

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

26.09.2024 nr LVK-O-0255

**Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu kehtestamine**

Tartu Linnavolikogu [23.01.2020 otsusega nr 216](#) algatati Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu (DP) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi tootmiskompleksi ehitusõiguse määramiseks.

Detailplaneeringust huvitatud isik on Tartu Mill AS, detailplaneeringu koostaja on Casa Planeeringud OÜ ja KSH koostaja on Lemma OÜ.

Detailplaneering algatati üldplaneeringut muutvana, kuna planeeringu algatamise ettepanek oli planeeringu algatamise ajal kehtinud üldplaneeringuga vastuolus maakasutuse juhtfunktsiooni osas. 2017. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt oli Väike kaar 33 krundi maakasutuse juhtfunktsioon büroohoone maa, 2021. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneering 2040+ kohaselt asub Väike kaar 33 krundi alal, mille maakasutuse juhtfunktsioon on tootmismaa. Seega detailplaneeringuga ei tehta üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

**Planeeringu lahendus**

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kuni kümne hoone ning rajatiste (neli teraviljamahutit suhtelise kõrgusega kuni 35 meetrit) ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil kokku on 11 000 m<sup>2</sup>, rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala on 1800 m<sup>2</sup> (sealhulgas 400 m<sup>2</sup> olemasolevad mahutid). Detailplaneeringuga on kavandatud kuus erineva hoonestuskõrgusega hoonestusala. Hoonete suurimad lubatud absoluutkõrgused jäävad vahemikku 75.00-98.00. Olemasolev elevaator absoluutkõrgusega 100.50 soovitakse säilitada, kuid kui see on põhjendatud juhul vaja lammutada, on uue rajatava ehitise suurim lubatud absoluutkõrgus 83.00.

Planeeringuga on sätestatud, et Väike kaar 33 krundile püstitatavate, laiendatavate või ümberehitatavate hoonete arhitektuur peab sobima tootmiskompleksi teiste hoonetega. Viljamahutite kavandamisel ei ole standardne tööstuspiirkonna lahendus aktsepteeritav, mistõttu tuleb projekteerimise käigus tagada hea ja väärikas arhitektuurne lahendus ja see kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga.

Väike kaar 33 krundist peab 10% olema kõrghaljastatud. Planeeringus on määratud kõrghaljastuse rajamise kohustusega rohealad tootmisterritooriumi ja olemasolevate elamute ning ärihoonete vahele.

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud Väike kaare tänavalt olemasolevast asukohast, parkimine on lahendatud omal krundil, sealhulgas on kavandatud rajada oma töötajate tarbeks varikatusega jalgrattahoidla. Detailplaneeringuga on jäetud võimalus raudteetranspordiga juurdepääsuks.

Lemma OÜ on koostanud Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande. Aruande kohaselt ei tuvastatud oluliste keskkonnamõjude esinemist muudes mõjuvaldkondades kui tootmistegevusega kaasnev müra. Aruandes on antud keskkonnamõjude

vältimiseks/vähendamiseks leevendavad meetmed, millega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, muuhulgas on planeeringu realiseerimise eelduseks seatud müra leevendavate meetmete rakendamine ning müra olukorra normidega vastavusse viimine.

Detailplaneeringu koostamise käigus on Liikluslahendus OÜ koostanud 2021. a liiklusanalüüsi (töö nr 211101), mida täiendati 2023. a. Töös on hinnatud planeeringualaga seotud transpordivooge, veotänavate ja ristmike läbilaskvust. Detailplaneeringu elluviimisel vähenevad raskeveokite transpordivood, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada suuremas koguses ja pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aasta ringi vilja transportimiseks Väike kaar 33 kinnistu ja väljaspool Tartut asuvate hoidlate vahel. Veokite sõidukordade vähenemist võib prognoosida lähtudes senisest vedude vajadusest kuni 1400 veoki võrra aastas. Seega aasta summaarses vaates on tegevusel positiivne mõju raskeliikluse vähenemisele linnas.

Liiklusanalüüsi tulemusena on planeeringulahenduses Lembitu - Väike kaare tänava ohutumaks muutmiseks tehtud ettepanek kõnnitee äär piirata painduvate pollaritega, et sõidukid pöördel ei sõidaks kõnniteele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanalisatsiooni (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga on kavandatud planeeringuala tehnovõrkude ühenduste välja ehitamine olemasolevate avalike rajatistega, kõnnitee piiramine painduvate pollaritega Väike kaar T33 ja Lembitu tänav T3 kruntidel, haljastuse rajamine ning sademeveekanalisatsiooni ühendamine Lembitu tänava sademeveektorustikuga.

Eelnimetatud rajatiste väljaehitamine ja sellega seotud kulutuste kandmine on Väike kaar 33 krundi igakordse omaniku kohustus. Eelnimetatud eesmärgil halduslepingu sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist ei ole vajalik.

## **Kaasamine ja koostöö**

### **1. DP ja KSH aruande eelnõu avalikustamine**

Vastavalt planeerimisseaduse §-le 82 suunas Tartu Linnavolikogu [20.01.2022. a istungi protokollilise otsusega](#) DP ja KSH aruande eelnõu avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 14. veebruar kuni 18. märts 2022. Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringulahenduse ja KSH aruande eelnõu kohta kaheksa arvamust. Neli arvamust laekus eraisikutelt ja neli asutustelt - Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt, Terviseametilt, ASilt Eesti Raudtee ja Keskkonnaametilt.

