

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

10.06.2016 nr LVK-O-0386

**Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine**

Nordecon AS on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga moodustada Aruküla tee 8 krundist eraldi avalikult kasutatav kergliiklustee krunt ja korterelamumaa krunt. Korterealamumaale soovitakse püstitada kolm kolmekorruselist korterelamut, korterite arv kokku kuni 40, ühe elamu ehitisealune pind 390 m².

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid.

Aruküla tee 8 krunt pindalaga 22 715 m² asub Ülejõe linnaosas, piirnedes Aruküla tee T1 ja Ujula tänav T91 transpordimaa kruntidega, Baptisti kalmistuga (ajaloomälestis reg-nr 4313), Ujula tn 91 üldkasutatava maaga ning Ujula tn 126 ja Aruküla tee 30 sihtotstarbeta maadega. Käesoleval ajal on Aruküla tee 8 krunt maakasutuselt sihtotstarbeta maa, ala on hoonestamata.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Aruküla tee 8 krundi juhtfunktsioon üldkasutatavate haljasalade maa. Tartu linna uue üldplaneeringu koostamisel on Aruküla tee 8 krundi osas sisse viidud muudatus seoses kesklinn-Aruküla tee kergliiklustee kavandamisega. Jalgrattaliikluse arendamine on Tartu linna transpordipoliitika üks prioriteetidest, soovitakse luua kogu linna ning linnast väljuvaid põhisuundi kattev jalgrattateede ja -radade võrgustik ning mugavad ja ohutud jalgrattaparkimise võimalused. Eesmärk on jalgrattaliikluse osakaalu suurendamine, selleks tuleb rajada täiendavaid jalgrattateid ning jalgrataste hoiukohti ja parklaid, soodustada jalgrattaga liiklemist, muuta rattaga liiklemine arvestatavaks alternatiiviks autole ning soodustada jalgrataste kasutamist ka talvel. Kavandatava kergliiklustee projekti tulemusel valmib 2,5 km pikkune kergliiklustee, mis ühendab Tartu kesklinna, Ülejõe linnaosa ja Kvissentali linnaosa Tartu valla piirilt algava Tartu - Lähte suunalise kergliiklusteega.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek Tartu linna üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmiseks. Krundi omanik taotleb nõlvale korterelamute ehitamist ja krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmist korterelamumaaks. Tartu linn on seisukohal, et Aruküla tee 8 krundi osas on võimalik kaaluda üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise algatamist tingimusel, et korterelamumaa krundist üle jääv maa, Tartu kesklinna - Aruküla tee kergliiklustee ja Ujula tänav pikendus (vastavalt Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud [Tartu linna üldplaneeringule](#) ja Tartu Linnavolikogu 08.10.2009 otsusega nr 563 kehtestatud [Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringule](#)), kavandatakse avalikult kasutatavaks teede maa-alaks.

Tartu linna ja Nordecon ASi vahel on sõlmitud kokkulepe Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu kehtestamise eelduste ja avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohta.

Detailplaneeringus 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.

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.

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 ilmnedä müra ja tolmmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Linnavalitsus on detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on teatanud, etlähitudes teadaolevast infost ei kaasne nende hinnangul tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringumenetluse käigus.

Planeeritav krunt asub riikliku ajaloomälestise Baptisti kalmistu kaitsevööndis. Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg 8 tuleb detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades, kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. 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. Eelnevast tulenevalt on vaja koostada Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, mida tuleb planeeringu koostamisel arvestada.

Planeerimisseaduse § 142 lg 2 järgi kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavalikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ (Kooli 22-4, 50409 Tartu).

Tartu Linnavalikogu 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 Linnavalikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalikogu 12.06.2014 otsust nr 83 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" Tartu Linnavalikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamu hoone(te) püstitamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi ja järgnevaid lähteseisukohti arvestades:
 - 4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.
 - 4.2. Planeeringuga näha ette Aruküla tee 8 krundi jagamine korterelamu maaks ja tee- ja tänavamaa krundiks.
 - 4.3. Määrata krundi hoonestusala. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: :
 - 4.3.1. krundi kasutamise sihtotstarbed on korterelamu maa, tee- ja tänavamaa-ala;
 - 4.3.2. hoonete suurim lubatud arv krundil anda planeeringuga;
 - 4.3.3. hoonete suurim lubatud ehitistalune pind määrata planeeringuga, arvestades haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil.
 - 4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.5. Suurima lubatud korterite arvu kavandamisel lähtuda põhimõttest, et korteri kohta peab olema tagatud vähemalt 100 m² krundi pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus, või 70 m² krundi pinda, kui parkimine on maa-alune.

4.6. Planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad" ja arvestusega üks parkimiskoht korteri kohta.

4.7. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Sätestada, et vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus.

4.8 Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Muinsuskaitseametiga. 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 mittealgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3.

