

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

10.06.2015 nr LVK-O-0249

Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu [19.05.2005 otsusega nr 434](#) eesmärgiga määrata planeeritavate kruntide ehitusõigus elamute projekteerimiseks ning piiritleda avalikult kasutatav park ja välja töötada kujunduspõhimõtted.

Planeeringuala pindalaga ligi 1,7 hektarit asub Kesklinna linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal (Päeva park).

Planeeringu koostaja on Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ arhitekt Jüri Siim, huvitatud isikuks on OÜ Marteburg ja planeeringu tellija on Tartu linn. Planeeringuala kinnisasjade omanikke on kolm.

Planeeritav ala on jagatud viieteistkümneks positsiooniks: kolmeteistkümneks korterelamumaa sihtotstarbega krundiks ning kaheks haljasala krundiks. Igale elamumaa krundile on lubatud ehitada üks korterelamu, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 300 m², suurim lubatud absoluutkõrgus jääb sõltuvalt krundi asukohast vahemikku 57,00-65,80 meetrit. Sätestatud on, et iga korteri kohta peab olema vähemalt 120 m² krundipinda. Ehitusaluse pindala sisse ei ole arvestatud hoonealuse garaaži murukattega katus, lodžad, terrassid ja rõdud. Lubatud on 0,4-2 meetri kõrgused soklid. Hooned on kavandatud kuni kolmekorruselised (välja arvatud Pos 5 hoone, mis paikneb Päeva tänaval kahekorruseliste elamute üleminekutsoonis). Pos 1, 2, 3, 4, 10, 11 ja Tähe 8 hooned võib ehitada lamekatusega, ülejäänud hooned on planeeritud viilkatusega. Parkimine on lahendatud hoonete soklikorrustel.

Planeeringuga on sätestatud, et tulenevalt planeeringuala paiknemisest linnaehituslikult olulises asukohas tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia vähemalt viie kutsutud osavõtjaga arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlus tuleb korraldada vähemalt kolmemajaliste rühmadena.

Tähe tänava äärde on kavandatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule üldkasutatava maa krundid (Pos 12 ja 13) pindalaga kokku 2291 m². Haljasalale on ette nähtud maastikuarhitektuuri võistluse korraldamine. Kavandatud pargialale lisaks moodustub Pargi tänava rekonstrueerimisega väike väljak Pargi ja Tähe tänava ristmikul. Detailplaneeringu lahenduses on avalikku huvi arvestades säilitatud harjumuspärane jalakäigusuund kvartalisisesele juurdepääsuteele rajatava kõnniteega.

Planeeringuga tehakse Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek alale kavandatud korruselisuse osas. Üldplaneeringu kohaselt võib alale planeerida kuni kahekorruselise hoonestuse (väikeelamute maa). Planeeringuga on ette nähtud valdavalt kuni kolmekorruseline hoonestus.

Linnavolikogu on seisukohal, et üldplaneeringu muutmise ettepanekut on võimalik kaaluda tulenevalt linnaehituslikust analüüsist ning lähipiirkonna hoonestuse mahtudest, mis on võrreldavad planeeritud hoonestusmahtudega.

Vastavalt Tartu Linnavolikogu [12.06.2014 otsusele nr 83](#) "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" on leitud, et linnalise keskkonna arendamise eesmärgil on otstarbekas üldplaneeringus kavandatud väikeelamumaale arhitektuurse sobivuse korral lubada 3-4-korruselisi hooneid, tehes seda üldplaneeringu muutmise ettepanekuga. Eraldi on väljatoodud Päeva tn ja Pargi tn vaheline ala, kuhu linnaehituslikult peetakse sobivaks ka korruselamute planeerimist. Olemasolevate Karlova 2-korruseliste korterelamute katusealuseid võetakse järjest enam kasutusele elamispinnana ja sellega muutuvad need 3-korruselisteks. Nimetatud tingimustele vastavalt on ka planeeringulahendus esitatud peamiselt 3-korruseliste korterelamute rajamiseks (kusjuures Karlova poolses osas on 3. korrus ärklikorruksena). Planeeritud hooned sobituvad ümbritsevasse keskkonda, sest nende kõrgus arvestab lähipiirkonna hoonestuse kõrgust.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata vajaduse korral siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi (antud juhul Tartu linna üldplaneeringus). Sellisel juhul otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkus sama seaduse § 33 lõigete 3-5 alusel, lähtudes planeeringu iseloomust ja sisust, planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asutuste seisukohtadest.