Mitmed eraisikud väljendasid oma vastuseisu planeeringule ja on seisukohal, et linna arenguperspektiividega ei ole kooskõlas naabreid häiriva tootmistegevuse kinnistamine kesklinna läheduses, vaid antud asukoht on sobilik äri- ja teenidusettevõtete arenguks, nagu oli see detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus. Lisaks tõid kohalikud elanikud välja puudused keskkonnamõjude hindamises müra, vibratsiooni, insolatsiooni, visuaalse mõju ja liikluskoormuse osas.

Tartu Linnavalitsus võttis [07.04.2022 korraldusega nr 387](#) avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad ning korraldas linnavalitsuse seisukohtade tutvustamiseks avaliku arutelu 28.04.2022. Linnavalitsuse poolt võetud seisukohtade ning arutelu tulemuste alusel viidi planeeringusse ja KSH aruandesse sisse täiendused.

## **2. Täiendav arvamuse avaldamine**

Vastavalt planeerimisseaduse § 85 lg-le 1 ja § 127 lg-le 2 anti puudutatud isikutele ja asutustele võimalus avaldada arvamust Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu KSH aruande eelnõu kohta. Arvamused laekusid piirkonna elanikult ja ASilt Eesti Raudtee:

- ASi Eesti Raudtee ettepanekud puudutasid olemasolevate tehnovõrkude servituudialasid, esitatud ettepanekutega on arvestatud.
- Arvamust avaldanud eraisiku hinnangul ei sobi mürarikas tööstus väikeelamute lähedusse, vaid antud asukoht on sobilik äri- ja teenidusettevõtete arenguks, nagu oli see detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus. Ettepanek esitati kahjurite (jahuleedik) leviku probleemi käsitlemiseks ja KSH aruandes meetmete esitamiseks probleemi süvenemise vältimiseks. Samuti toetatakse seisukohta, et kaubaautode liiklus tuleb väikestelt, sageli parkivate autodega tänavatelt maksimaalselt eemale juhtida.

## **3. DP ja KSH avalik väljapanek**

Tartu Linnavolikogu võttis [16.03.2023 otsusega nr 106](#) vastu Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu ja suunas avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 06.04 kuni 07.05.2023. Avaliku väljapaneku jooksul laekus üheksa pöördumist piirkonna elanikelt. Kõige enam arvamusi laekus Tartu linna üldplaneeringuga Väike kaar 33 krundile määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmise kohta büroohoone maast tootmishoone maaks. Detailplaneeringu lahendust puudutavad arvamused käsitlesid tootmisest tulenevat tootmismüra ja liikluskorralduse mõju piirkonnale.

Tartu linnavalitsus võttis [06.06.2023 korraldusega nr 616](#) avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad ning korraldas linnavalitsuse seisukohtade tutvustamiseks avaliku arutelu 20.06.2023.

Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel täiendati detailplaneeringut, KSH aruannet ja liiklusanalüüsi järgnevalt:

- Müra häiringute vähendamiseks on KSH aruandes välja toodud leevendavad meetmed, mille rakendamisel on võimalik tagada mürataseme normtasemele vastavus. Planeeringu elluviimise eeldusena on sätestatud, et Väike kaar 33 tootmishoonete laiendamise eelduseks on KSH aruandes toodud leevendavate meetmete rakendamine, sealhulgas olemasoleva müraolukorra viimine vastavusse normidega.

Planeeringuga kavandatav tegevus lõhna teket või levikut ei mõjuta.

- Liiklusanalüüsi on täiendatud - esialgsel liiklusanalüüsi koostamisel kasutati Näituse-Ilmatsalu-L. Puusepa ristmiku 2015. a liiklusloenduse tulemusi, IB Stratum 2017. a liiklusuuringute tulemusi ja liiklusmudelit. Liikluslahendus OÜ täiendas liiklusanalüüsi 2023. a IB Stratumi poolt läbi viidud liiklusuuringu tulemuste ja uue liiklusmodeli (<https://www.tartu.ee/et/uurimused/tartu-liiklus-2023>) alusel. Liiklusanalüüsi tulemusena on Lembitu - Väike kaare tänava ohutumaks muutmiseks tehtud ettepanek kõnnitee äär piirata painduvate pollaritega (selleks, et sõidukid pöördel ei sõidaks kõnniteele).

Samuti on välja toodud, et kui Väike kaare tänaval talvistes oludes esineb läbipääsuga probleeme, võib kaaluda parkimise lubamist ainult ühel teepoolel. Tänavamaa detailsed lahendused ei ole planeeringuga lahendatavad küsimused, need võivad vastavalt vajadusele ajas täpsustuda ja muutuda, näiteks künniste, ülekäigukohtade jms meetmete ning liiklusmärkide asukohatäpset paiknemist detailplaneeringuga ei kehtestata, need lahendatakse projekteerimisel.

- Kõrghaljastuse rajamise kohustusega ala on määratud. Planeeringu põhijoonisel on kajastatud planeeritud kõrghaljastuse rajamise kohustusega roheala.