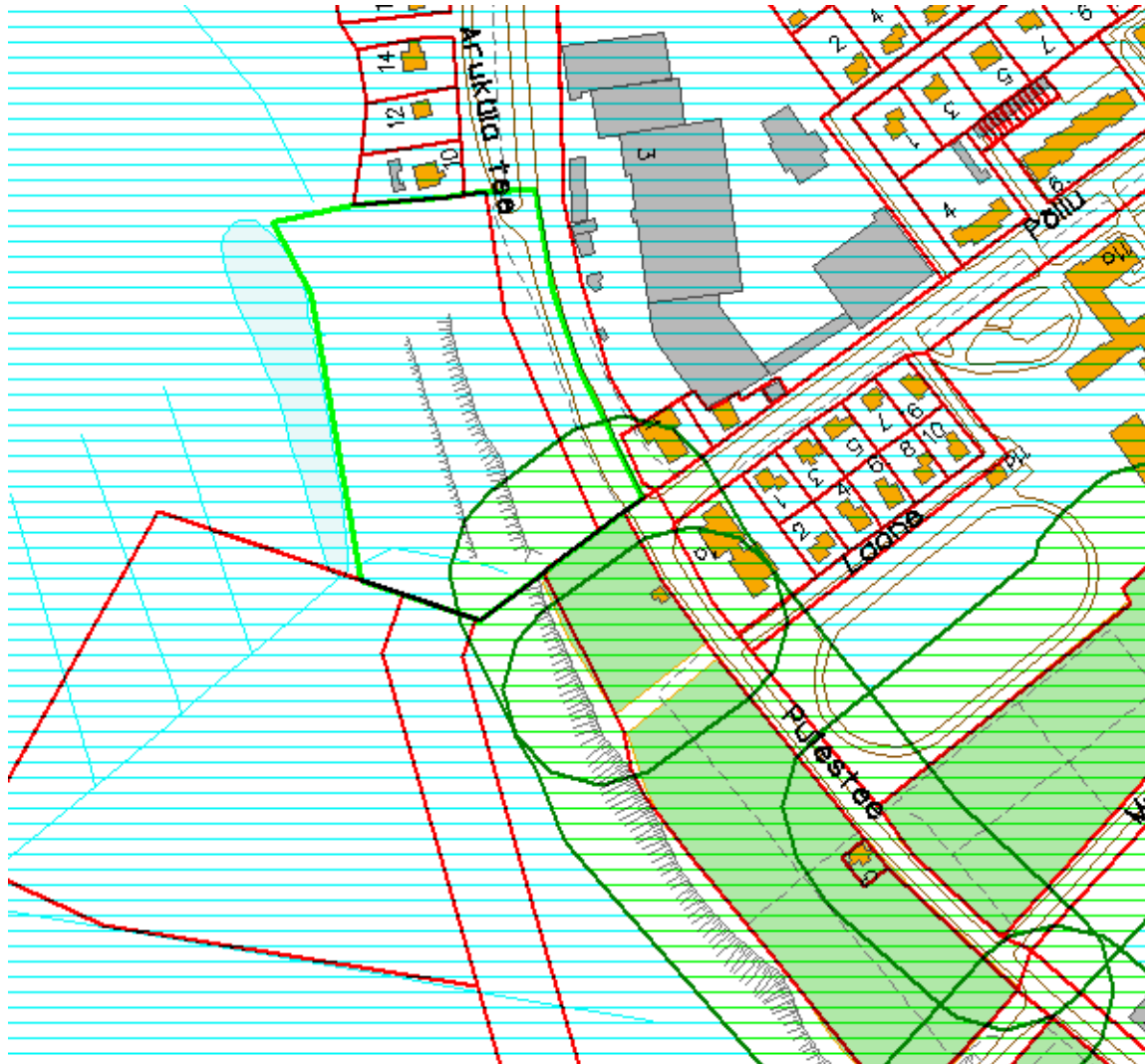
8. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 10.06.2016 istungi protokoll nr 49**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu planeeringuala situatsiooniskeem



- planeeringuala piir
- krundipiir
- kalmistu kaitsevöönd

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu algamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Tartu linna, AB Artes Terrae OÜ ja Nordecon ASi vahel on sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping, mis jõustub 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 algamisest ja KSH algamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees ja Tartu linna veebilehel:

"Tartu Linnavolikogu algatas ... 2016 otsusega nr ... Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu ja kinnitas lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamu hoone(te) püstitamiseks ning jättis algamata 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 AB Artes Terrae OÜ (Kooli 22-4, 50409 Tartu).

Planeeritav krunt pindalaga 22 715 m² asub riikliku ajaloomälestise Baptisti kalmistu kaitsevööndis Ülejõe linnaosas, piirnedes Aruküla teega. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid. Planeering muudab maa-ala juhtotstarbe osas Tartu linna üldplaneeringut. Eelhinnangu kohaselt ei ole KSH algamine vajalik, kuna kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamise algamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja KSH algamata jätmise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3."



46-15-TP Aruküla projekt-2-1 Vertikaalplaneering.pdf