

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

01.10.2015 nr LVK-O-0278

**Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamise
algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine**

OÜ Tiigi Invest on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku sooviga püstitada Tiigi tn 67 krundile büroohoone, kolme ja enama korteriga elamu ning kaubandus- ja teenindushoone ehitise kasutamise otstarbega hooneid.

Tiigi tn 67 krunt pindalaga 9023 m² asub Vaksali linnaosas Vaksali ja Tiigi tänava ristmikul raudtee vahetus läheduses. Käesoleval ajal on krundi maakasutuse sihtotstarve riigikaitsemaas. Krundil asuvad mitmed hooned (administratiivhoone, garaaž, ladu-töökoda ja abihooned). Hooned on kuni kahekorruselised. Krunt on piiratud 2,5 meetri kõrguse piirdega. Lähipiirkonnas asuvad hooned on valdavalt 2-4korruselised. Krundi lähipiirkonnas asuvad ka mitmed ehitismälestised, krundile ulatuvad mälestiste Tiigi tn 78 ja Tiigi tn 61a kaitsevööndid. Naaberkrundil Tiigi tn 61a kehtib detailplaneering, millega on ette nähtud olemasoleva hoone ümberehitus korterelamuks, hoone suurust ja kõrgust ei ole lubatud muuta.

Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja soovib muuta krundi kasutamise sihtotstarbe elamumaaks ja ärimaaks ning määrata ehitusõiguse krundi hoonestamiseks. Olemasolevad hooned soovitakse lammutada. Krunt soovitakse hoonestada perimeetraalselt. Korruselisuseks soovitakse Vaksali tänava ja Tiigi tänava pool 4-5 korrust, Kastani tänava suunda jääval küljel 2-3 korrust ning J. Kuperjanovi tänava poolsel küljel 3-4 korrust. Hoonestuse ja sisehoovi alla soovitakse planeerida maa-alune parkla.

Krundi praegune täisehitusprotsent on 31,5%. Koos maa-aluse parklaga on krundi kavandatav täisehitus 77,6%. Hoonete ja parkla kavandatav suurim lubatud ehitusalune pindala on 7000 m².

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tartu linna üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmiseks vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punktile 1. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 3 järgi tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 sätestatud juhul. PlanS § 142 lg 6 järgi tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Tiigi tn 67 krundi juhtfunktsiooniks haridus- ja teadushoonete maa, krunt on reserveeritud lasteaiale. Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemusena on leitud, et kuna maa-ala on eraomandis, siis tuleb lõpetada nimetatud maa-ala reserveerimine lasteaiale. Võimalik on kaaluda krundile üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise algatamist eesmärgiga rajada krundile suurepinnalised büroohooned. Tulenevalt raudteejaama lähedusest ja seoses rongiliikluse tiheduse tõusuga on alal otstarbekas leida lahendus linnale vajalike parkimiskohtade tagamiseks.

Lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ei kaasne linna hinnangul kavandatava tegevusega 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, samuti ei kaasne planeerimisdokumendi elluviimisega teisi olulisi keskkonnaprobleeme. Planeeritaval alal ei ole kaitsealasid ning planeeritav tegevus ei ulatu mõjutama olemasolevaid lähimaid kaitsealasid.

Tartu Linnavalitsuse keskkonnateenistusel on planeeringuala kohta järgnevad andmed:

- Akt 20.02.1975. Kütteõlimahuti paigutatud maa sisse ilma betoonümbriseta 1964. aastal.
- Akt 18.09.1981. Katlamaja kuulub alates 1981. aastast Tartu Soojusvõrkude Ettevõttele. Vedelkütuse mahuti ca 50 m³ – 1966; 1977-78 paigaldatud veel maapealne mahuti.

Mahutite likvideerimise kohta ametlikud andmed puuduvad. Maapealse mahuti kohta saab väita, et see on likvideeritud, eeldatavalt on samal ajal utiliseeritud ka maa-alune mahuti. Kuna peale Tartu Soojusvõrkude asus krundil riigiasutus (politsei), siis on tõenäoline, et utiliseerimine viidi läbi nõuetekohaselt ja jääkreostust pole. Kahjuks pole teada mahutite asukoht, et kontrollida võimaliku jääkreostuse olemasolu. Juhul kui kaevetööde käigus ilmneb masuudi reostusega pinnasekiht (iseloomulik lõhn ja tume värvus), siis tuleb see lasta utiliseerida ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omaval ettevõttel.