Eeltoodust tulenevalt on koostatud KSH eelhinnang, mille kohaselt kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist arvestades, ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel seonduvat olulist keskkonnamõju.

Antud detailplaneeringu puhul ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, näiteks tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sealhulgas vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või müra taseme suurenemist;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiumbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kuni 3-korruseliste korterelamute rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud linnakeskkond, ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;
- 4) planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav

tegevus võib mõjutada;

5) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole norme ületavate tasemetete esinemist.

6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;

7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Valgusreostust tekib rajatavast valgustusest, lokaalse ulatusega vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel.

KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linnavalitsus küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 26.05.2015 kirjaga nr JT 6-8/15/12376-2 teatanud, et keskkonnaregistri andmeil ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte või looduskaitsealset olulisi elupaiku-kasvukohti. Lähtudes piirkonna keskkonnaseisundist ning asjaolust, et planeeringuala on juba kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga määratud elamualaks ning arvestades, et käesoleva detailplaneeringuga soovitakse alale rajada eramute asemel kuni kolmekorruselisi korterelamuid, on Keskkonnaamet seisukohal, et antud detailplaneeringu ellurakendamise eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju, mis on defineeritud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvis 5. Eelnevalt tulenevalt puudub antud detailplaneeringu puhul puudub ka vajadus keskkonnamõju hindamiseks. Samas Keskkonnaamet rõhutab, et planeeringuala puhul on tegemist linnaruumiliselt väärtusliku ning ka tundliku piirkonnaga, mille planeerimisel tuleks tavapärasest enam arvestada avalike huvidega. Selles võtmes on tervitatav planeeringualale avalikult kasutatava haljasala planeerimine, oluline on ka planeeringulahenduse koostamisel alal kasvavate haljastuslikku väärtust omavate puude maksimaalne säilitamine. Samuti on oluline nii arenguala kui ümbruskonda arvestava tervikliku, kõrgekvaliteedilise ning miljööväärtusi arvestava arhitektuurse lahenduse väljatöötamine.

Eeltoodust lähtudes asub linnavolikogu seisukohale, et KSH algatamine detailplaneeringule ei ole vajalik.

Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu toimus 13.10.2014. Arutelul tehti muuhulgas ettepanekud, et kaalutaks avalikult kasutatava haljasala suurendamist, et arhitektuurivõistlus korraldataks avalikuna ja kogu planeeringualale tervikuna, et kaalutaks hoonestumahu vähendamist jms. Arutelu tulemusel kompromisslahendusele ei jõutud.

29.12.2014 otsustas Tartu Linnavalitsus jätkata planeeringu põhilahenduse koostamist, võttes aluseks avalikule arutelule esitatud eskiislahenduse, lähtudes alljärgnevalt:

- huvi veelgi suurema pargiala vastu, arvestades ka planeeringuala suurust tervikuna, ei ole põhjendatud ega kaalu üles kinnisasja omaniku õigust oma kinnistut planeerida, kasutada ja käsutada, see tähendab avalik huvi pargiala laiendamiseks ei kaalu üles kinnistuomanike omandipõhiõiguse piiramist sellisel ettepanekus toodud määral;
- pargiala täiendav laiendamine tooks kaasa veelgi suurema omandipõhiõiguse riive (üks moodustatavatest kruntidest jääks täielikult ehitusõiguseta). Detailplaneeringu lahenduses on avalikku huvi arvestades säilitatud harjumuspärane jalakäigusuund kvartalisesele juurdepääsuteele rajatava kõnniteega;
- kavandatud hoonestuse ja kruntide struktuur on kujunenud pikaajalise otsingu tulemusena ning on sobilik kesklinna ja Karlova piirkonda;
- planeeritud hooned sobituvad ümbritsevasse keskkonda, sest nende kõrgus arvestab lähipiirkonna

hoonestuse kõrgust. Planeeringulahendusega on tagatud hoonete miljösse sobivus.

