

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

31.01.2013 nr LVK-O-0483

**Rebase tn 23a krundi ning lähiala  
detailplaneeringu koostamise algatamine,  
lähteseisukohtade kinnitamine ning  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
algatamata jätmine**

Rebase tn 23a kinnistu omanik Lemminkäinen Eesti AS on teinud ettepaneku Rebase tn 23a krundi detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Ettepaneku esitaja soovib kinnistust moodustada 10 uut krundi - 2 üldkasutatava maa krundi ja 8 elamukrundi. Moodustatavatele elamumaa kruntidele soovitakse ehitada nelja- kuni kuuekorruselised korterelamud, ehitusaluse pindalaga kokku ligikaudu 10 290 m<sup>2</sup>. Korterite arvuks on soovitud kuni 307.

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

Rebase tn 23a krunt asub Karlova linnaosas. Planeeringuala suurus on ligikaudu 57 524 m<sup>2</sup>. Praegune maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa. Planeeritava ala sisse on juurdepääsu lahendamiseks võetud ka Rebase tänav koos Turu tänava ristmikuga ning Siili tänav.

Tartu linna üldplaneeringuga on krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud korruselamute maa, lubatud korruselisus on kuni kuus korrust. Seega on planeeringu algatamise ettepanek kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringualal ja selle lähiumbruses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ja registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku (lähimad on Emajões). Kuna alal on eelnevalt tegutsenud tööstusettevõtted, kus toimus vedelkütuste ladustamine ja kasutamine, võis eeldada pinnases jääkreostuse olemasolu.

Pinnase puhastamise ja reostuse ulatuse määramiseks on AS EcoPro teinud vastava uuringu, välitööd viis läbi OÜ REI Geotehnika 2. novembril 2011. Puuraukudest võeti kokku 8 pinnaseproovi ning 6 põhjavee- (pinnasevee-) proovi, millest määrati naftasaaduste sisaldus. Vastavalt uuringutele on pinnas reostunud ligi 2700 m<sup>2</sup> suurusel alal, sellest ligi 740 m<sup>2</sup> on reostunud üle tööstusmaa piirnõrmi. Võrreldes 2004. aasta põhjavee uuringuga, on naftasaaduste sisaldus põhjavees üle piirarvu plaaniliselt vähenenud.

Kogutud andmete alusel on AS EcoPro koostanud Rebase tn 23a krundi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) paragrahvi 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhindang seaduse paragrahvi 6 lõikes 2 nimetatud ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruses nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb

kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" sätestatud tegevuste puhul. Infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena on määruses nimetatud muuhulgas elamurajooni projektide arendamine. Arvestades planeeringu iseloomu, sellega kaasnevat keskkonnamõju ja mõjutatavat ala, ei kavandata antud juhul detailplaneeringuga tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju.

Keskkonnaamet on seisukohal, et eelhinnangu kohaselt ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi. KSH algatamine ei ole vajalik ning detailplaneeringuga nähakse ette planeerimiseseaduse paragrahvi 9 lõike 2 punkti 8 kohaselt keskkonnatingimused reostuse likvideerimiseks ning maa-ala kasutuselevõtmiseks elamumaana.

Arvestades Rebase tn 23a krundi detailplaneeringu eelhinnangut ning Keskkonnaameti seisukohta, leiab linnavolikogu, et KSH algatamine planeeringule ei ole vajalik.

Planeeringuala puhul on Tartu linna mastaabis tegemist olulise ja suure arendusega. Ala paikneb võrdlemisi lähedal Emajõe ja on linnaruumiliselt keerulises kohas, olles piiratud väikeelamute, kaubanduskeskuse ja ideekonkursi tulemusel valmiva uuselamute grupiga. Lisaks ala mastaabile ja paiknemisele on oluline ettenähtud sihtotstarvete mitmekesisus. Eesmärgiga mitmekesistada elumupiirkonda erinevate teenindusfunktsioonide ja ühiskondlike funktsioonidega, nähakse planeeringualale ette laiem krundi kasutamise funktsioon.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 5 toodud tingimustel.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimiseseaduse § 10 lg 5 ja lg 6<sup>1</sup> p 4, § 12 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10, § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 p 2, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, AS EcoPro tööd nr 10/2011 "Rebase tn 23A keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang" ja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 16.03.2012 kirja nr nr JT 6-8/5695-2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Rebase tn 23a krundi ning lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi korterelamute rajamiseks.
2. Jätta algatamata Rebase tn 23a krundi ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Rebase tn 23a krundi ning lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
4. Detailplaneeringus sätestada, et Tartu linnale ei kaasne kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.
5. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

5.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:1000.

5.2. Eesmärgiga mitmekesistada elamupiirkonda erinevate teenindusfunktsioonide ja ühiskondlike funktsioonidega, anda maa-alal kruntide ehitusõigus järgmiselt: kruntide kasutamise sihtotstarve - korruselamute maa, kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete maa, büroohoone maa, ühiskondlike hoonete maa, üldkasutatav maa. Planeeringuala kasutusfunktsioonide osakaalu täpsustamiseks on soovitatav planeeringu juurde koostada planeeringu elluviimisega kaasnevate sotsiaalsete mõjude hindamine. Hoonete suurim lubatud arv krundil on üks, suurim lubatud kõrgus ja ehitusalune pind määrata planeeringuga lähtuvalt punktis 5.4. sätestatust.