- Raudteeharu likvideerimise kaalumise - arendaja on selgitanud, et raudteeharu osas ollakse seotud lepingutega ning selle likvideerimine ei ole võimalik. Planeeringu koostamise käigus on kaalutud ka Väike kaar 33 krundil asuva äärmise raudteeharu likvideerimise võimalusi. Tulenevalt tootmise perspektiivist on jõutud järeldusele, et tulevikus on raudteetranspordi säilitamise

võimalus oluline toorme ja kauba keskkonnahoidlikumaks ja ökonoomsemaks veoks kui seda võiks olla vastava veoautode hulgaga.

### **DP esitamine heakskiitmiseks**

Planeerimisseaduse § 138 lg 1 kohaselt esitas linn DP heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 06.12.2023 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-017 koos järgmiste avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud:

1. Üldplaneeringu juhtotstarbe muutus. Isikutel on ootus, et tootmistegevus asendatakse kontori- ja büroohoonetega hiljemalt aastaks 2030. Kaasamine on olnud puudulik ja linn ei ole kodanikke teavitanud üldplaneeringu muudatustest.
2. Detailplaneering tühistab perspektiivi, et tulevikus oleks ühendus linna erinevate osade vahel parem ning tööl oleks võimalik käia ka jalgsi või rattaga, vältides Tartu kõige suurema õhusaastega trassi, Riia tänavat.
3. Tootmistegevusega kaasneva müra ja autotranspordi mõju elanike elukvaliteedile, heaolule, kinnisvara väärtusele.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asus seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega (Päästamet, Kaitseministeerium, Keskkonnaamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Terviseamet ning Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele. Ministeerium andis planeeringule heakskiidu 19.02.2024 kirjaga nr 14-3/3776-1.

### **Pärast heakskiitmist esitatud taotlus detailplaneeringu kehtestamata jätmiseks või kõrvaltingimuse seadmiseks**

19.04.2024 esitati taotlus jätta detailplaneering kehtestamata või seada kehtestamisel kõrvaltingimus järgmiselt: Kokkuvõttes on keskkonnaekspertid mõlema planeeringu raames rõhutanud: (1) antud elamupiirkonnas esineb akuutne müraprobleem; ning seega (2) Tartu Mill AS senise tootmistegevuse jätkamise ja tegevuste laiendamise lubamisel tuleb tagada, et olemasolev müraolukord on uutele tegevustele eelnevalt kehtivate nõuetega vastavusse viidud. Seda põhjusel, et ettevõtte on juba aastaid väidetavalt tegelenud olukorra lahendamisega, aga see ei ole olnud tänaseni tulemuslik. Sellises olukorras ei saa asuda realiseerima tegevusi, mis mürakoormust veelgi suurendavad. Kui olemasolevat müraolukorda enne DP kehtestamist ei viida vastavusse kehtivate õigusaktidega, siis ei ole tagatud huvide õige tasakaal ehk õiguspärane DP. Seega, kui Tartu linn otsustab siiski DP iga hinnaga kehtestada, siis on piirkonna elanike kaitseks minimaalselt vajalik DP kehtestamise otsuses seada kõrvaltingimus, mille kohaselt on DP-ga määratud ehitusõigust võimalik planeeringualal asuda ellu viima (st taotleda ehitus- ja kasutuslubasid, registreerida ehitus- ja kasutusteatise jms) alles siis, kui II kategooria normtasemed on elamupiirkonnas reaalselt täidetud nii päevasel kui öisel ajal ehk müraprobleem on kestvalt ja hälveteta ära lahendatud (HMS § 53 lg 1 p 3). Seejuures peab mürataseme normatiivsus olema tagatud pikema perioodi jooksul, nt vähemalt 2 aasta lõikes. Kokkuvõttes peab Tartu linn DP kehtestamisel tagama, et enne DP-ga määratud ehitusõiguse realiseerimise faasi jõudmist on kahtlusteta selge, et ettevõtte tootmistegevusest (eriti viljakuivatuse perioodil) ei saa lähtuda ühtegi normtaseme ületust. Kõik kontrollmõõdistused peaks tellima üksnes Tartu linn. DP seletuskirja ptk-s 5.12 märgitu ei ole sellisel kujul õiguslikus mõttes piisav. Kõrvaltingimus peab sisalduma DP kehtestamise otsuse resolutsioonis. Ehkki kõrvaltingimuse seadmine ei pruugi

olla DP õiguspärasuse tagamiseks ikkagi piisav, tähendaks DP kehtestamine ilma kõrvaltingimuseeta ilmselget DP õigusvastasust. Sellisel juhul ei ole tagatud huvide õige tasakaal elamupiirkonna elanike ja DP-st huvitatud isiku vahel.

### **Linna seisukohad planeeringulahenduse põhjendamiseks**

Detailplaneeringu kehtestamine on kohaliku omavalitsuse pädevus. Planeerimisseaduse järgi peab kohaliku omavalitsuse üksus planeerimisalase tegevuse korraldajana tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise. Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

### **Tartu linna üldplaneering - maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine ei olnud õiguspärane**

Piirkonna elanikud leiavad, et linna arenguperspektiividega ei ole kooskõlas naabreid häiriva tootmistegevuse kinnistamine kesklinna läheduses, vaid antud asukoht on sobilik äri- ja teenidusettevõtete arenguks, nagu oli see detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus.

