

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

29.09.2022 nr LVK-O-0080

Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Ravila tn 75a ja Ravila tn 77 krundil paikneb ASile Epler & Lorenz kuuluv Lõuna-Eesti ohtlike jäätmete käitluskeskus. Krundid asuvad Veeriku linnaosas Tartu-Tiksoja tee ääres.

Detailplaneering

Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneering on kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 14.06.2005 korraldusega nr 967. Planeeringuga on Ravila tn 77 krundi pindalaks kavandatud 19 459 m² ja krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud 100% tootmishoonete maa. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 9700 m², suurim lubatud hoonete arv 10. Hoonete suurim lubatud korruselisus on 3 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast 12 m.

Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringuga on kokku kavandatud moodustada 7 tootmishoone maa krunti, sealhulgas on viiel krundil lubatud 5% ulatuses ärimaa sihtotstarve, ning üks krunt maa-aluse kanalisatsioonipumpla jaoks. Neljale krundile (Ravila tn 75, 75a, pos 4 ja pos 5) on määratud hoonete suurimaks lubatud kõrguseks 30 m ja kolm korrust, lisaks on sätestatud, et võib lubada rohkem kui kolm korrust tehnoloogilisel otstarbel, kahele krundile 12 m ja kolm korrust (Ravila 77 ja pos 1) ja ühele mahult tunduvalt väiksemale krundile hoone kõrgus 7 m ja kaks korrust. Madalam hoonestus on lubatud maantee-äärsetel krundidel.

Detailplaneeringule on AS Entec teinud 2001. aastal keskkonnamõtjude hindamise. Nii detailplaneeringu kui keskkonnamõtjude hindamise käigus on antud hinnang ka ASi Epler & Lorenz ohtlike jäätmete käitlemisele, sealhulgas põletamisele ning Lõuna-Eesti Ohtlike Jäätmete Kogumiskeskusega kooseksisteerimisele.

Tartu arengustrateegia

Vastavalt Tartu arengustrateegiale 2030 on Tartu linna eesmärk ökonoomne tehniline taristu ja kasutajakesksed kommunalteenused. Selle eesmärgi täitmise jaoks on oluline jäätmete keskkonnanõuetele vastava käitlemise tagamine ja seda süsteemiga, mis vastab kõrgeimatele keskkonnanõuetele.

Üldplaneering

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Ravila tn 77 krundi kasutamise juhtotstarbeks määratud tootmismaa-ala, mis on tööstushoone ja taastuvenergeetika rajatiste maa. Täpsemad ehitustingimused on määratud arhitektuuriliste üksuste kaupa. Ravila tn 77 kuulub Veeriku Tööstuse asumisse VT1. Üldplaneeringuga nähakse maa-alal ette keskkonnaohtlike jäätmete käitluse, sealhulgas ohtlike jäätmete põletus, jätkumine. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele. Jäätmete käitlemiseks tuleb tagada keskkonnamõtju hindamise tulemuste alusel valitud parim keskkonnatehnoloogia rakendamise võimalus, mida arvestatakse krundi täisehituse protsendi, ehitisealuse pinna, hoone lubatud suurima kõrguse,

hoonestusala asukohta ja põhiliste arhitektuursete näitajate määramisel. Kui kavandatav hoone kõrgus võib mõjutada kaugvaateid, saab linn seada kõrguspiirangu ja täiendavaid nõudeid arhitektuurile, sealhulgas viimistlusmaterjalide valikule.

Keskkonnamõju hindamine

Parima keskkonnatehnoloogia rakendamise võimalusi on kaalutud keskkonnamõju hindamisega (KMH). Hendrikson & Ko on koostanud KMH AS Epler & Lorenz Ravila tn 75a/ Ravila tn 77 põletustehase laiendamise ja põletusvõimsuse suurendamise osas (töö nr 21003888, Tartu 2021/2022). Hinnangule vastavalt vajab hoones kasutusele võetav tehnoloogiline lahendus siseruumi puhaskõrgusena kuni 18 m, põhisosas on hoone kõrgus maapinnast ligi 14-15 m. Kui varjestada katusel paiknevad tehnoseadmed alumiinium-profiilribistikuga, võib kujuneda hooneosade maksimaalseks kõrguseks maapinnalt kuni 20 m.

