

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

13.06.2013 nr LVK-O-0546

Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

MP Vara OÜ on teinud ettepaneku Rõõmu tee 10 ja Oksa tn 14 kruntidele detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärk on moodustada üksikelamu ja korterelamu krundid ning määrata ehitusõigused.

Planeeringuala suurusega ligi 3 hektarit asub Jaamamõisa linnaosas. Planeeringuala kohta kehtib Tartu Linnavalitsuse 24.03.2005 korraldusega nr 427 kehtestatud [Rõõmu tee 10 krundi ning lähiala detailplaneering](#), millega on määratud ehitusõigus 5 üksikelamule, 1 ridaelamule ja 2 tootmishoonele.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Rõõmu tee 10 krunt alal, mille juhtfunktsioon on kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa, ülejäänud planeeringuala krundid on väikeelamute maal. Tulenevalt eelnevast on planeeringu algatamise ettepanek vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga. Linnavolikogu on seisukohal, et üldplaneeringust erineva detailplaneeringu koostamise algatamine on põhjendatud. Planeeringuala ümbritsevad väikeelamud ning väiksemahulised korterelamud. Planeeringualaga piirneval alal on algatamisel Jaamamõisa linnaosa detailplaneering eesmärgiga kaaluda piirkonda kortermajade ehitamise võimaldamist. Linna üldplaneeringu koostamise ajal kuulus Rõõmu tee 10 kinnistu Eesti Maaülikoolile. Täna seks on kinnistu eraomandis ja omanik soovib sinna planeerida elamuid.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 p 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Vastavalt KeHJS § 33 lg 1 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine korraldada, kui detailplaneeringuga kavandatakse tegevus on sama seaduse § 6 lg 2 lähtudes eeldatavalt olulise mõjuga. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 p 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust muuhulgas ka elurajooni arendamise korral ja § 15 p 10 alusel muu tegevuse korral, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Eeltoodust tulenevalt on vaja analüüsida, kas tegemist võib olla KeHJS § 6 lg 2 p-des 10 ja 22 nimetatud tegevusega, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punktile 1 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju vajaduse korral hinnata, kui detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek.

Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks on koostatud järgmine eelhinnang:

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused

Maakasutus, looduskeskkond, kultuuriväärtused

Kavandatav tegevus on planeeritud Rõõmu tee 10 ja Oksa tn 14 kruntidel Tartus Jaamamõisa linnaosas. Lisaks kaasatakse planeeringualasse krundistruktuuri ja tänavavõrgu optimeerimise eesmärgil krundid Rõõmu tee 10d, Rõõmu tee 10e, Rõõmu tee 10f, Rõõmu tee 10g ja Rõõmu tee 10h. Planeeringuala suurus on ligi 3 hektarit. Rõõmu tee 10 krunt on tootmismaa, kus asuvad kaks hoonet, millest üks planeeritakse likvideerida ja teine osaliselt rekonstrueerida. Lammutatakse planeeringuala kõige lõunapoolsem hoonete kompleks, kus paiknesid labor, katlamaja, garaaž ja veterinaarapteek. Lammutusjäätmetest kuuluvad puit, metall, klaas utiliseerimisele ning betoon purustatakse ja kasutatakse planeeringuala teedehituses. Planeeringuala põhjapoolses hoones paiknesid labor ja veterinaarpreparaatide tootmine. Arvestades, et hoone kivist osa on küllaltki hästi säilinud, kuulub lammutamisele ainult metallangaari osa, mis utiliseeritakse. Kivist hoone osa planeeritakse rekonstrueerida korterelamuks. Ülejäänud planeeringuala krundid on hoonestamata väikeelamumaa krundid.

Planeeringuala põhjapoolses osas asub kuivenduskraav, mis kõrgvee ajal on üleujutatud. Olemasolev kraav toimib suhteliselt suure valgala eesvooluna, mistõttu on oluline tagada vee äravool. Kehtivas Rõõmu tee 10 krundi ning lähiala detailplaneeringus on lisaks kuivenduskraavile ette nähtud tiigi rajamine. Enne uue planeeringuga kavandatava krundistruktuuri ja ehitusõiguse määramist tuleb leida lahendused valgala eesvoolu küsimuste lahendamiseks.

