

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

20.10.2020 nr LVK-O-0320

Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine**Detailplaneeringu algatamise ettepanek**

Nordecon AS on esitanud taotluse algatada Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu koostamine eesmärgiga moodustada elamukrundid ja määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks. Planeerida soovitakse kuni 22 kahekorruselist korterelamut koos abihoonetega. Hoone ehitisealuseks pinnaks soovitakse määrata 400 m² ja korterite arvuks kaheksa. Juurdepääs soovitakse rajada Aruküla tee 34 krundile varasemalt planeeritud tänavamaalt.

Olukorra kirjeldus ja üldplaneeringu tingimused

Aruküla tee 30 krundi pindala on 11,4 ha, katastriüksuse otstarve on sihtotstarbeta maa. Planeering soovitakse algatada sellest ligikaudu 5,2 ha suurusele alale.

Planeeringuala asub Ülejõe linnaosas. Ala on hoonestamata ja sellele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt. Naabruses on kuni kahekorruselised üksik- ja korterelamud. Planeeringualale ulatub puurkaevust tulenev veehaarde sanitaarkaitseala. Planeeringuala piirneb kaitsealuste liikide püsielupaiga sihtkaitsevööndiga.

Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastusega kaetud. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31.8 kuni 40.0 m. Vastavalt maa-ameti mullastiku kaardile katavad ala peamiselt madalloomullad. Planeeringuala läbivad kraavid. Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus üleujutusriskide maandamiseks on maapinna vajalik kõrgus (üleujutusvõimalus 1% tõenäosusega) 33.9 m abs.

Aastal 2003 Alusgeoloogia OÜ tehtud ehitusgeoloogilise uuringu aruande kohaselt on enamus planeeringualast heade ehitusgeoloogiliste tingimustega, kus ehitiste vundamendid saaks rajada liivakivile, mis on hea kandevõimega. Vundamentide alt tuleks välja kaevata mulla-, täite- ja turbakiht või rajada ehitised liivakivisse süvistatud vaialustele. Ehitiste projekteerimisel Emajõe oru veerule ja vahetult veeru peale tuleb arvestada nõlvade püsivusega. Uuringus toodi välja, et oru veerul toimub pidev pinnasevee väljavool, mistõttu on selles piirkonnas pinnasevesi aasta ringi maapinna lähedal. Uuringu kohaselt on planeeringuala osaliselt halbade ehitusgeoloogiliste tingimustega, kus on probleemiks paks muda- ja turbakiht ning aasta ringi kohati maapinnani ulatuv pinnasevesi, mis on kõrgveeperioodil survealine.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala juhtfunktsioon korterelamumaa, mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele

ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, et üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena, siis vähemalt 70 m². Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala.

Üldplaneeringu järgi on antud asukohas lubatud krundi suurus 1270-2063 m². Järgida tuleb piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi. Lubatud on 4-6 korteriga elamud. Projekteerimisel tuleb ette näha kõrghaljastusgruppide asukohad. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks. Piirete ja tõkkepuude paigaldamine pole lubatud. Nõutav on laste mänguväljakute rajamine.

Detailplaneeringuala lõunapiiril kulgeb üldplaneeringukohane tänava maa-ala - planeeritav kohalik jaotustänav (Ujula tänava pikendus) ja kergliikluse põhivõrk.

Üldplaneeringus on sätestatud, et antud ala edasisel arendamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel välja selgitada võimalik mõju kaitstava loodusobjekti alale ja liikide elupaikadele ning vajaduse korral ette näha leevendusmeetmed veerežiimi säilimiseks.

