

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

06.05.2014 nr LVK-O-0082

Aardla tn 23e // 23h krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Osäühing KT TRANS ja Tomar Haldus OÜ on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale esitanud Aardla tn 23e // 23h krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga krunt jagada ja määrata ehitusõigus äri- ja tootmisotstarbeliste ligi 700 m² suuruste hoonete püstitamiseks.

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

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa (äri- ja tootmismaa). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek näha krundi kasutamise sihtotstarvetena ette ühel moodustataval krundil 50% ärihoonete, 50% tootmishoonete ja teisel moodustataval krundil 100% ärihoonete maa. Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 p 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH) strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Vastavalt KeHJS § 6 lg 2 p 10 tuleb analüüsida, kas infrastruktuuri ehitamisel või kasutamisel on oluline keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 punkt 1 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise vajalikkust tööstuspiirkonna arendamise korral.

Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks on lähtudes KeHJS § 6 lg 3 toodud kriteeriumitest koostatud järgmine eelhindang:

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused**1.1. Maakasutus, looduskeskkond, kultuuriväärtused**

Aardla tn 23e // 23h krunt pindalaga 11 173 m² asub Ropka linnaosas. Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ja tootmismaa. Krundil paiknev hoone on jagatud kaheks eraldiseisvaks hooneks — aadressil Aardla 23h asub 2-korruseline 1329,7 m² suuruse ehitisealuse pindalaga kauplus-töökoda ja Aardla 23e aadressil 4-korruseline 1685 m² suuruse ehitisealuse pindalaga büroo-laohoone.

Planeeringuala vahetus ümbruses on krundid äri- ja tootmis- ning teenindushoonetega, põhjast piirneb planeeringuala Pauluse kalmistuga, lõuna pool üle Aardla tänava paikneb Ropka linnaosa elamute maa ja idast ning läänest piirab kvartalit Võru tänav ja raudtee.

Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 14. aprilli 1998. a korraldusega nr 1188 kehtestatud [Aardla 23 detailplaneering](#), mille järgi on tootmismaa sihtotstarbega krundile kavandatud kaks 1-4-korruselist hoonet, krundi täiehitusprotsent on 40% (4474 m²). Kehtiva detailplaneeringu ehitusõigust ei ole Aardla tn 23e // 23h krundi osas täielikult ellu viidud.

Aardla tn 23e // 23h krundi jagamist planeering ette ei näe ja sellest soovist tulenevalt koostatakse krundile uus detailplaneering.

Planeeritav krunt asub riikliku ajaloomälestise Pauluse kalmistu kaitsevööndis. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 9¹ tuleb detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades, kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Tartu linna muinsuskaitse komisjon on asunud seisukohale, et käesoleva detailplaneeringu koostamiseks ei ole muinsuskaitse eritingimused vajalikud. Planeeringuga kavandatav ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist keskkonda ega sulge vaadeldavust.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi.

2. Kavandatava tegevuse iseloom

Hoonestatud krunt soovitakse jagada kaheks, arvestades olemasoleva hoone reaalosadeks jagamise piiri ja hooneosadele väljastatud kasutuslubasid, ning määrata ehitusõigus äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonete püstitamiseks. Ettepaneku kohaselt soovitakse ehitada kuni kaks 2-korruselist ligi 700 m² suurust äri- ja tootmishoonet. Parkimine lahendatakse krundil, juurdepääs on määratud teeservituudiga läbi naaberkruntide.

Planeeritavale alale äri- ja tootmishoonete kavandamine ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju.

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 või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile;
- piiriülene mõju.

Planeeritav tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju. Tegevuse käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt avariolukordade esinemise võimalust.

Kuna planeeritav ala asub Ropka tööstuse linnaosas ning ümbruskonnas on samuti äri- ja tootmismaa funktsiooniga krundid, siis planeerimise tulemusel olukord oluliselt ei muutu ehk ei

lisandu teadaolevalt uusi funktsioone ja tegevusi, mis võiksid oluliselt mõjutada sotsiaalset ja/või looduskeskkonda. Eeltoodust tulenevalt on linnavolikogu seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik KSH algatamine.

Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet märgib, et eelhinnangu kohaselt ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 12 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10, § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg 1, 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 1 Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 7 ja lg 6, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Keskkonnaameti esitatud seisukohta, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Aardla tn 23e // 23h krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundi jagamise ja ehitusõiguse määramise võimalusi äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt otsuse lisale "Aardla tn 23e // 23h krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades järgnevaid seisukohti:

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

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise sihtotstarve - ärimaa ja tootmismaa;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv ja ehitusalune pindala määrata planeeringuga;

4.2.3. hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades olemasoleva Aardla tn 23h hoone kõrgust.

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

4.4. Juurdepääsud, manööveralad ja parkimine lahendada lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Planeeringueelne haljastuse osakaal peab säilima.

4.5. Planeeringuga käsitleda lume ladustamise võimalusi krundil.

5. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Muinsuskaitseametiga. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate

ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algamise otsuse tegemist.

8. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 06.05.2014 istungi protokoll nr 25**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Aardla tn 23e // 23h krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- Planeeringuala piir
- Krundi piir

Õiend
Tartu Linnavolikogu Otsuse "Aardla tn 23e // 23h krundi
detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade
kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata
jätmine" juurde

Planeeringust huvitatud isikud soovivad krundi jagada ja määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Kahjuliku välismõjuga tootmistegevust ei planeerita.

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Tartu linna ehitusmääruse (Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrus nr 7) § 4 lg 4 p 7 kohaselt on planeeringu koostamise algatamine linnavolikogu pädevuses, kuna planeeritavale alale ulatub kultuurimälestise kaitsevöönd.

Pärast kinnistu jagamist jäävad büroo-laohoone ja kauplus-töökoda iseseisvatele katastriüksustele. Osaihingu GPP poolt on koostatud Aardla tn 23e // 23h kinnistu jagamiskava (lisatud õiendile). Planeeringu algatamise lähteseisukohad võimaldavad kaaluda ehitusõiguse andmist kuni kahe 2-korruselise ca 700 m² suuruse uue hoone rajamiseks.

Kinnistusraamatusse on kantud isiklikud kasutusõigused tehnoarajatiste omanike kasuks ja kinnistud on koormatud teeservituudiga naaberkinnisasjade omanike kasuks. Seega saab planeeringuala suurus olla krundi suurus ja täiendavate kruntide kaasamine planeeringualasse ei ole tarvilik.

Arendaja on kinnitanud lähteseisukohtadega nõustumist, Tartu linna, OÜ KT Trans ja Tomar Haldus OÜ ning detailplaneeringu koostaja Osaihing GPP vahel on sõlmitud 30.04.2014 detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping nr 21.3-5/1471. Leping jõustub käesoleva otsuse jõustumisel.

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 ... 2014 otsusega nr ...Aardla tn 23e // 23h krundi detailplaneeringu koostamise ning jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Planeeritav krunt pindalaga 11173 m² asub Ropka linnaosas. Krundil paiknev olemasolev hoone on jagatud kaheks eraldiseisvaks hooneks – aadressil Aardla 23h asub 2-korruselise kauplus-töökoda ja Aardla 23e aadressil 4-korruselise büroo-laohoone. Planeeringuga soovitakse jagada krunt kaheks ning määrata ehitusõigus kuni kahe uue äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Kahjuliku välismõjuga tootmist alale ei kavandata. Planeeritava krundi lähipiirkonnas on valdavad äri- ja tootmismaa funktsiooniga krundid ning planeerimisettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Kuna planeerimise tulemusel olukord oluliselt ei muutu ehk ei lisandu teadaolevalt uusi funktsioone ja tegevusi, mis võiksid oluliselt mõjutada sotsiaalset ja/või looduskeskkonda, eelhinnangu kohaselt lähtudes teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, asukohaga Raekoda,

Tartu 51003, planeeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus, asukohaga Raekoda, Tartu 50089. Detailplaneeringu koostaja selgub hiljem. 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."



Jagamiskava: [aardla23e_jag.pdf](#)



Kehtiv detailplaneering: [aardla 23 kehtiv DP.gif](#)

Jaanika Koppel
planeerija