Kavandatava tegevusega eeldatavalt ei kaasne järgmisi võimalikke mõjusid:

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

Võttes arvesse alale kavandatavat funktsiooni, ei eeldata olulise keskkonnamõju ilmnemist antud krundilt väljapoole. Ehitustööde toimumisel võib ilmned müra ja tolmmine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Linnavalitsus on detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 17.11.2014 kirjaga nr JT 6-8/14/24220-2 teatanud, et Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel alal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku ei ole registreeritud. Lähim kaitstav loodusobjekt - valge mooruspuu (KLO4000749) - asub Kastani 24a krundil umbes 200 meetri kaugusel. Planeeringualale lähimad keskkonnaobjektid, millel on saasteluba, on Ühinenud Depood

ASile kuuluvad saasteallikad raudteealal. Lähtudes teadaolevast infost ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringumenetluse käigus.

Tiigi tn 67 krundile ulatuvad ehitismälestiste Tiigi tn 78 elamu ja Tiigi tn 61a tööstushoone kaitsevööndid. Kultuuriministri 04.07.2015 määrus nr 4 "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord" näeb ette detailplaneeringu eritingimuste koostamise juhul, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Eelnevalt tulenevalt on OÜ Hendrikson & Ko koostanud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (töö nr: 1907/13), mida tuleb planeeringu koostamisel arvestada.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko (Raekoja plats 8, 51004 Tartu).

Linnavolikogu on seisukohal, et hoonestuskontseptsioon tuleb leida edasise planeerimise ja korraldatava arhitektuurivõistluse käigus. Arhitektuurivõistluse korraldamine on põhjendatud tulenevalt hoone(te) asukohast, vaadeldavusest ja suurest mahust. Arvestades hoone(te) mahtu ja linnaruumilist paiknemist tulevase magistraaltänava ääres on arhitektuurivõistlus parim meetod sobiva lahenduse leidmiseks. Parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks juba planeeringu algstaadiumis on otstarbekas korraldada arhitektuurivõistlus kohe pärast planeeringu koostamise algatamist. Arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus ja selle läbiviimise aeg on läbi räägitud planeeringust huvitatud isikuga.

Linn peab vajalikuks lähteseisukohtadega määrata hoonestuse kõrguse, sidudes selle lähipiirkonna hoonestuse kõrgusega. Samuti sätestab linn planeeringu algatamisel lubatavad krundi kasutamise sihtotstarbed ja krundi täisehitusprotsendi. Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel lähtub linn Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemustest.

Seonduvalt rongiliikluse tihenemisega on lähiajal prognoositav parkimiskohtade defitsiit raudteejaama piirkonnas. Planeeringuga tuleb krundil leida võimalused avalikult kasutatavate parkimiskohtade rajamiseks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ja Tartu Linnavalitsuse 8. juuli 2004. a. korraldusega nr 1333 kehtestatud [Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringule](#) on kavandatud Vaksali tänavala laiendus ning vajalik on Tiigi tn 67 krundi osaline võõrandamine linnale. Nimetatud lahendus tuleb anda detailplaneeringu koostamisel.

Kuna planeeringu algatamisel on teada, et planeeringu elluviimisega võib kaasneda vajadus rekonstrueerida avalikult kasutatav tee, üldkasutatav haljastus, välisvalgustus või ehitada välja sademeveekanalatsioon planeeringust huvitatud isiku poolt, on selles linna ja huvitatud isiku vahel planeeringu algatamise eelselt kokku lepitud.

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

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, § 142 lg 1 p 1 ja lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2, § 35 lg-d 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p-d 5 ja 7 ja lg 6, § 36

lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu 12.06.2014 otsust nr 83 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" ja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 17.11.2014 kirja nr JT 6-8/14/24220-2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri-, büroo- ja korterelamu hoone(te) püstitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu planeeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks/rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab kinnistu Tiigi tn 67 igakordne omanik.