Arhitektuurivõistluse korraldamise vajalikkus

Üldplaneeringuga on seatud kohustus kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust muu hulgas suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum), samuti kui hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast ja/või arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas. Kuna taotluse kohaselt kavandatakse alale korterelamute gruppi (ca 22 hoonet), siis on linn seisukohal, et parima keskkonda sobiva linnaehitusliku lahenduse, kaasaegse linnaruumi ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb enne ehitusõiguse realiseerimist korraldada vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Juurdepääsutänav planeerimine ja väljaehitamise kokkulepe

Aruküla tee 30 krundile puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt. Planeerimisseaduse kohaselt on üks planeeringuga lahendatavatest kohustuslikest ülesannetest avalikule teele juurdepääsuteede asukoha ja lahenduse andmine. Arvestada tuleb asjaoluga, et planeeringu kehtestamise eeldus on lahenduse sidumine üldplaneeringukohase tänavamaaga ning olemasolevalt avalikult tänavalt (Aruküla tee või Ujula tänav) juurdepääsu tagamine. Eelnevat arvestades tuleb planeeringu koostamise käigus laiendada planeeringuala, kaasates nõuetekohase juurdepääsu lahendamiseks vajalikus ulatuses maa-ala kuni olemasoleva avalikus kasutuses oleva tänavani.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku (või planeeringuala igakordse omaniku) kohustus. Kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks ja linnale tasuta üleandmiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Keskkonnamõju

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni. Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu KSH eelhindang on koostatud lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ja metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil" ning täiendatud vastavalt keskkonnaameti seisukohtadele.

Keskkonnaamet on 30. juuli 2020. a kirjas teada andnud, et puudub veendumus, et planeeringualal toimival ehitustegevusel ei ole veerežiimile ja sellest sõltuvate kaitsealuste liikide soodsale seisundile negatiivset mõju. Keskkonnaamet on seisukohal, et detailplaneeringule on vaja algatada KSH ning lisaks on tuleb teha ala hüdroloogiline ja hüdrogeoloogiline uuring, et selgitada pinna- ja põhjavee liikumist. Kokkuvõtvalt on leitud, et kuna kavandatavate tegevustega võib kaasna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale, tuleb algatada detailplaneeringu KSH. Planeeringu koostamisel ja selle realiseerimisel on oluline tagada, et püsielupaigas ja seda ümbritseval alal veerežiim ning sellest sõltuvate kaitsealuste liikide soodne seisund ei muutuks. KSH tulemusel on võimalik planeeringu koostamisel arvestada keskkonnakaalutlustega ja tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse.

Eelnevat arvestades on linn seisukohal, et kõrgetasemelise keskkonnakaitse tagamiseks, planeeringu koostamisel keskkonnakaalutlustega arvestamiseks ning keskkonnaameti seisukohtadele ja KSH eelhindangule vastavalt tuleb algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu koostaja on AS Kobras (Riia 35, 50410 Tartu).

Võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punkti 10, § 33 lõike 2 punkti 4, lõike 3 punkti 3, planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ala jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodud ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala ning juurdepääsuteeks planeeritavat ala kuni avalikult kasutatava tänavamaani (pole kajastatud situatsiooniskeemil), naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses, samuti juurdepääsutanavaid. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Kruntide moodustamisel tuleb lähtuda naabruses olevast ja planeeritud krundistruktuurist.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamumaa, transpordimaa, haljasala maa;

4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsi tulemusi ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadust krundil.

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

4.5. Sätestada, et korterelamute mahus tuleb lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

4.6. Parima linnaehitusliku lahenduse leidmiseks, kaasaegse keskkonna ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb enne ehitusõiguse realiseerimist korraldada vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus.

4.7. Planeeringuga tuleb kavandada alale kõrghaljastusgruppide asukohad. Planeerida kogukonnale ühiskasutatav ala mänguväljaku, sportimisala vms jaoks. Elamukruntidel tuleb haljastuse lahendamisel tagada vähemalt 10% kõrghaljastust krundi pindalast, krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Korterelamu kruntidele tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt.

4.8. Planeeringuga tuleb anda vertikaalplaneerimise põhimõtted. Vaja on koostada hüdroloogiline ja hüdrogeoloogiline uuring. Uuringute tulemusi tuleb planeeringu koostamisel arvestada ja kajastada ka planeeringus.

4.9. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele, planeeringu joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist.