Planeeritav ala piirneb idast Lehe tn 19, Ida tn 31 (100% tootmismaa) ja Lehe tn 23 (100% elamumaa) kinnistutega. Põhja poolt piirneb ala Lehe tn 35 (100% elamumaa) ja Ida tn 41 (tootmismaa 65%, elamumaa 20%, üldkasutatav maa 15%). Läänest piirneb planeeringuala Rõõmu tee 16/1 (100% elamumaa), Rõõmu tee 10b (100% elamumaa), Rõõmu tee 10a (100% elamumaa), Rõõmu tee tänava maa-alaga ja Rõõmu tee 18a (100% üldkasutatav maa) kinnistutega. Lõunast piirneb planeeringuala Käbi tänava maa-ala ja paarismajade elurajooniga.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad.

Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

2. Tegevuse iseloom

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse Rõõmu tee 10 tootmismaa krundist moodustada elamukrundid ja tänavavõrk. Planeeritavatele elamukruntidele soovitakse ehitada hooned, mille kasutusotstarve on üksikelu või korterelamu. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maaga. Planeeringu algatamise ettepanek teeb ühtlasi ettepaneku muuta linna üldplaneeringut.

3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt järgmisi võimalikke mõjusid:

- vee, pinnase, õhu saastatus;
- müra;
- vibratsioon;
- valguse levik;
- soojuse eraldumine;
- kiirguse eraldumine;
- lõhna teke;
- mõju Natura 2000 võrgustiku alale;
- piiriülene mõju.

Planeeritavad tegevused ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt avariiolekordade esinemise võimalust.

Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaameti 11.06.2013 kirjaga esitatud seisukoht on, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vältimatult vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Eeltoodust tulenevalt on linnavolikogu seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 3 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6¹ p 2, § 12 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 punktid 10 ja 22, § 33 lg 1 p 3, lg 2 p 1 ja lg 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 ja § 15 p 10, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 5 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Keskkonnaameti 11.06.2013 seisukohta ja MP Vara OÜ esitatud taotlust, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda planeeringualal elamukruntide moodustamise võimalusi, määrata ehitusõigused ja lahendada liikluskorraldus.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala situatsiooniskeem".

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

3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500;

3.2. Krundi jagamisel lähtuda korrapärase krundistruktuuri moodustamisest ja sellest, et tänavavõrk tuleb ühendada Jaamamõisa linnaosas olemasoleva ja kavandatava tänavavõrguga;

3.3. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.3.1. kruntide kasutamise sihtotstarve: elamumaa, transpordimaa;

3.3.2. hoonete suurim lubatud arv elamumaa krundil kuni kaks (üks põhihoone ja üks abihoone);

3.3.3. hoonete suurim lubatud kõrgus ja ehitusalune pindala määrata planeeringuga, arvestades naabruses paiknevate hoonete mahtudega ja põhimõttega, et kavandatava elamugrupi mahud peavad olema ühtsed.

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

3.4. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja ühtne. Planeeringu juurde esitada kolmemõõtmeline illustreeriv lahendus.

3.5. Planeeritaval alal tuleb tagada tänavakoridoriks vajalik ruum võimalikuks Tüve tn pikenduse avamiseks ja planeerimiseks kuni Rõõmu teeni; Rõõmu tee äärde planeerida kergliiklustee, mille

projekteerimises ja ehitamises lepitakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist. Tänavakoridori laiuse määramisel arvestada nõudega ühepoolse puuderea rajamiseks tänavaruumi.

3.6. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

3.7. Planeeringuala põhjapoolses osas tuleb arvestada liigniiskuse ning planeeringuala ümbritseva piirkonna sademevee probleemide lahendamise vajadusega. Lahenduse väljatöötamiseks kaasata vastava eriala ekspert.

3.8. Planeeringu keskkonnapeatükis tuleb analüüsida kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju ning vajadusel näha ette negatiivset keskkonnamõju leevendavad meetmed.

