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusega tehakse ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks nii hoonete kõrguse kui maakasutuse sihtotstarbe osas. Hoonete suurim lubatud korruselisus on 3-5 korrust tingimusel, et alates neljandast korrusest ei või korruse pindala ületada 1600 ruutmeetrit maksimaalselt kokku kolmes osas.

Kuna eelprojekti "Tartu ümbersõidu ja Tartu-Elva teelõigu projekteerimine E 263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt lõigus: Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2" kohaselt kavandatakse krundile ringristmikku ja kogujateed, ei ole tulevase õhu- ja mürareostuse taset arvestades piirkonda elamute kavandamine otstarbekas.

Tartu Linnavolikogu 28.09.2006 määruse nr 40 "[Tartu linna ehitusmäärus](#)" § 4 lg 2 kohaselt on koostatud detailplaneeringu algatamise taotlust põhjendav ja piirkonna linnaehituslikest seostest lähtuv eskiislahendus. Eskiislahenduse koostamisel ja krundile juurdepääsude kavandamisel on tehtud koostööd Maanteeametiga. Planeeritava ala suuruseks on ligi 3 hektarit.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et arvestades krundi asukohta nüüdseks eelprojekti tasandil kinnitatud perspektiivse kogujatee ja tiheda liiklusega Riia tänava ääres, on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muudatuse ettepanek linnaehituslikult vastuvõetav ning elamute asemel krundile 3-5korruseliste ärihoonete kavandamise kaalumise mõistlik.

Vastavalt linna üldplaneeringule võib üldplaneeringuga määratud maksimaalset korruselisust muuta juhul, kui vastavale alale korraldatakse arhitektuurivõistlus. Linnavolikogu leiab, et arhitektuurivõistluse nõue on põhjendatud hoone asukohta, vaadeldavuse ja suure mahuga. Arvestades ümberkaudsete teede suurt kasutatavust, planeeritud hoone(te) suurt kasutajate arvu ja hoone linnaruumilist paiknemist, on arhitektuurivõistlus parim meetod sobiva lahenduse

leidmiseks. Tavapäraseks on saanud linnaserva suuremahuliste, kuid arhitektuurselt madala kvaliteediga hoonete projekteerimine, ometi on linna sõitjale need hooned esmaseks kontaktiks linna kuvandiga. Riia 193 krundile planeeritud hoone on esimene avalik hoone mööda Riia tänavat linna sisenejale. Andmaks linnast parimat võimalikku esmamuljet on oluline arhitektuurselt kõrge kvaliteedi tagamine kolme kutsutud osalejaga või avatud arhitektuurivõistluse korraldamisega.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punktist 1 lähtuvalt tuleb juhul kui detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek, vajadusel hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju. ASi Kobras poolt on koostatud eelhinnang detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju olulisuse kohta. Eelhinnangust järeldub, et kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimese tervisele ega keskkonnale, lahenduse elluviimisega ei kaasne piiriülest mõju ega olulisi kumulatiivseid mõjusid. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei mõjutata eeldatavasti saastetasemeid määral, mis võiks põhjustada õigusaktidega kehtestatud nõuete ületamist Tartu linnas ja linna lähialadel, samuti ei kaasne planeerimisdokumendi elluviimisega teisi olulisi keskkonnaprobleeme. Planeeritava alal ei ole kaitsealasid ning planeeritav tegevus ei ulatu mõjutama olemasolevaid lähimaid kaitsealasid.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasned a ehitustegevusega, kuid eeldatavalt ei ületa see normi ning seda saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega. Võrreldes Tartu linna üldplaneeringus kavandatu ning kehtiva detailplaneeringuga on siiski elamu(te) asemel ärihoonete rajamine selgelt suurema ulatuse ning seetõttu ka pikemalt kestva mõjuga. Ala väljaehitamine peab toimuma võimalikult kiiresti ja nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus jms peab olema võimalikult säästlik, mis vähendab negatiivset mõju.

Planeeringujärgsel olukorral on naabruskonnale kahepidine mõju. Rajatav uushoonestus ning täiendavalt uutest ärihoonetest läände kavandatud kõrghaljastuse võõnd omavad igapäevast ööpäevaringset summutavat toimet Riia tänavalt lähtuva müra ja muu saaste suhtes ida ja loode suunda jäävate elamute jaoks. Samas võrreldes planeeringueelse olukorraga, kus Riia tn 193 krundil praktiliselt inimtegevus puudub, toob ala hoonestamine kaasa erinevaid uusi mõjusid, mis on eeldatavalt päevase-õhtuse iseloomuga sõltuvalt konkreetsete äride iseloomust - tekib inimeste liiklemine nii sõidukitega kui jalgsi (sellest ka mõningane lokaalne saaste- ja mürafoon), hoonetest ja tänavavalgustusest leviv täiendav valgustatus jms. Otsest pinnase, vee või õhu saastamist üle normide ei saa eeldada, kuna selliseid tegevusi ei kavandata. Eeskätt nende võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks ongi ette nähtud mitmeastmelise haljastusega rajatav eraldav riba planeeringuala lääneküljes, mis tagab naabruskonna elanikele võimalikult suure privaatsuse ja harjumuspärase elukorralduse jätkumise. Seega võib eeldada, et planeeringuga kavandatav ei mõjuta naabreid negatiivselt, hästi läbimõeldud teostuse korral võib olla ka positiivset mõju. Alale kavandatud hoonestusel ja sellest tuleneval inimtegevusel tavapärase linnakeskkonnaga võrreldes kõrgendatud avariohtu ei ole, puudub ka teadaolev mõju Natura 2000 alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile.