4.10. Planeeringuga tuleb lahendada planeeritavale alale juurdepääs avalikult tänavalt (Aruküla tee / Ujula tänav), muu hulgas tuleb anda lahendus üldplaneeringukohasele jaotustänavale ning planeeringuala sisestele tänavatele. Planeeringus tuleb sätestada, et ehitusõiguse realiseerimise eeldus on alale juurdepääsu tagamine avalikult tänavalt (välja ehitatud on tänav ja sellega seonduvad rajatised).

5. Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaameti ja Päästeameti Lõuna päästekeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.

6. Algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, arvestada planeeringu koostamisel KSH tulemustega, tehtud uuringutega ning sätestada keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

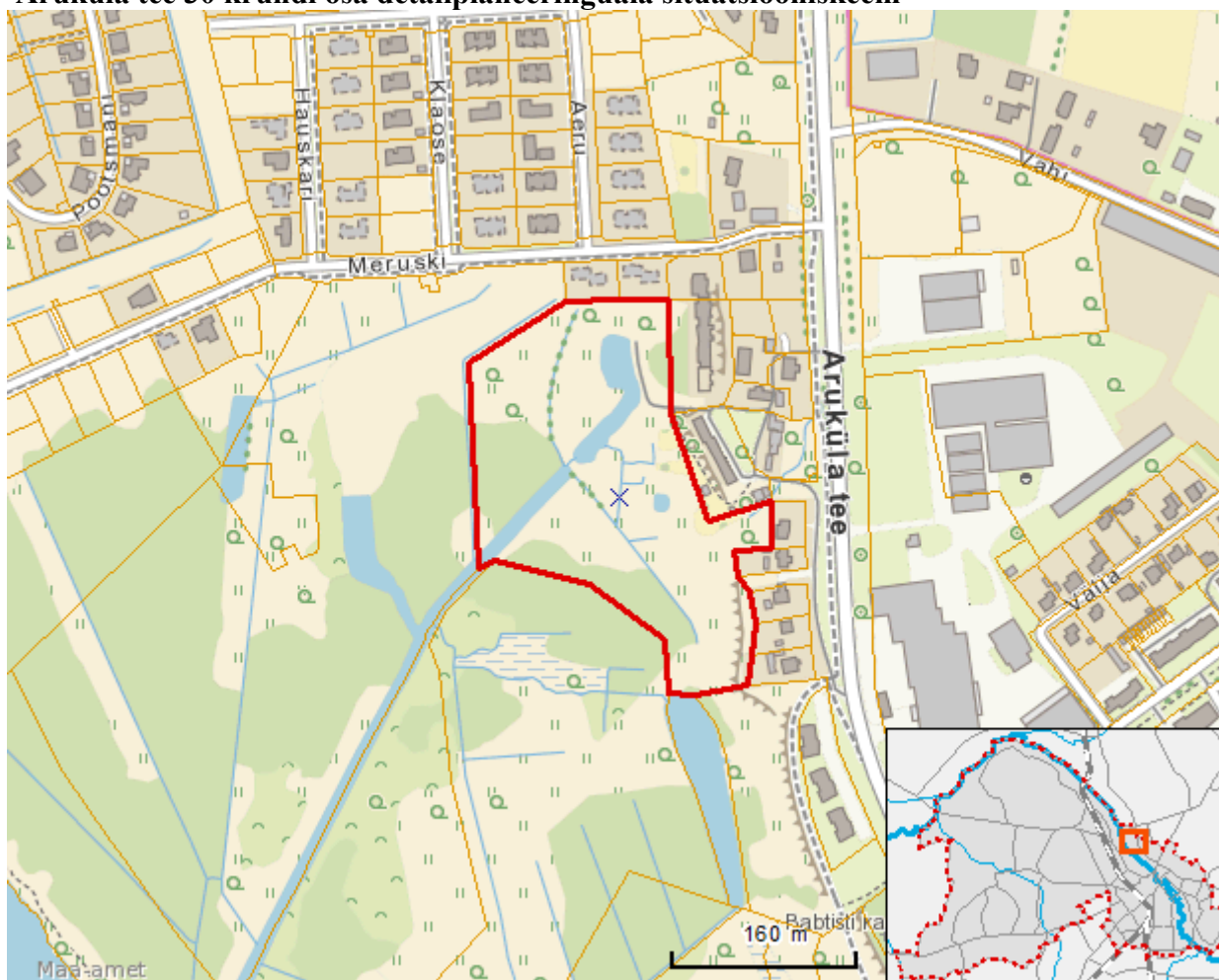
7. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 20.10.2020 istungi protokoll nr 88**

