

TARTU LINNAVALITSUS
ISTUNGI PROTOKOLLI KANTAV OTSUS

Tartu

09.05.2016 nr LV-IP-0135

**Tartu Linnavolikogule otsuse "Aruküla tee 8
krundi detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine" eelnõu esitamine**

KUULATI: Urmas Ahvena ettekannet

OTSUSTATI: Esitada Tartu Linnavolikogule otsuse "Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" eelnõu.

2. Ettekandjaks linnavolikogus määrata abilinnapea Jarno Laur

Juhataja

Protokollija

Kooskõlastamine

Nordecon AS on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga moodustada Aruküla tee 8 krundist eraldi avalikult kasutatav kergliiklustee krunt ja korterelamumaa krunt. Korterelamumaa 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 22715 m² asub Ülejõe linnaosas piirnedes Aruküla tee T1 ja Ujula tänav T91 transpordimaa kruntidega, Baptisti kalmistuga, Ujula tn 91 üldkasutatava maaga, Ujula tn 126 ja Aruküla tee 30 sihtotstarbeta maadega. Käesoleval ajal on Aruküla tee 8 krundi maakasutuse sihtotstarve sihtotstarbeta maa, ala on hoonestamata.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Aruküla tee 8 krundi juhtfunktsioon üldkasutatavate haljasalade maa. Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemusena on Aruküla tee 8 krundi osas koostamisel olevasse uude Tartu linna üldplaneeringusse sisse viidud muudatus seoses Tartu Kesklinn - Aruküla tee kergliiklustee kavandamisega. Jalgrattaliikluse arendamine on Tartu linna transpordipoliitika üks prioriteetidest, luua kogu linna ning linnast väljuvaid põhisuundi kattev jalgrattateede ja -radade võrgustik ning mugavad ja ohutud jalgrattaparkimise võimalused. Eesmärgiks on jalgrattaliikluse osakaalu suurendamine: 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 tulemusena valmib 2,5 km pikkune kergliiklustee, mis ühendab Tartu kesklinna - Ülejõe linnaosa - Kvisentali linnaosa - Tartu valla piirilt algava Tartu - Lätte suunalise kergliiklusteedega.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tartu linna üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmiseks. Krundi omanik taotleb nõlvale kolme korterelamu ehitamist ja krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmist korterelamu maaks.

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 Kesklinn - Aruküla tee kergliiklustee ja Ujula tänava 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. Selleks on vajalik Aruküla tee 8 krundist moodustavast korterelamumaa krundist ülejääv maa-ala võõrandada linnale tasuta, vastav kokkulepe **on sõlmitud enne Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu algatamist.**

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

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. 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;
- soojuste 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 ilmneda müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Linnavalitsus on detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on0.....2016 kirjaga nr JT teatanud, et

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 vajalik 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 Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Artes Terrae OÜ (Puiestee 78, 51008 Tartu).

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 kirja nr JT, Tartu Linnavolikogu

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 detailplaneeringu planeeringuala 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 arvestades järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:
 - 4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringuala lähinaabruses asuvate hoonete ehitusalust pindala ja absoluutkõrgust.
 - 4.2. Planeeringuga näha ette Aleksandri tn 8 krundi jagamine korterelamu maaks ja tee- ja tänavate maa krundiks;
 - 4.3 Määrata krundi hoonestusala. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: :
 - 4.3.1. krundi kasutamise sihtotstarbed korterelamu maa, tee- ja tänavate maa-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 kus korteri kohta peab olema tagatud vähemalt 100 m² krundi pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena 70 m² krundi pinda.
 - 4.6. Planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisese hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad" ja arvestades 1 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.

Koostaja:

Aire Priks

Lisa
Tartu Linnavalitsuse
Istungi protokoll kantav otsuse nr juurde

Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu planeeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir
— krundipiir

Õiend

Tartu Linnavalitsuse Istungi protokollis kantav otsuse "Tartu Linnavolikogule otsuse "Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu algamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise" eelnõu esitamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algetada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Tartu linna, Artes Terrae OÜ ja Nordecon AS 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 algetas ... 2015 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 Artes Terrae OÜ (Puiestee 78, 51008 Tartu).

Planeeritav krunt pindalaga 22715 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