Olulised asjaolud ja põhjendus

Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu alusel on võimalik Ravila tn 77 krundile kavandada tootmishoone, kuid krundile detailplaneeringuga kehtestatud suurim lubatud kõrgus ei võimalda realiseerida parimat võimalikku tehnoloogilist lahendust. Tartu linna strateegilised arengudokumendid toetavad parima keskkonnatehnoloogia lahenduse rakendamist. Detailplaneeringuga on Veeriku Tööstuse asumis lubatud rajada kuni kolmekorruselisi ja 30 m kõrgeid tootmisotstarbega hooneid, sealhulgas on detailplaneeringus eraldi välja toodud, et teatud kruntidel võib hoonetel olla tehnoloogilisel otstarbel rohkem kui kolm korrust. Vastavalt keskkonnamõjude hindamisele on parima võimaliku tehnoloogia rakendamisel käitisehoone kõrgus ligikaudu 20 m, sealjuures on KMH koostamise käigus hinnatud käitise sobivust keskkonda ning jõutud järeldusele, et hoone ei tekita kaugvaadetes olulist visuaalset dominant, samuti ei teki olulist varjestatust ei looduslikele kooslustele ega ümbritsevatele hoonetele, pigem aitab kaasa krundile parima võimaliku ja keskkonda säästva lahenduse rajamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktile 1 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 lisab, et osaliselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada juhul, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Linnavolikogu on seisukohal et Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Ravila tn 77 krundile määratud suurima lubatud kõrguse osas ei takista detailplaneeringu terviklikku elluviimist, kuna muus osas tuleb järgida detailplaneeringu tingimusi. Kavandatava hoone kõrguse näitajate määramist on võimalik kaaluda üldplaneeringu arhitektuuriüksuse tingimuste ja KMH tulemuste alusel, tuginedes piirkonna analüüsile.

Kokkuvõte

Tuginedes eelnevale on ettepanek tunnistada Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneering osaliselt kehtetuks Ravila tn 77 krundile määratud suurima lubatud kõrguse osas.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks puudutatud isikutele. Kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada. Etteantud tähtaja jooksul arvamusi ei laekunud.

Eelnevat arvestades ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja lg 6, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneering Ravila tn 77 krundile määratud suurima lubatud kõrguse osas.
2. Linnavalitsusel avaldada vastav teade kehtetuks tunnistamisest arvates 30 päeva jooksul ajalehes Postimees ning 14 päeva jooksul Tartu linna veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 29.09.2022 istungi protokoll nr 75**

Ettekandja: **Gea Kangilaski**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine" juurde

Tartu linna strateegilised arengudokumendid toetavad parima keskkonnatehnoloogia lahenduse rakendamist ning vastavalt keskkonnamõtjude hindamisele on parima võimaliku tehnoloogia rakendamisel kaitsehoone kõrgus ligi 20 m, mis on kehtivas detailplaneeringus lubatud suurimast kõrgusest 8 m kõrgem.

Veeriku Tööstuse asumis on detailplaneeringuga lubatud rajada kuni kolmekorruselisi ja 30 m kõrgeid tootmisotstarbega hooneid, sealhulgas on detailplaneeringus eraldi välja toodud, et teatud kruntidel võib hoonetel olla tehnoloogilisel otstarbel rohkem kui kolm korrust. KMH koostamise käigus hinnati ka kaitse sobivust keskkonda ning selle visuaalse analüüsi tulemusel ei tekita hoone kaugvaadetes olulist visuaalset dominant, samuti ei teki olulist varjestatust ei looduslikele kooslustele ega ümbritsevatele hoonetele. Tuginedes sellele ei halvenda Ravila tn 77 krundile 20 m kõrguse hoone rajamine piirkonna ruumilist tervikut ja on ümbritseva keskkonnaga kooskõlas.

Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu alusel on võimalik Ravila tn 77 krundile kavandada tootmishoone, kuid krundile detailplaneeringuga kehtestatud suurim lubatud kõrgus ei võimalda realiseerida parimat võimalikku tehnoloogilist lahendust. Kogu alal ühe krundi suurima lubatud kõrguspiirangu kehtetuks tunnistamine tuginedes piirkonna analüüsile, ei takista detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist, kuid see aitab kaasa krundile parima võimaliku ja keskkonda säästvaima lahenduse rajamisele.

Linnavalitsus on esitanud eelnõu puudutatud isikutele arvamuse andmiseks ning 30päevane tähtaeg saab täis 7. oktoobril. Eelnõu linnavolikogule esitamise ajaks ei ole linnavalitsusele arvamusi laekunud. Kui 7. oktoobriks siiski eelnõud mittetoetavaid arvamusi laekub, esitab linnavalitsus käesolevale eelnõule vajalikud muudatusettepanekud või taotleb eelnõu menetlemise edasi lükkamist. Kui vastuseisu eelnõule ei ilmne, saab eelnõud menetleda esitatud kujul. Ravila tn 77 krundile kavandatava hoone kõrguse temaatikat on käsitletud üldplaneeringu menetluses, kõrguse suurenemisele vastuväiteid seni esitatud ei ole.

.....

Eesti 200 fraktsiooni muudatusettepanek (esitatud 07.10.2022):

1. Muuta eelnõu pealkirja ja sõnastada see „Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine“.
2. Muuta eelnõu punkti 1 ja sõnastada see „Tunnistada kehtetuks Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneering“.
3. Muuta eelnõu preambulis viidet planeerimisseadusele ja sõnastada see „planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 1“.

Põhjendus:

Eesti 200 fraktsioon teeb ettepaneku tunnistada senine detailplaneering kehtetuks ja algatada ala uus detailplaneering, et vältida eos juba olukordi, kus probleemide ilmnemisel jääb lõpuks kaotajaks ettevõtlik. Hetkel kehtiv detailplaneering pärineb aastast 2005 ning sätestab, et krundile Ravila 77 on planeeritud ohtlike jäätmete ladustamise hoone. Kehtiv detailplaneering ei sea antud krundil paiknevatele hoonetele keskkonnatingimusi v.a ladustamishoonele. Selliste objektide puhul nagu põletusjaam on väga küsitav vanemate kui 10 aasta taguste planeeringute kasutamine lubade andmisel. Uus detailplaneering annab ettevõtjale kindluse, et tehase ehitamiseks on läbitud seaduses ette nähtud protseduurid ning linnaelanikele veendumuse, et linn on käitunud ka nende huve arvestavalt.

Linnavalitsuse 11.10.2022 istungi protokoll nr 80:

19. Muudatusettepanek linnavolikogu otsuse "Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine" eelnõule

KUULATI: Jüri Möldri ettekannet

OTSUSTATI: mitte nõustuda Eesti 200 fraktsiooni esitatud muudatusettepanekuga otsuse "Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine" eelnõule.

Selgitus

Eesti 200 fraktsioon on teinud ettepaneku tunnistada senine detailplaneering kehtetuks ja algatada ala uus detailplaneering ja sellest tulenevalt:

1. muuta eelnõu pealkirja ja sõnastada see „Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine“;
2. muuta eelnõu punkti 1 ja sõnastada see „Tunnistada kehtetuks Ravila 75 krundi ja lähiala detailplaneering“;
3. muuta eelnõu preambulis viidet planeerimisseadusele ja sõnastada see „planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 1“

Linnavalitsus ei nõustu ettepanekuga alljärgnevatel põhjustel:

1. Kinnistu omanikud ei ole avaldanud soovi detailplaneeringu täielikuks kehtetuks tunnistamiseks ega uue detailplaneeringu koostamiseks.
2. Ettevalmistatud otsuse eelnõu osas on läbi viidud PlanS § 140 lg 2 kohane teavitus- ja kaasamisprotsess, mis on eelduseks planeeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse vastu võtmiseks. Ettepanekuid ega vastuväiteid selle käigus ei esitatud. Muudatusettepanekuga nõustumisel tuleks muudetud eelnõu tutvustamiseks ja PlanS nimetatud asutuste, omaniku, puudutatud isikute kaasamiseks viia läbi uus 30 päevane menetlus.
3. Kuna detailplaneeringu osalisel kehtetuks tunnistamisel on võimalik koostada ehitusprojekt põletusseadme püstitamiseks kooskõlas olemasoleva detailplaneeringuga, siis uue detailplaneeringu koostamise nõue ei oleks antud olukorras proportsionaalne, kooskõlas hea hea halduse tava ega menetlusökonomika põhimõtetega. Planeerimisseadus ei sätesta reegleid, millises osas võib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, seega on kohalikule omavalitsusele jäetud ulatuslik kaalutlusruum. Rahandusministeeriumi hinnangul saab kehtetuks tunnistada ka näiteks mingi tingimuse, mis antud ajahetkel pole enam asjakohane või mida ei saa enam ellu viia. Käesoleval juhul on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine ka pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.
4. Kavandatav hoone kõrgus on linnaruumiliselt sobiv. Uue põletusseadme paigaldamiseks soovitakse rajada Ravila tn 77 kinnistule uus hoone, millel on kolm põhikorrust ja keldrikorrus, ülemisel neljandal katusetasandil paiknevad tehnoloogiliselt vajalikud asukohas trepikojad jm tehnoseadmed. Hoones kasutusele võetav tehnoloogiline lahendus vajab siseruumi puhaskõrgusena osaliselt kuni 18 m. Projekti järgi on Ravila tn 77 kinnistule kavandatava hoone ca 18 m kõrgete tehnoseadmete alused viidud 2,5 m maapinnast allapoole. Sügavamale minek ei ole tehnoloogiliselt ega ehitustehniliselt mõistlik. Maa alla minek võimaldab vähendada maapealse osa kõrgust. Hoone kõrgus maapinnast jääks 16,1 m, sh põhiosas on hoone kõrgus maapinnalt ca 14...15 m. Detailplaneeringuga määratud maksimaalsest kõrgusest (12 m maapinnast) ulatuks kõrgemale vaid tehnoloogilised seadmed ja neid ümbritsevad välispiirded. Hoone maanteepoolsel küljel paiknev maht on DP-järgse kõrgusega 12 m. Kokku ulatub üle DP-s ette antud 12m 686 m² pinda, mis on ca 28% hoone ehitisealusest pinnast. Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 30 lg 4 kohaselt ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa ehitise kõrguse hulka ei arvestata. Seega ei arvestata Ravila tn 77 hoone tehnoseadmete tasapinda eraldi korruseks, aga kuna käesolevaga on ette nähtud torustiku ümbritsemine seinte ja katusega, tuleb nimetatud väljaehitus arvestada hoone mahu ja kõrguse hulka. Ravila tn 75 krundi ja lähiala detailplaneeringuga on mh Ravila tn 75 ja Ravila tn 75a kruntidele lubatud rajada kuni 30 m

kõrgeid tootmisotstarbega hooneid. Kavandatav hoone ei tekita täiendavat olulist visuaalset dominant.

5. Projektile on koostatud keskkonnamõju hindamise aruanne, mille kohaselt on hoone tunnistatud nõuetele vastavaks ("AS Epler & Lorenz Ravila tn 75a põletustehase laiendamine ja põletusvõimsuse suurendamine", töö nr 21003888, Tartu 2021/2022).