Linn asub üldplaneeringut puudutavate arvamuste osas seisukohale, et antud juhul on tegemist Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu menetlusega, detailplaneering on koostatud lähtudes üldplaneeringu põhimõtetest ning kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. Üldplaneeringut puudutavate arvamuste osas linn seisukohti ei kujunda, kuna need ei ole käesoleva menetluse esemeks.

Üldplaneeringu menetlus oli avalik, igapäeval oli võimalik ettepanekuid esitada mitme aasta jooksul. Üldplaneeringu menetlus on eraldiseisev detailplaneeringu menetlusest oma kindlate menetlusetappidega, mistõttu ei menetleta detailplaneeringu koostamise ajal edastatavaid arvamusi üldplaneeringule esitatavate ettepanekuna. Tartu linna üldplaneeringu eelnõu avalikustamine toimus 13.07 kuni 16.08.2020, Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse avalik väljapanek toimus 20.04 kuni 20.05.2021. Seega toimusid üldplaneeringu väljapanekud peale 24.03.2020 kodanike poolt saadetud kirja, võimalus ettepanekuid esitada oli kõigil olemas, kuid ettepanekuid ei esitatud. Üldplaneeringu menetluse käigus on avalikkust teavitatud vastavalt seadusele. Üldplaneering on kehtestatud ning seda Väike kaar 33 krundi osas vaidlustatud ei ole.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala maakasutuse juhtfunktsioon tootmismaa. Ala asub Veeriku Tööstuse arhitektuuriüksuses kus üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ning hoonete esiste alade korrastamise.

Planeerimisseadus sätestab otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse ühe põhimõttena, et planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Antud juhul seab üldplaneering eesmärgiks olemasolevate tööstuspiirkondade tihendamise soodustamist. Reeglina tuleb olemasolevate tiheda asustusega alade täitmist eelistada uute alade avamisele. Kui puudub selge vajadus väljaspool tiheda asustusega alasid täiendavate elamualade, tootmisalade vms rajamiseks, siis tuleks sellest hoiduda. Linn on teinud üldplaneeringu koostamisel kaalutusotsuse ja määranud Väike kaar 33 krundi juhtotstarbeks tootmishoone maa. Otsuses rõhutati keskkonnahäiringute leevendamise vajadust piirkonna elamute suhtes.

Tegemist on olemasoleva, toimiva tootmisega ning planeeringumenetluses ei saa lahendada kõiki olemasoleva tootmistegevuse häiringuid. Linn on detailplaneeringu algatamisel kaalunud erinevaid asjaolusid ja leidnud, et tootmise jätkamine soovitud mahus on õigustatud. Võimalikke

kahjulikke keskkonnamõjusid on hinnatud nii üldplaneeringu kui detailplaneeringu tasandil, mille järel on seatud võimalikud piirangud ja leevendusmeetmed. Üldplaneeringu menetluses asus KSH koostaja seisukohale, et senise maakasutuse (tootmismaa) jätkumine ja laiendamine raudtee suunas on võimalik vaid olukorras, kui parendatakse piirkonna müraolukorda ning tagatakse kehtivate müranormide täitmine. Nimetatud leevendavad meetmed ja tingimused on detailplaneeringuga sätestatud.

Linn tegi üldplaneeringu koostamisel kaalutusotsuse ja määras Väike Kaar 33 krundi juhtotstarbeks tootmishoone maa. Otsuses rõhutati keskkonnanäringute leevendamise vajadust piirkonna elamute suhtes. Tartu linna üldplaneeringu kehtestas Tartu Linnavolikogu 07.10.2021.

Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseadusele on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Asjaõiguseaduse §-s 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Seega on igal omanikul õigus oma krundil ehitusõigust taotleda ning planeeringute puhul ei saa rääkida õigustatud ootusest, et üks kord kehtestatud planeering peab muutumatuna kehtima igavesti. 2017. a kehtestatud üldplaneeringus kavandatud juhtotstarvet muudeti 2021. a üldplaneeringus õiguspärase ja avaliku menetluse tulemusel.

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine. Detailplaneeringule on koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mille tulemusi arvestades on planeeringus nähtud ette leevendavad meetmed. KSH aruande kohaselt keskse tootmisettevõtte säilimine alal tõenäoliselt ei halvenda eeldusi naaberlade arendamiseks ärimaadena. Samas on piirkonnas tööstuse säilimisele lisaks ka teisi mõjutegureid nagu näiteks raudtee olemasolu, mis soodustab pigem tööstuskasutust.

2017. a üldplaneeringu kehtestamisega ei saanud tekkida õigustatud ootust, et olemasolev maakasutus asendub uue planeeritud maakasutusega aastaks 2030, sest üldplaneeringus kavandatud teistsugune juhtfunktsioon ei tähenda, et olemasolev tegevus krundil ei või jätkuda. Kuigi planeerimine on maaomandist sõltumatu, siis planeeringuid erakinnistustel viib ellu maaomanik, seega sõltub üldplaneeringu rakendamine ja selleks detailplaneeringute koostamine omaniku tahtest. Omanik soovib senist tegevust krundil jätkata.

Väike kaar 33 krundi detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu menetluse raames ei ole enam võimalik vaidlustada kehtivas üldplaneeringus seatud tingimusi.