Planeeringu eskiislahenduse tutvustamiseks toimunud avalikest aruteludest on linnale teada kodanikeühenduste vastuseis kavandatavale lahendusele.

Linnavolikogu märgib, et avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevas planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6, § 9 lg 7 p 2 ja § 19 p 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1 ja lg 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Keskkonnaameti 26.05.2015 kirja nr JT 6-8/15/12376-2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta algatamata Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
2. Võtta vastu Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneering vastavalt lisale.
3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu avalik väljapanek.
4. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 21.07.-25.08.2015 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajee Raekoja plats 3.
5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
 - 5.1. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.
 - 5.2. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust selle kohta teate üles panemine Tartu infokeskuses raekojas.
6. 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 otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3.
7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab:

linnaalitsus , 10.06.2015 istungi protokoll nr 43

Ettekandja:

Jarno Laur

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks. Vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 12 lg 1 otsustab planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise planeeringu algatamise ja kehtestamise õigust omav organ.

Planeerimisseaduse § 17 lg 3 punkt 2 kohaselt määrab teiste riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule maavanem, kes leidis, et täiendav kooskõlastamine teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega ei ole vajalik.



Taiendavate kooskõlastuste vajaduse maarami....pdf

Lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 2 punktist 1 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju vajaduse korral hinnata, kui detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek. Keskkonnaamet on arvamusel, et antud detailplaneeringu ellu rakendamisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju, mistõttu antud detailplaneeringu puhul puudub ka vajadus keskkonnamõju hindamise protsessi läbi viimiseks.



VKIRI_P2eva-T2he-Pargi DP KSH eelhindangust26-05-15.pdf

Vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 36 lg-le 1 otsustab KSH algatamise või algatamata jätmise planeeringu algatamise õigust omav organ.

Planeerimisseaduse § 18 lg 6 kohaselt tuleb teatada planeeringu avalikust väljapanekust ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond avaldab keskkonnamõjude 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 ja Tartu linna koduleheküljel.

Teate tekst: "Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise. Planeeringuala pindalaga ligi 1,7 hektarit asub Kesklinna linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal. Planeeringuga on kavandatud kolmeteist korterelamumaa krunti ja kaks haljasala krunti. Igale elamumaa krundile on lubatud ehitada üks korterelamu suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 300 m². Enamus hooneid on kavandatud kuni kolmekorruselised. Parkimine on lahendatud hoonete soklikorrustel. Planeering muudab Tartu linna üldplaneeringut. Eelhindangu kohaselt ei ole vajalik algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), kuna

kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamise algataja ja korraldaja on Tartu Linnavalitsus, asukohaga Raekoda, Tartu 50089. Detailplaneeringu kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, asukohaga Raekoda, Tartu 51003. Planeeringu koostaja on Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ. Avalik väljapanek toimub 21.07.-25.08.2015 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajees Raekoja plats 3."



Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu seletuskiri.pdf



Päeva 1_Tahe 8_10_Pargi 15 DP_situatsiooniskeem.pdf Päeva 1_Tahe 8_10_Pargi 15 DP-olev olukord.pdf



Päeva 1_Tahe 8_10_Pargi 15 DP- funkts ja linnaeh seosed.pdf



Päeva 1_Tahe 8_10_Pargi 15 DP-pohijoonis.pdf Päeva 1_Tahe 8_10_Pargi 15 DP-maakasutus.pdf



Päeva 1_Tahe 8_10_Pargi 15 DP-tehnovorgud.pdf illustreeriv_joonis_Päeva 1_Tahe 8_10_Pargi 15 DP.pdf

Ave Elken
planeerija