4. Planeering tuleb koostada järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:

4.1. 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 (sealhulgas punktis 4.2.4. nimetatud hoonete kõrguseid).

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: büroohoone maa, administratiivhoone maa, kaubandus- ja teenindushoonete maa (täpsem kasutusotstarve määrata planeeringuga), majutusettevõtete maa, parkimisrajatiste maa, kuni 25% ulatuses korterelamu maa;

4.2.2. hoonete arv krundil anda planeeringuga, täpsustades lahushoonete arvu;

4.2.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga, arvestades haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil; kavandatavate hoonete täisehitusprotsent alates teisest korrusest peab jääma vahemikku 40-60%. Lahendus leitakse arhitektuurivõistlusega;

4.2.4. hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata Tiigi tänava ja Vaksali tänava nurgal arvestades Vaksali tn 17a hoone kõrgusega, mujal Tiigi tänava ääres arvestades Tiigi tn 86 hoone kõrgusega, J. Kuperjanovi tänava poolses krundiosas Vaksali tänava pool arvestades J. Kuperjanovi tn 70 hoone kõrgusega ja mujal krundi sisemuses planeeringu käigus.

4.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Põhilised arhitektuurinõuded:

4.4.1. planeeringuala tervikliku lahenduse leidmiseks tuleb korraldada pärast planeeringu koostamise algatamist kutsutud, avalik või avalik-kutsutud arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida parim võimalik linnaehituslik lahendus ning lisaks loodavatele büroo- ja korteripindadele atraktiivne ja meeldiv töö- ja elukeskkond. Arvestades hoone(te) mahtu ja linnaruumilist paiknemist, on arhitektuurivõistlus parim meetod sobiva

lahenduse leidmiseks;

4.4.2. arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tagada aktiivne front büroo- ja/või teeninduspindade paigutamisega tänava äärde;

4.4.3. tagada hoone(te) selge loetavus, sealhulgas sissepääsude visuaalne (vajadusel mahuline) eristamine muust hoonest;

4.4.4. tänavaruumi mitmekesistamise eesmärgil kaaluda hoonemahtude tagasiastete ja/või taskuparkide loomist krundi piires;

4.4.5. lahendusega vältida ulatuslikke parkimisalasid, suured parkimisalad tuleb katta haljastatava katusega, mida saavad hoone kasutajad igapäevaselt kasutada.

4.5. Koostada erinevate liikumisviiside uuring, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Juurdepääsud krundile lahendada planeeringuga.

Näha ette Vaksali tänava laiendamine ning määrata Tiigi tn 67 krundist Vaksali tänava maa-alaga liidetav ja linnale võõrandatav maa vastavalt Tartu Linnavalitsuse 8. juuli 2004. a korraldusega nr 1333 kehtestatud Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringule. Võõrandamise täpsemad tingimused lepitakse kokku enne planeeringu kehtestamist.

4.6. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

6. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest vastava teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees ning Tartu linna veebilehel. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3.