**Detailplaneering tühistab perspektiivi, et tulevikus oleks ühendus linna erinevate osade vahel parem ning tööol oleks võimalik käia ka jalgsi või rattaga, vältides Tartu kõige suurema õhusaastega trassi, Riia tänavat.**

Linn selgitab, et tootmisüksuse säilimine ei takista Maarjamõisa piirkonna sidumist raudteejaama ja kesklinnaga.

Linn on kavandanud kaugemas tulevikus ühendada kesklinna ja Maarjamõisa piirkonda Tervishoiu - J. Tõnissoni tn sihis ja Lembitu - Vanemuise tn sihis. Perspektiivsed ühendused linna eri osade vahel ei ole kavandatud läbi Väike kaar 33 kinnistu, mistõttu ei saa rääkida perspektiivi tühistamisest antud detailplaneeringuga.

**Tootmistevõimega kaasneva müra ja autotranspordi negatiivne mõju elanike elukvaliteedile, healolele, kinnisvara väärtusele.**

Planeeringu koostamise käigus on analüüsitud erinevaid asjakohaseid mõjusid, sealhulgas tootmistevõimega kaasneva müra ja autotranspordi negatiivset mõju elanike elukvaliteedile ja healolele.

## Müra

Müra on modelleeritud hindamaks müra levikut, sealhulgas hindamaks kavandatavate hoonete ja rajatiste mõju müra levikule. Tegu on kõige optimaalsema müra hindamise viisiga, mis võimaldab hinnata mürataset kõigis huvipunktides. Samuti on tegu ainukese võimaliku lahendusega prognoosimaks müratasemeid tulevikuolukorraks. Müra leviku kaartidelt on võimalik tuvastada müratase kõigil ümbritsevatel naaberkruntidel. Müra normtasemete määramisel lähtutakse kehtivatest õigusaktidest, eeskätt atmosfääriõhu kaitse seadusest ja selle alamaktidest. Tiheasustusaladel (Tartu linn on tiheasustusala) kehtivad müra piirväärtused.

KSH aruande kohaselt detailplaneeringus kavandatud viljamahutite puhul tekitavad potentsiaalselt müra neid teenindavad transportöörid. Kavandatud viljamahutid on ette nähtud Väike kaar 33 katastriüksuse raudtee poolsele alale, see tähendab elamualast kaugemale, elamuala ja kavandatud viljahoidmise mahutite vahele jääb olemasolev tootmishoonestus. Müra tekkimise vältimiseks on käesolevas detailplaneeringus esitatud nõue uute mahutitega seotud kraaptransportöörid ja koppel-elevaatorid ehitada kinnistesse ruumidesse (praegu toimub territooriumil vanadest puisteladudest vilja vedu veskisse veokitega, millele laaditakse vili ratastraktoriga ja koppel-laaduriga). Detailplaneeringu realiseerumisel väheneb mõningasel määral transpordil ja laadimisel tekkiv müra. Olemasolevate müraallikate müra levikut detailplaneeringuga kavandatud ehitised ei mõjuta, sest need ei jää retseptorite (elamuala) ja müraallikate vahelisele alale.

KSH koostamise raames viis Akukon Eesti OÜ läbi käitise müraallikate mürataseme mõõtmise ning müraleviku modelleerimise. Käitise peamised müraallikad on aspiratsiooniseadmed, nisuveski ventilaator, elevaator, kuivati väljapuhe, koppel-elevaator ja kompressoriruumi õhuvõtt. Käitis töötab ööpäevaringselt 7 päeva nädalas. Hooajaliselt, aastas ligikaudu 1-3 kuud, töötab kuivati ning sel ajal töötavad kuivati väljapuhe ja koppel-elevaator (töötab tsükliliselt 60-70% ööpäevas). Olukorras, kui kuivati väljapuhe ja koppel-elevaatori süsteem ei tööta, on II kategooria normtasemed täidetud nii päevasel kui ka öisel ajal ning müra normtasemeid ületada võiv olukord esineb ainult viljakuivati töötamise perioodil öisel ajal. Vajalik on leevendavate meetmete rakendamine, tagamaks müratasemete normatiivsus ka viljakuivatuse perioodil:

1. Kuivati müratasemete vähendamiseks tuleb lisada õhu väljapuhke kanalile kandiline mürasummuti või rakendada mürasummuti ja mürasummutava resti kombinatsiooni.
  2. Koppel-elevaatori müra vähendamiseks tuleb torud kinni ehitada või katta torusid ümbritsev metallkonstruktsioon müra summutavate plaatidega (nt tsementplaatidest karbik, kus tsementplaadid paiknevad olemasolevast elevaatorikonstruktsioonist 15-20 cm kaugusel. Elevaatori ja tsementplaadi vahelist vaheala tuleb täita 10 cm paksuse kivivillaga).
- Akukon Eesti OÜ läbi viidud käitise müraallikate mürataseme mõõtmise ning müraleviku modelleerimise tulemuste alusel ja KSH-s toodud meetmete rakendamisel on võimalik tagada mürataseme normtasemetele vastavus.