3.9. Detailplaneeringu tuleb sätestada, et selle elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

3.10. Planeeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

5. Jätta algatamata Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

6. 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 ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3

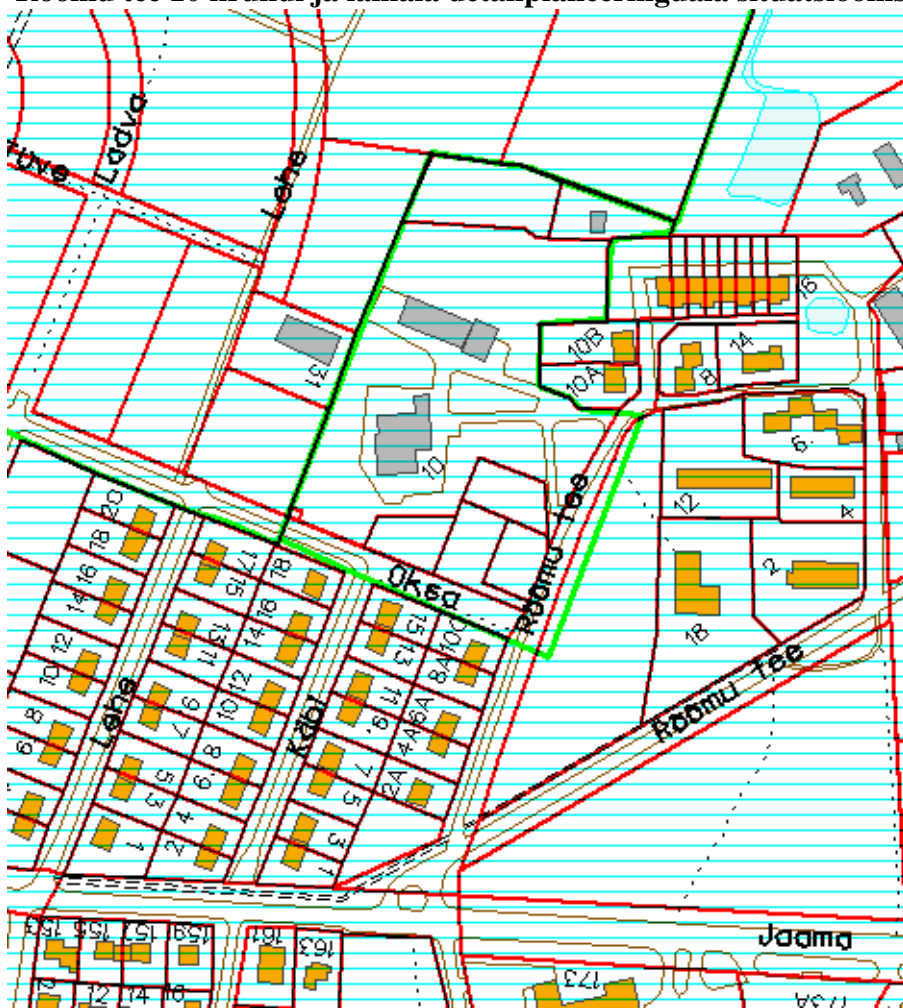
7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 13.06.2013 istungi protokoll nr 45**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend
**Tartu Linnavolikogu Otsuse "Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala
detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade
kinnitamine" juurde**

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel ning jätta eelnõus toodud asjaoludel algatamata detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Kuna tegemist on Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise algatamisega, 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 eesmärke vastavas ajalehes ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

