

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

11.11.2014 nr LVK-O-0155

**Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringu  
algatamine lähteseisukohtade kinnitamine ja  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
algatamata jätmine**

Eural Properties OÜ on esitanud taotluse Ilmatsalu tn 11 krundile detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga jagada krunt kaheks ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus kahekorruselise äri- ja tootmishoone püstitamiseks. Uuele moodustatavale krundile soovitakse ehitada ligikaudu 2500 m<sup>2</sup> suurune äri- ja tootmishoone, suhtelise kõrgusega kuni 9 m (2 korrust). Kavandatud tegevusvaldkonnaks on meditsiinitehnika tootmine ja müük.

Krunt suurusega 12 070 m<sup>2</sup> asub Veeriku linnaosas. Krundi kohta kehtib Tartu Linnavalitsuse 18.05.2004 korraldusega nr 1043 kehtestatud [Ilmatsalu 11 krundi detailplaneering](#), mis näeb ette kuni kahe ärihoone ehitamise võimaluse, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 4500 m<sup>2</sup>. Krunt on hoonestatud, lääneosas asub kauplus Maxima (ehitisregistri andmetel on ehitusalune pindala 1218 m<sup>2</sup>).

Algatatava detailplaneeringuga soovitakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmist krundi maakasutuse sihtotstarbe osas. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt maa-alal, mille juhtfunktsiooniks on määratud teenindustevõtete maa. Ilmatsalu ja Ravila tänava piirkonda on ette nähtud piirkonna elanikke teenindav tõmbekeskus, et tagada kohalike elanike teenindamine. Kuna antud piirkonnas on kaubanduskeskus välja ehitatud, asub linn seisukohale, et krundile kavandatav tegevus on linnaehituslikult sobiv tagamaks piirkonna muutunud olude ja vajaduste paindlikuma realiseerimise võimaluse. Samuti on planeeritava krundiga piirnevatel aladel Tartu linna üldplaneeringu kohane juhtfunktsioon tootmis- ja äriettevõtete maa.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatamine on lubatav, kui detailplaneering koostatakse üldplaneeringus piiritletud sama funktsiooniga maa-ala kohta tervikuna. Planeeritava maa-ala vähim suurus on kvartal. Kuna naabruses asuvad alad on kaetud kehtivate detailplaneeringutega, on planeeritava ala suuruseks määratud Ilmatsalu tn 11 krunt.

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. Olulise keskkonnamõju olemasolu või puudumise tuvastamiseks on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest lähtudes koostatud järgmine eelhinnang.

**Kavandatava tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused**

Kavandatav tegevus on planeeritud moodustataval krundil hoonesisesena. Planeeritaval krundil olemasolev kõrghaljastus paikneb krundi põhja- ja lõunapiiril ning kuulub säilitamisele. 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.

Jäätmekäitlus toimub hetkel vastavalt nõuetele. Ohtlikke jäätmeid hoone ja krundi kasutamisel ei teki.

### **1. Kavandatava tegevuse iseloom**

Ilmatsalu tn 11 krundist moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbeks kavandatakse tootmis- ja ärimaa, krundile soovitakse rajada meditsiinitehnika tootmise ja müügi hoone. Juurdepääs krundile nähakse ette Ilmatsalu tänavalt. Parkimine korraldatakse krundisisesele vastavalt standarditele ja Tartu linna määrustele.

### **2. Võimaliku mõju iseloomustus**

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) ning selle alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ kohaselt ei ole kavandatava tootmis- ja ärihoone ehitamine olulise keskkonnamõjuga tegevus. Krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaaks ei too kaasa olulisi mõjusid, kuna Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava krundiga piirnevatele aladele kavandatud kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa.

### **3. Tegevusega kaasnevatest tagajärgedest nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn**

Kavandatava tootmis- ja ärihoone rajamine ei too kaasa olulisi mõjusid nii looduskeskkonnale kui keskkonnale üldiselt. Kavandatavast tootmistegevusest tulenev müra ei välju tootmishoonest. Ehitustegevuse otsene mõju avaldub planeeringuala piires vaid ehitustegevuse ajal.

Eelhinnangust järeldub, et kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimeste tervisele ega keskkonnale, lahenduse elluviimisega ei kaasne piiriüleste 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. Planeeritaval alal ei ole kaitsealasid ning planeeritav tegevus ei ulatu mõjutama olemasolevaid lähimaid kaitsealasid.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ehitustegevusega, kuid eeldatavalt ei ületa see normi ning seda saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega.