AS Tartu Mill on andnud teada ja selgitanud, et kõik veski ja terapuhastuse hoone õhupuhastussüsteemi ventilaatorite väljapuhked hoonete katusel varustati 2022. aastal mühina vähendamiseks hajutuskastidega. Eelnevalt läbib õhk filtrid ja mürasummutid hoone sees. Eelnevatel aastatel on transportöörid, nende ajamid ja torustikud, mis asuvad väljaspool hooneid, kaetud helisummutava isolatsiooniga. Kuivati õhušahti paigaldati lisasektsioonid õhu kiiruse vähendamiseks mühina ära hoidmiseks. Lõpetati vilja ladustamine territooriumil, et traktori kopaga kraapimisega mitte häirida ümbruskonda. Traktori töötamisel territooriumil on maha võetud tagurpidi sõitmise piiksuv hoiatussignaal. On lõpetatud igasugused öised vilja laadimise tööd. Vastu võetakse vilja aspiratsiooniga varustatud kinnises hoones. Elevaatori ja veski montaažiavad on seestpoolt isoleeritud müratõkestava isolatsiooniga. Veski seinast väljuvad ventilatsioonid avad Väike kaare ja Tervishoiu tänava suunas on likvideeritud ja viidud katusele. c2024. aasta suvel on kuivati müratasemete vähendamiseks paigaldatud õhu väljapuhke kanalile kandiline mürasummuti.

Arvestades eeltoodut ning Tartu Mill ASi poolt enne detailplaneeringu kehtestamist rakendatud leevendusmeetmeid, saab eeldada, et käesoleval ajal on tagatud mürataseme normtasemetele vastavus. Piirkonna elanikud ei ole 2024. aasta kuivatusperioodil pöördunud häiringute tõttu Tartu linna, ASi Tartu Mill ega ka Terviseameti poole. Seetõttu ei ole asjakohane olemasoleva müra tõttu seada kehtestamisel kõrvaltingimust või jätta detailplaneering kehtestamata.

Linn peab oluliseks rõhutada, et müra piirväärtuste normide vastavuse tagamine on aga endiselt oluline ja seetõttu on detailplaneeringuga seatud tingimus, et uute hoonete ja rajatiste rajamise eeltingimuseks on KSH aruandes toodud müra leevendusmeetmete rakendamine ja müra normidega vastavusse viimine. Igapäevast järelevalvet müra normidele vastavuse osas teostab Terviseamet, linn teeb ametiga planeeringu elluviimisel koostööd.

### Autotransport

Paratamatult põhjustab linnatänavatel toimuv liiklus mingil määral häiringuid. Linn mõonab, et raskeveokite liiklus võib elumajade vahetus läheduses olla häiriv. Ometi on raskeveokite liiklus antud kohas vajalik olemasoleva territooriumi kasutamise jätkamiseks. Häiringute minimeerimiseks kavandatakse planeeringuga raskeveokitest tingitud liikluse vähendamist. Planeeringuga kavandatav ehitusõigus viljamahutite rajamiseks vähendab raskeveokite sõidukordi. Käesoleval ajal sõidavad vilja transportivad autod Tartusse, laboris määratakse vilja kvaliteet ja siis suunatakse vastavasse hoidlasse, kas kohapeal elevaatorisse, lattu või maakonna hoidlatsesse. Tartu Mill AS jahvatab nii rukki kui nisujahu ja neid hoitakse vastavalt kvaliteedile erinevates mahutites. Kuna Eesti on vilja eksportiv maa, siis tuleb varumise ajal suurem kogus vilja aasta vajadusest kokku osta. Maakonnas on Tartu Millil kaks hoidlat Reolas ja Puhjas, need jäävad ka edaspidi alles. Lisaks on renditud ladusid teistelt firmadelt Laevas, Ravilas, Tiksojal, Tabiveres, millest saab edaspidi loobuda. Vilja jahvatamiseks sõidab veok Tartust vastavasse hoidlasse uuesti vilja järele ja tagasi. Kui asendada rendiladud mahutitega Väike kaar 33 territooriumil, siis jääksid rendiladude sõidud ära vähemalt 18 000 tonni vilja vedamiseks, see teeb orienteeruvalt 700 sõitu lattu ja 700 koormat tagasi - kokku vähemalt 1400 sõitu. Kui ehitada mahutid maakonda, siis liikluskoormus ei vähene, jahvatamiseks tuleb vili uuesti kohale tuua.

Kokkuvõtvalt, Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu realiseerumisel käitise seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringselt vilja transportimiseks väljaspool Tartu linna olevatest hoidlatest. Kavandatud tegevusel on positiivne mõju raskeliikluse vähenemisele linnas. Raskeveokite arvu vähenemine toob eeldatavalt kaasa vähese liiklusemüra taseme languse ehk on positiivse mõjuga.