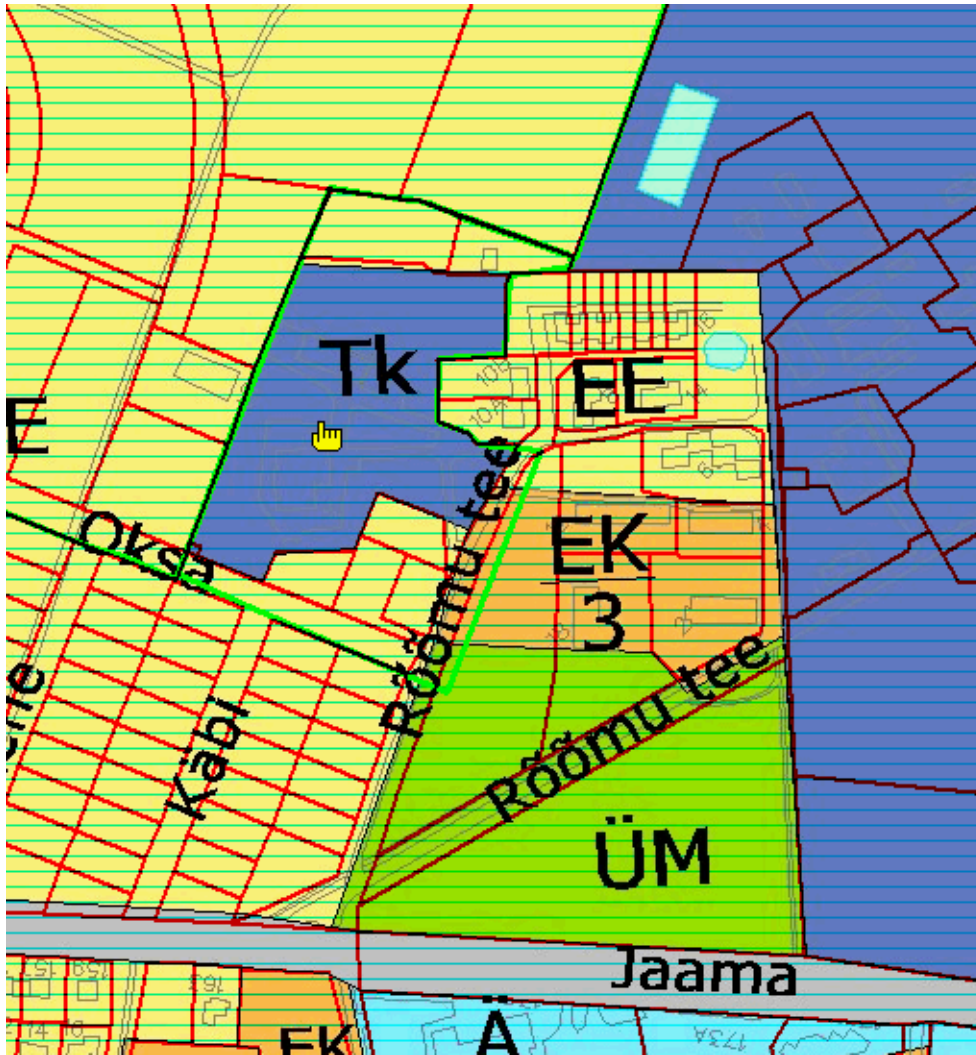
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond avaldab keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse tegemisest arvates 14 päeva jooksul keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 6 ja 7 kohase teate ajalehes Postimees ja Ametlikes Teadaannetes. Lisaks tuleb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

Teate tekst: "Tartu Linnavolikogu algatas ... 2013 otsusega nr ... Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise ning jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda elamukruntide moodustamise võimalusi, määrata ehitusõigused ja lahendada liikluskorraldus. Planeeringuala pindalaga ligi 3 hektarit asub Jaamamõisa linnaosas. Eelhinnangu kohaselt ei ole vajalik algatada KSH, kuna kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Keskkonnaameti seisukohalt ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, Tartu 51003), korraldaja Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089). Detailplaneeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3."

Väljavõte Tartu linna ÜPst:



Huvitatud isiku poolt esitatud algatamiseelne eskiis:



Rõõmu tee 10 algatamiseelne eskiis.pdf

Krundistruktuuri ja tänavavõrgu optimeerimiseks kaasatakse planeeringualasse lisaks eskiisis näidatule ka Rõõmu tee 10g, Rõõmu tee 10h, Rõõmu tee 10d, Rõõmu tee 10f ja Rõõmu tee 10e elamumaa krundid.



Keskkonnaameti seisukoht: Keskkonnaameti seisukoht.pdf

Liis Randmets
planeerija