Ettekandja: **Reno Laidre**

Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Eelnõu suunatakse otsustamiseks volikokku, sest vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 7 lähtutakse juhul, kui detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest. Järelikult on käesoleva planeeringu kehtestamine ja seetõttu ka algatamine volikogu pädevuses.

Tartu linna ja Aruküla tee 30 krundi omaniku vahel on sõlmitud detailplaneeringu ja KSH koostamise ja rahastamise õiguse üleandmise leping nr 21.3-5/20-3531 ja kokkulepe nr 21.3-5/20-3540 detailplaneeringu kehtestamise eelduste ja rajatiste väljaehitamise kohta.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada detailplaneeringu ja KSH algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel: "Tartu Linnavolikogu algatas Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eesmärgiga määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks, arvestades keskkonnakaalutlustega. Planeeringuala suurusega 5 ha asub Ülejõe linnaosas. Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda Tartu), koostamise korraldaja Tartu Linnavalitsus (Raekoda Tartu) ja koostaja AS Kobras (Riia 35 Tartu). Detailplaneeringu ja KSH algatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee"

Esitatud taotlus ja algatamiseelne eskiis:



Linnavalitsuse 20.11.2020 istungi protokoll nr 99:

4. Muudatusettepanekud linnavolikogu otsuse "Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine" eelnõule
KUULATI: Reno Laidre ettekannet

OTSUSTATI: 4.1. esitada linnavolikogu otsuse "Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine" eelnõule järgmised muudatusettepanekud:

4.1.1. asendada otsuse eelnõu preambulis alalõik pealkirjaga "Arhitektuurivõistluse korraldamise vajalikkus" uue alalõiguga "Planeeringuvõistluse korraldamise vajalikkus" järgmises sõnastuses: "Planeeringuvõistluse korraldamise vajalikkus

Üldplaneeringuga on seatud kohustus kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust muu hulgas suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum). Kuna planeeritava ala on suur, ligikaudu 5,2 ha ja taotluse kohaselt kavandatakse alale korterelamute gruppi (ca 22 hoonet), siis on linn seisukohal, et algatamisel ei saa lähtuda taotlusele esitatud eskiislahendusest vaid parima keskkonda sobiva linnaehitusliku lahenduse, kaasaegse ruumilise terviklahenduse tagamiseks tuleb planeeringu algatamise järgselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav planeeringuvõistlus. Võistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus töötatakse välja peale detailplaneeringu kehtestamist projekteerimise etapis, täiendava arhitektuurivõistluse läbiviimine ei ole vajalik."

4.1.2. muuta otsuse eelnõu punkti 4.6. ja sõnastada see järgmiselt:

"4.6. Eesmärgiga tagada kvaliteetne, terviklik ja tasakaalus linnaruumiline lahendus, tuleb planeeringu algamise järgselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav planeeringuvõistlus."

Selgitus

Linnavalitsus suunas 20.10.20 toimunud istungil Tartu Linnavolikogule otsuse eelnõu "Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamine ning lähteseisukohtade kinnitamine".

Arengu- ja planeerimiskomisjoni 27.10.2020 koosolekul arutati teemat, millest tulenevalt linnavalitsus pidas vajalikuks täiendavalt arutada teemat 03.11.2020 istungil, otsustati, et eelnõud 5.11.2020 linnavolikogu istungile ei suunata, tuleb jätkata arutelu linna planeerimispraktika võimaliku muutmise osas.

Vahepeal on toimunud linnavalitsuse ametnike ja arendaja vaheline kokkusaamine, kus arutati, kuidas jõuda parima lahenduseni. Käesolev muudatusettepanek on asjast huvitatud osapoollega läbi räägitud ja nende poolt heaks kiidetud.