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 3 ja § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest puudub vajadus Riia tn 193 krundi detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks. Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaameti 15.06.2011 kirjas nr JT 6-8/21122-2 märgitakse, et nimetatud alal ei leidu Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube. Planeeringuala kirdenurgas on EELISes registreeritud Sosnowsky karuputke *Heracleum sosnowskyi* kasvukoht, mille tõttu tuleb olla tähelepanelik mullatööde tegemisel ning alalt pärineva mulla kasutamisel, et ei levitataks võõrliigi seemneid uutele aladele. Keskkonnaamet on seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik ja keskkonnatingimustega arvestamine on

võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Eelnevale tuginedes on linnavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu algatamine on võimalik punktis 4 nimetatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 9 lg 7 p-d 1 ja 2, § 10 lg 5, lg 6¹ p 2, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1 ja lg 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 5 ja 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, ASi Kobras 31.05.2011 analüüsi Riia tn 193 krundi detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkusest ja Jõgeva-Tartu regiooni Keskkonnaameti 15.06.2011 kirja nr JT 6-8/21122-2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundile 3-5korruseliste äri- ja büroohoonete ehitamise võimalusi.

2. Jätta algatamata Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

3. Kinnitada planeeritava ala piir vastavalt lisale.

4. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - koostada mõõtkavas M 1:500. Detailplaneeringu koostamisel arvestada muuhulgas järgmiste materjalidega:

4.1. Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";

4.2. Tartu Linnavolikogu 7. detsembri 2000 otsus nr 243 "Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneeringu kehtestamine";

4.3. Tartu Linnavalitsuse 1. juuli 2008 korraldus nr 774 "Riia tn 191, Riia tn 191b ja Riia tn 191c kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine";

4.4. OÜ Tinter-Projekt töö "T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2";

4.5. Maanteeameti 25.11.2009 kiri nr 3.1-4/08-01406/176.

5. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

5.1. Krundi ehitusõigus anda järgmiselt:

- krundi kasutamise sihtotstarbed: hoonestatavale krundile on lubatud püstitada kaubandus-, teenindus-, büroo ja administratiivhooneid, välja arvatud rohke külastajate arvuga toidupood, kaubanduskeskus, bensiinijaam ning majutushooned;
- hoonete suurim lubatud arv Riia tn 193 krundil: kuni 4 (neli) põhihoonet, hoonete ehitusaluse pindala määramisel lähtuda normatiivsest parkimise ja haljastuse lahendusest krundil;

- hoonete suurim lubatud korruselisus on 3-5. Alates neljandast korrusest ei või korruse pindala ületada 1600 ruutmeetrit, mis peab proportsionaalselt jagunema kas kaheks või kolmeks osaks. Kõrgemate mahtude paiknemine krundil on vaba. Planeeringuga anda hoonete suurim lubatud brutopind. Hoonestatava krundi pindala ja konfiguratsioon ning sellest tulenev hoonete ehitusalune pindala määrata punktis 4.4. nimetatud töö lahendust ja asukohta arvestades.

5.2. Kavandatud hoone põhiliste arhitektuurinõuete määramisel lähtuda planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsist ja eesmärgist muuta linnakeskkond atraktiivseks. Hoonete põhimaht peab paiknema Riia tänava ja juurdepääsutäna (Riia tn 191, 191b) suhtes määratud ehitusjoonel. Kohustuslik ehitusjoon määrata linnaehitusliku seoste analüüsi tulemusi, punktides 4.3. ja 4.4. nimetatud töid ning punktis 4.5. nimetatud kirja punkt 6 nõudeid arvestades. Hoonete parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt 3 kutsutud osalejaga või avatud arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlus tuleb teha detailplaneeringu menetluse käigus, soovitavalt pärast detailplaneeringu avalikku väljapanekut.

5.3. Kõrghaljastuse osakaal planeeritava krundi pindalast peab moodustama vähemalt 10%. Elamupiirkonna ja kavandatava hoone vahele näha ette mitmerindeline kõrghaljastusega puhvertsoon. Planeeringualale on vaja koostada maastikuarhitektuurne projekt.