Planeeringuga on jäetud võimalus alternatiivse juurdepääsu lahendamiseks naaberkrundi Lembitu tn 1b kaudu otse Lembitu tänavalt vastava kokkuleppe saavutamisel krundi omanikega. Lembitu tänavalt juurdepääsu tootmisterritooriumile on planeeringu koostamise käigus kaalutud, selles osas on arendaja andnud oma selgitused: 1. Lembitu tänav on kitsas ja ei võimalda suurematel veokitel sealt ühe korraga välja keerata ilma, et ei sõidaks üle kõnniteede. 2. Logistiliselt ebasobiv, kuna vili tuleb sisse ja kaup viiakse välja üle kaalu, mis asetseb olemasoleva sissesõidu juures. Vilja maha laadimine on aga elevaatori kõrval, sel juhul otse sissesõidu ees, pealegi võtab labor enne maha laadimist viljast analüüsid ja seejärel peab olema ooteala tulemuste valmimise ajaks. See tähendab, et kogu protsess on tagurpidi ja territooriumil tuleks sel juhul manööverdada mitmes suunas korraga ja osaliselt tagurpidi sõita. Mahalaadimise kohta pole võimalik muuta, sest see on omaette hoone aspiratsiooniga ja vili liigub elevaatorisse maa aluse tunneli kaudu. Samuti peab enne kaalu olema piisavalt sirge lõik, et veok platvormile saaks otse sõita. Kui aga muuta veomarsruute, toob see kaasa nende suunamise läbi elamuala, millega kaasneksid täiendavad negatiivsed mõjud. Raudtee poolt tuleks sissesõit krundile õigest suunast ja oleks võimalus uue autokaalu ehitamiseks. Kui tulevikus maaomaniku seisukoht muutub, on võimalik see lahendus ellu viia.



## Kinnisvara väärtus

Linn ei nõustu, et planeeringu kehtestamine vähendab naaberkinnistute väärtust. Detailplaneeringu koostamise käigus on muu hulgas hinnatud erinevaid võimalikke mõjutusi:

Insolatsioon - planeeringu mahus on analüüsitud, kas ja kui suures ulatuses mõjutavad planeeritavad hooned ja rajatised naaberalal asuvate elamute insolatsioonitingimusi. Päikesevalguse ehk insolatsiooni kestvust on hinnatud lähtuvalt standardist EVS-EN 17037:2019 22. aprilli seisuga. Selgitame, et kuigi KSH tegemise ajal oli insolatsiooni hindamise aluseks EVS-EN 17037:2019, siis analüüsi tulemus hetkel kehtiva EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 kohase hindamise tulemusest ei erine. Standardi kohaselt peab ruumis olema tagatud minimaalse insolatsiooni soovitusliku taseme tagamiseks 1,5 tundi päikesevalguse kestvust ja kõrge taseme tagamiseks 4 tundi päikesevalguse kestvust. Insolatsioonianalüüsi (KSH aruande p 5.8.1) kohaselt ei tekita päeval ajal ei mahutid ega kavandatud hoonestuse laiendamine varju elamualadel. Päikese otsekiirgust loetakse isolatsiooniks kui päikese tõusnurk on vähemalt 6 kraadi. Seega varajane hommikutund, kus päike on väga madalal ja tekib väga pikk vari, ei ole insolatsiooni hindamisel oluline. 3D mudeli järgi hinnates on kella 7.40-ks hommikul Väike kaar 60 hoonelt vari täielikult ära nihkunud. On loomulik, et sügistalvisel ajal kui varjud on pikemad, on mõjutus suurem. Kuid selline olukord, kus naaberhoonetest tulenevate episoodiliste varjudega tuleb linnatingimustes arvestada, on paratamatu. Tegemist ei ole ülemääraste negatiivsete mõjudega.

Kahjurite levik - ASi Tartu Mill tootmistegevus on viidud vastavusse rahvusvahelise standardiga *BRC (British Retail Consortium Global Standard for Food Safety)* ja saavutatud on tase AA+, mis eeldab iga-aastast rahvusvahelist auditeerimist muuhulgas keskkonnamõjudele tehase ümbruses ning asjakohaste meetmetega välistatakse muuhulgas bioloogilised ohutegurid nagu erinevad kahjurid.

Lõhna levik - KSH-s on leevendavate meetmetena välja toodud, et uute heiteallikate lisandumisel või olemasolevate heiteallikate parameetrite/heitkoguste muutmisel tuleb käitajal taotleda keskkonnamuutust ja keskkonnamuutust raames hinnata tekkivate saasteainete kontsentratsioonide vastavust õhukvaliteedi piirväärtustele. Tagada tuleb õhukvaliteedi piirnormidele vastavus väljaspool käitise tootmisterritooriumit.

Lahendusest tulenevalt ei ole oodata uute heiteallikate lisandumist käitise territooriumile, sest kavandatavad viljamahutid ei ole sarnaselt praegu olemasolevatele mahutitele oma olemuselt heiteallikad. Tartu Mill AS käitisele on väljastatud keskkonnamuutuse L.ÕV.TM-187505 saasteainete viimiseks paiksetest heiteallikatest välisõhku. Käitis mõjutab õhukvaliteeti eeskätt läbi tolmuheitme, mida tekitavad tootmisprotsessi erinevad osad. Keskkonnamuutuse kohaselt suurima heitmega heiteallikate heitkoguseid on kontrollitud. Mõõtmiste alusel jäid reaalsed tahkete osakeste heitkogused tunduvalt väiksemaks kui loal esitatud. Arendaja selgituste kohaselt paigaldati 2023. a teraupuhastuse hoonesse tolmufiltrile lisaks ka veefilter, et hajutada väljapuhke suund.