5.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

5.4. Kavandatavate hoonete arhitektuurinõuded:

5.4.1. arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline;

5.4.2. lubatud korruselisus on kuni 6 eeldusel, et lahenduse parkimine ja haljastus on proportsionaalsed;

5.4.3. korterite suurima lubatud arvu määramisel lähtuda punktis 5.5. nõutud liiklusuuringu tulemustest, normatiivsest parkimislahendusest ning haljastuslahendusest;

5.4.4. määrata hoonestusala ning hoone  $\pm 0.00$  lubatavad minimaalsed kõrgusmärgid. Hoonete kavandamisel tuleb arvestada kõrgveepiiriga abs 34 m.

5.5. Koostada liikluse teket ja parkimise nõudlust selgitav liiklusuuring arvestades järgnevaga:

5.5.1. selgitada välja liikluse teke ja parkimise nõudlus perspektiivsel planeeringualal (Rebase tn 23a krundil) eraldiseisvana ning Turu tänava ja Emajõe vahelisel alal tervikuna vastavalt otsuse lisas 2 toodud ala piiridele;

5.5.2. määrata juurdepääsud perspektiivsele planeeringualale alates Turu tänavast;

5.5.3. määrata uuringualal rajatavad ja rekonstrueerimist vajavad ristmikud ning tänavad ja koostada eskiiskavandid optimaalsete ristmikutüüpide lahendustega. Esitada ristmike läbilaskvuse arvutused;

5.5.4. määrata planeeritud juurdepääsuteede ruumivajadus;

5.5.5. analüüsida jalakäijate liikumise osas Rebase tänava pikendusele jalakäijate silla rajamise otstarbekust;

5.5.6. koostada erinevate liiklejagruppide võrdlev analüüs, mille üheks osaks on liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamine;

5.5.7. kasutades liiklusuuringu „Tartu liiklus 2011“ andmeid, esitada sõidukite liiklussageduse modelleerimiste põhjal välja asumi rajamise mõju linnaliiklusele. Koostada modelleeritud sõidukite liiklussageduse kaart praeguse olukorraga ja prognoosiga 2020. aasta kohta;

5.5.8. parkimine tuleb lahendada krundisisiselt normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad";

5.5.9. määrata, et hoonetesse tuleb projekteerida õuealalt mugava juurdepääsuga jalgrataste ja muude liikumisvahendite hoiuruumid ning hoonetevahelisele alale tuleb projekteerida jalgrataste ajutiseks kinnitamiseks parkimise raamide või varjualuste asukohad.

5.6. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

5.7. Planeeritaval alal näha ette kõrghaljastust vähemalt 10%.

5.8. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ning teha koostööd naaberkruntide omanikega.

6. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta teadete ilmumine ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3.

8. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 31.01.2013 istungi protokoll nr 10**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

**Õiend**  
**Tartu Linnavolikogu Otsuse "Rebase tn 23a krundi ning lähiala  
detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade  
kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata  
jätmine" juurde**

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel ja asjaoludel ning mitte algatada detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Planeeritavale krundile ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja planeerimisseaduse § 10 lg 6<sup>1</sup> p 4 järgi on looduskaitse seaduse tähenduses kalda piiranguvööndis koostatava detailplaneeringu kehtestamine volikogu pädevuses. Eeltoodud sätetest lähtuval esitab linnavalitsus detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu linnavolikogule.

Planeerimisseaduse § 12 lg 1 järgi tuleb teatada planeeringu algatamisest, anda informatsioon planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning tutvustada algatatud planeeringu eesmäärke vastavas ajalehes ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond avaldab keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse tegemisest arvates 14 päeva jooksul keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 6 ja 7 kohase teate ajalehes Postimees ja Ametlikes Teadaannetes. Lisaks tuleb avaldada teade Tartu linna koduleheküljel.

Teate tekst:

"Tartu Linnavolikogu algatas ..... otsusega nr ... Rebase tn 23a krundi ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda krundile korterelamute rajamise võimalusi ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Rebase tn 23a krunt asub Karlova linnaosas. Planeeringuala suurus on ligikaudu 57 524 m<sup>2</sup>. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa. Planeeritava ala sisse on juurdepääsu lahendamiseks võetud Rebase tänav koos Turu tänava ristmikuga ja Siili tänav.

Tartu linna üldplaneeringuga on krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud korruselamute maa, lubatud korruselisus on kuni kuus korrust. Planeeringu algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ja registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku (lähimad Emajões). Kuna alal on eelnevalt tegutsenud tööstusettevõtted, võis eeldada pinnases jääkreostuse olemasolu. Pinnase puhastamise ja reostuse ulatuse määramiseks on AS EcoPro teinud Rebase 23a jääkreostuse uuringu.

AS EcoPro on koostanud Rebase tn 23a krundi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. KSH vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhindang seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" sätestatud tegevuste puhul. Infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena on määruses nimetatud elamurajooni projektide arendamine. Arvestades planeeringu iseloomu, sellega kaasnevat keskkonnamõju ja mõjutatavat ala, ei kavandata antud juhul detailplaneeringuga tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju.

Keskkonnaamet on seisukohal, et eelhinnangu kohaselt ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi. KSH algatamine ei ole vajalik, kui detailplaneeringuga nähakse ette planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt keskkonnatingimused reostuse likvideerimiseks ning maa-ala kasutuselevõtmiseks elamumaana.

Eeltoodust tulenevalt on Tartu linn seisukohal, et planeeringule ei ole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavalikogu (Raekoda, Tartu 51003), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089). Detailplaneeringu koostaja selgitatakse hiljem. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3."

Aire Priks  
spetsialist



Rebase illustratsioon.jpg



Lisa 1 - Lahendusskeem.pdf



kesk.ameti\_seisukoht.rtf



Rebase 23 reostusuuring - EcoPro.pdf



KSH eelhindamine - Rebase 23 EcoPro.pdf