5.4. Normidekohane parkimine lahendada krundil ja/või hoone mahus. Krundile juurdepääsu määramisel arvestada punktides 4.3. ja 4.4. nimetatud dokumente. Parkimine liigendada kõrghaljastusega. Planeeringuga sätestada, et avalikku kasutusse määratav tänavamaa võõrandatakse linnale. Võõrandamise tingimused lepitakse kokku enne planeeringu kehtestamist. Hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringuga määratud juurdepääsute terviklik väljaehitamine. Ehitamise aeg ning finantseerimine lepitakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni ehitamiseks.

5.5. Sademevee immutamise süsteeme mitte planeerida.

5.6. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Maanteeametiga ning hankida seisukoht planeeringulahenduse osas naaberkinnistute omanikelt.

6. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Esikiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon või makett.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada 14 päeva jooksul detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ning Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsustega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3).

8. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 5.06.2012 istungi protokoll nr 44**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Õiend
**Tartu Linnavolikogu Otsuse "Riia tn 193 krundi ja lähiala
detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" juurde**

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneering ja kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt eelnõule.

Maanteeameti 25.11.2009 kirjas nr 3.1-4/08-01406/176 kohaselt ehitatakse Kivimi ja Viirpui vaheline Riia 193 krundile viiv juurdepääsutee Tartu ümbersõidu projekti realiseerimise käigus. Kuna praeguseks ei ole Maanteeametile eraldatud riigieelarvest raha Tartu ümbersõidu ehitamiseks 2. ehitusalas ja seetõttu on projekti käivitumine lähiaastatel ebatõenäoline, ehitab juurdepääsutee vajadusel välja arendaja.

Linnavalitsus peab vajalikuks seada planeerimislahendusega tingimuseks, et tänavaalune avalikku kasutusse määratav maa võõrandatakse linnale. Võõrandamise tingimused lepatakse kokku enne planeeringu kehtestamist. Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringuga määratud juurdepääsutee terviklik väljaehitamine. Ehitamise aeg ning finantseerimine lepatakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju algatamata jätmise kohta teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel:

"Tartu Linnavolikogu algatas otsusega nr Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, Tartu 51003), detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089). Detailplaneeringu koostaja selgub hiljem.

Riia tn 193 hoonestamata krunt suurusega 21 659 m² asub Riia tn ääres linna piiril. Krunt külgneb põhjasuunas Sihtasutuse Tartu Teaduspark maadega, kus on lubatud kuni 5-korruselise hoonestus. Krundi ida- ja lõunaküljel asuvad väikeelamud (hoonestuse kõrgus kuni 2 korrust).

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda krundile 3-5korruseliste äriefunktsiooniga hoonete ehitamise võimalusi. Hoonete suurim lubatud korruselisus on 3-5 korrust tingimusel, et alates 4 korrusest ei või korruse pindala ületada 1600 ruutmeetrit maksimaalselt kokku kolmes osas. Lubatud on kavandada kuni 3 kõrgemat hoonemahtu.

Linnavalikogu on seisukohal, et arvestades krundi asukohta nüüdseks eelprojekti tasandil kinnitatud perspektiivse kogujatee ja tiheda liiklusega Riia tänava ääres, on üldplaneeringus kehtestatud krundi maa-ala ehitus- ja kasutustingimuse muudatusettepanek linnaehituslikult vastuvõetav ning elamute asemel krundile 3-5korruseliste ärihoonete kavandamise kaalumise otstarbekas. Planeeringu eskiislahendusega on nõustunud ka naaberkinnistute omanikud.

Linnavalikogu ei pea vajalikuks detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna võib eeldada, et üldplaneeringus ette nähtud elamumaa muutmine ärimaaks toob kaasa pigem potentsiaalselt väiksema keskkonnamõju kui elamute püstitamine tiheda liiklusega tänavate äärde. Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 tähenduses. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimese tervisele ega keskkonnale, lahenduse elluviimisega

ei kaasne piiriülest mõju ega olulisi kumulatiivseid mõjusid. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei mõjutata eeldatavasti saastetasemeid määral, mis võiks põhjustada õigusaktidega kehtestatud nõuete ületamist Tartu linnas ja linna lähialadel. Planeeringualal ei leidu EELISE andmetel kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube. Planeeringuala kirdenurgas on EELISEs registreeritud Sosnowsky karuputke *Heracleum sosnowskyi* kasvukoht, mille tõttu tuleb olla tähelepanelik mullatööde tegemisel ning alalt pärineva mulla kasutamisel, et ei levitatakse võõrliigi seemneid uutele aladele. Keskkonnaamet on seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik ja keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3."



2010.10.11_Riia193_eskiis.pdf



Riia 193 eskiisi illustratsioon.pdf



2011.05.31_Riia193_mõjude_analüüs.pdf

R. Kurss
planeerija