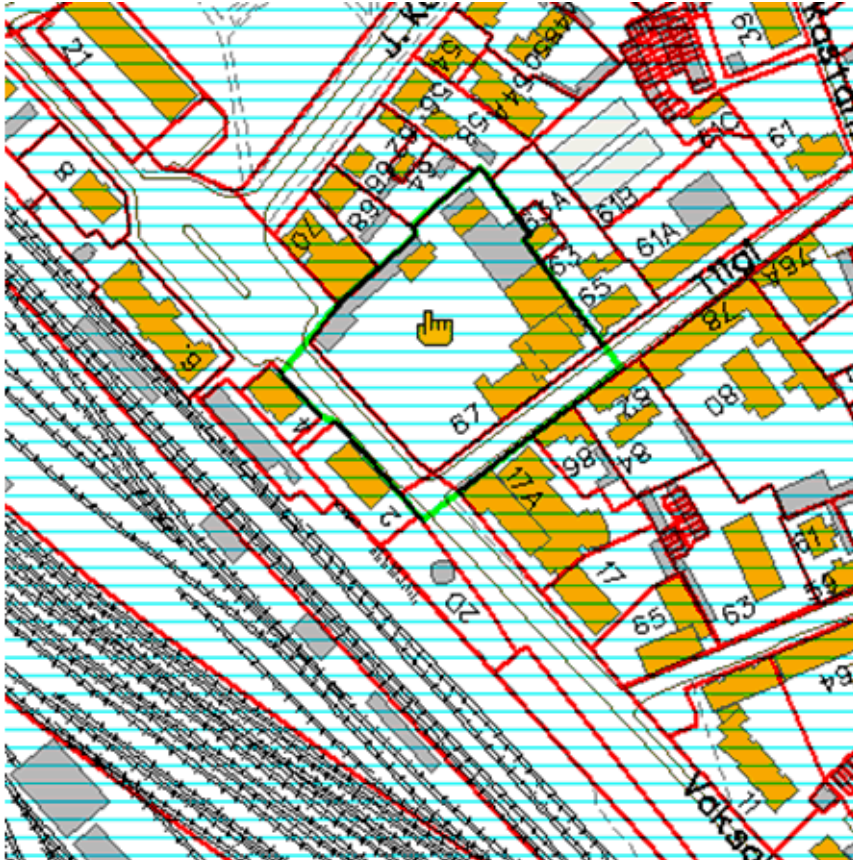
9. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 01.10.2015 istungi protokoll nr 65**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— Planeeringuala piir
— Krundipiir

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneering eelnõus toodud tingimustel ning jätta eelnõus toodud asjaoludel algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Kuna planeeringu algatamise ettepanek sisaldab linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja planeeritavale alale ulatuvad ehitismälestiste kaitsevööndid, on planeeringu algatamise otsustamine vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 4 lõike 4 punktidele 5 ja 7 volikogu pädevuses.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tartu linna üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmiseks vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 järgi tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 sätestatud juhul. PlanS § 142 lg 6 järgi tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnaamet on arvamusel, et kavandatava detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning et KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.



KKA seisukoht Tiigi 67 KSH kohta_17.11.2014.pdf

Vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 36 lõikele 1 otsustab KSH algatamise või algatamata jätmise planeeringu algatamise õigust omav organ.

Detailplaneeringu koostamiseks on koostatud muinsuskaitse eritingimused:



Tiigi 67 muinsuskaitse eritingimused_100613.pdf

Kuna planeeringu algatamisel on teada, et planeeringu elluviimisega võib kaasneda vajadus rekonstrueerida avalikult kasutatav tee, üldkasutatav haljastus, välisvalgustus või ehitada välja sademeveekanaliseerimine planeeringust huvitatud isiku poolt, peab olema sõlmitud vastav kokkulepe linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja ja huvitatud isiku vahel planeeringu algatamise eelselt. Tartu linna ehitusmääruse § 8 lõigete 2 ja 3 kohased Tartu linna esindaja, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vaheline detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping ning linna ja huvitatud isiku vaheline kokkulepe avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste väljaehitamiseks jõustuvad käesoleva otsuse jõustumisel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb avaldada keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 6 ja 7 ning planeerimisseaduse § 128 lg 5 ja 7 kohane teade 14 päeva jooksul arvates detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees ja Tartu linna veebilehel:

"Tartu Linnavolikogu algatas ... 2015 otsusega nr ... Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu ja kinnitas

lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri-, büroo- ja korterelamu hoone(te) püstitamiseks ning jätis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko (Raekoja plats 8, 51004 Tartu).

Planeeritav krunt pindalaga 9023 m² asub Vaksali linnaosas. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid. Eelnevalt on koostatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Planeering muudab maa-ala juhtotstarbe osas Tartu linna üldplaneeringut. Eelhinnangu kohaselt ei ole KSH algatamine vajalik, kuna kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja KSH algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3."

Kavandatava illustratsioonid:



Tiigi67_illustrats.pdf Tiigi67_parkimine.pdf

Liiklusanalüüs:



Tiigi_67_DP_liiklusanalyyys_seletus_05.pdf 01_Tiigi_67_liiklus_V3_250515_A2_M500.pdf



02_Tiigi_67_liiklus_PV_V3_250515_A2_M500.pdf

Eelnõu koostas:

Ave Elken

planeerija