Keskkonnaamet oma 03.11.2014 kirjas nr JT 6-8/14/23112-2 on seisukohal, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik ning keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Eelnevast tulenevalt on linnavolikogu seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda lähteseisukohtade punktis 5 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 6<sup>1</sup> 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, analüüsi Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkusest ja Jõgeva-Tartu regiooni Keskkonnaameti 03.11.2014 kirja nr JT 6-8/14/23112-2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tartu linna üldplaneeringut muutva Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maaks ning moodustatavale

krundile uue kahekorruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

2. Jätta algatamata Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

3. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

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

5. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgnevate lähteseisukohtadega:

5.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete ehitusalust pindala, räästa- ja harjakõrgusi.

5.2. Krundi ehitusõigus:

5.2.1. hoonete suurim lubatud arv moodustataval krundil: üks põhihoone; hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala anda planeeringuga tingimusel, et normidekohane parkimine on lahendatud krundil. Krundile hoonestusala määramisel arvestada kõrgepingeliini kaitsevööndi ulatusega;

5.2.2. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus- teenindusettevõtete maa, tootmismaa. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

5.2.3. hoone suurim lubatud suhteline kõrgus on kuni 9 m.

5.3. Moodustatavale krundile anda iseseisev juurdepääs Ilmatsalu tänavalt. Maxima kaupluse juurdepääs säilitada Ravila tänavalt. Moodustatava krundi parkimisvajadus tuleb lahendada krundil, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Kaaluda kombineeritud parkimislahenduse rakendamist, et tööpäevajärgsel ajal saaksid parklat kasutada naabruses asuvate kortermajade elanikud.

5.4. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Algupäraseid materjale matkivad materjalid välisviimistluses ei ole lubatud. Uue hoone kohustuslik ehitusjoon määrata Ilmatsalu tänava suhtes.

5.5. Krundi kõrghaljastuse osakaal näha ette vähemalt 10% krundi üldpinnast. Krundi olemasolev kõrghaljastus (Ilmatsalu tänava äärne puuderida) säilitada. Määrata piirete rajamise keeld krundi Ilmatsalu tänava poolisel küljel.

5.6. Immutussüsteemi kavandamisel lisada planeeringu koosseisu pinnase geoloogilistest omadustest lähtuv eksperthinnang süsteemi sobivuse kohta. Immutussüsteemi negatiivsed mõjud ei tohi väljuda krundi piirest ega avalduda hoone hilisemas eksploatatsioonis.

5.7. Detailplaneering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

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

8. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 11.11.2014 istungi protokoll nr 63**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Lisa

**Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— Planeeritava ala piir

**Õiend**  
**Tartu Linnavolikogu Otsuse "Ilmatsalu tn 11 krundi**  
**detailplaneeringu algatamine lähteseisukohtade kinnitamine ja**  
**keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" juurde**

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine ja kinnitada lähteseisukohad vastavalt eelnõule.

Tartu linna, Eural Properties OÜ ja Lõuna-Eesti Varahaldus OÜ vahel on sõlmitud planeeringu algatamise eelselt leping detailplaneeringu koostamise korraldamise õiguse osaliseks üleandmiseks.

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 Tartu linna üldplaneeringut muutva Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete jaoks ning moodustatavale krundile uue kahekorruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Algatamata jäeti Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Krunt suurusega 12 070 m<sup>2</sup> asub Veeriku linnaosas. Kuna antud piirkonnas on kaubanduskeskus välja ehitatud, asub linn seisukohale, et krundile kavandatav tegevus on linnaehituslikult sobiv, kuna planeeritava krundiga piirnevatel aladel on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt juhtfunktsiooniks määratud tootmis- ja äriettevõtete maa.

Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist ei peeta vajalikuks, kuna võib eeldada, et üldplaneeringus ette nähtud teenindusettevõtete maa sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaaks ei too kaasa olulist mõju keskkonnale. 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 Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

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](http://www.tartu.ee) ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3."

taotlus:  Tartu Ilmatsalu 11 DP algatamise  
ettepanek.ddoc

 ILMATSALU 11-ESKIIS29  
05.pdf

 POA Detailplaneering Ilmatsalu 11 Lauri Henno.pdf

Ruth Kurss  
planeerija