Visuaalne vaade - planeeringu koostamise käigus on analüüsitud erinevaid vaateid. Analüüsi kohaselt puudub kavandataval tegevusel oluline visuaalne mõju, mis põhjustaks Tartu linna oluliste vaadete muutust ja avaldaks seeläbi olulist linnaruumilist mõju. Kavandatav on kohati lähipiirkonna tänavatelt nähtav, kuid valdavalt on tegu vaadetega, kus juba praegu on tööstuslik ilme, seega ei toimu olulist vaate iseloomu muutust. Lammutus- ja ehitustööd on ajutised ja neid tuleb paratamatult taluda.

Ajalooliselt on piirkonnas olnud nii elevaator kui ka miljööväärtuslikud elamud ja seal koos eksisteerinud. Planeeringuga ei laiendata olemasolevat tootmist. Planeeringuga kavandatu soodustab pikaajaliselt tootmisettevõtte kasutuses olnud krundi otstarbekat ja jätkusuutlikku

kasutamist. Ka üldplaneering seab eesmärgiks olemasolevate tööstuspiirkondade tihendamise soodustamist. KSH aruande kohaselt tootmistegevusest tingitud keskkonnahäiringud vähenevad planeeringus toodud leevendusmeetmete rakendamisel.

Tiheasustuselal elavatel isikutel tuleb arvestada arenevas linnaruumis toimuvate muudatustega ning kokkuvõttes ei muuda käesolev kavandatav planeeringulahendus elukeskkonda sedavõrd, et sellest tulenevad mõjud saaksid endast kujutada naaberkinnisasjade omanike subjektiivsete õiguste rikkumist. Kinnisvara väärtus võib muutuda, kõigi turusegmentide jaoks ei saa selle langemisest kindlasti rääkida, maksejõulise nišinõudlusena on võimalik ka väärtuse tõus.

### **Planeeringu mittekehtestamine (olemasoleva olukorra jätkumine)**

Planeeringu KSH aruandes on käsitletud alternatiive: alternatiiv 0 – tegevust ei viida ellu ning säilib olemasolev olukord ja alternatiiv I – tegevus viiakse ellu detailplaneeringus kirjeldatud viisil. Alternatiivide mõju võrdlus näitab, et planeeritava tegevusega ei kaasne mõjude suurenemist, pigem väheneb mõju näiteks müra ja liikluskoormuse osas tulenevalt asjaolust, et rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ja kaob ära vajadus aastaringsest vilja transportimiseks Väike kaar 33 kinnistu ja väljaspool Tartut asuvate hoidlate vahel ning müra osas on leevendavaid meetmeid rakendatud. Praeguses situatsioonis toimub aastas täiendavalt u 700 reisi 25 tonni mahutava veokiga vilja edasi-tagasi vedamiseks. Uutesse silodesse mahub ca 18 000 tonni vilja. Seega hoiustatava vilja maht alal suureneb ja selle vedude arv väheneb. Kõrghaljastust on planeeritud krundile 10%. Kõrghaljastuse eeldatavad asukohad on planeeritud tootmisterritooriumi ja olemasolevate elamute ning ärihoone vahele.

Detailplaneeringu kehtestamata jätmine ei kaota juba täna olemasolevat tootmistegevust Väike kaar 33 krundil. Tuginedes üldplaneeringule ning arvestades DP-sid ja KSH-sid esitatud ning eeltoodud, asub linn seisukohale, et uue planeeringuga pigem leevendatakse olemasoleva tootmistegevusega kaasnevaid mõjusid. Muu hulgas määratud kõrghaljastusega haljakud on vahe-ekraaniks tootmisterritooriumi ja olemasolevate elamute ning ärihoone vahel. Detailplaneering on koostatud vastavuses üldplaneeringuga ja täiendava ehitusõiguse andmine loob eeldused tootmisega kaasnevate transpordivoogude vähendamiseks piirkonnas. Ettenähtud meetmed vähendavad tootmistegevusega kaasnevat müra.

Planeeringu koostamisel on loodud eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks olemasolevaid väärtusi alles hoides.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringulahendus arvestab Tartu üldplaneeringus sätestatud põhimõtetega ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele ning tagab erinevate huvide ja väärtuste tasakaalustatud arvestamise. Planeering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele ning on koostatud kooskõlas kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2024. a määruse nr 82 "Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord" § 3 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Väike kaar 33 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu

Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Esimees

Esitab: **linnaalitsus, 26.09.2024 istungi protokoll nr 79**

Ettekandja: **Elo Kiivet**

# Õiend

## Tartu Linnavolikogu Otsuse "Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Ruumiline illustratsioon



KSH aruanne



Ruumiloome osakonnal tuleb korraldada vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametikes Teadaannetes ja Tartu linna kodulehel: "Tartu Linnavolikogu kehtestas Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu. Planeeringuala suurusega ligi 3,2 ha asub Tammelinna linnaosas raudtee ääres. Ehitusõigus määratakse kuni 10 hoone ning rajatiste ehitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil kokku on 11 000 m<sup>2</sup>, rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala on 1800 m<sup>2</sup>. Planeeritud on kuus erineva hoonestuskõrgusega hoonestusala, suurimad lubatud absoluutkõrgused jäävad vahemikku 75.00-98.00 m. Planeeringu realiseerimise eeldus on müra leevendavate meetmete rakendamine ning müra olukorra normidega vastavusse viimine."