



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

01.04.2025 nr 229

Raeremmelga tn 11 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Emajõe Kuningriik OÜ on esitanud ettepaneku algatada Raeremmelga tn 9 krundi osa, Raeremmelga tn 11 krundi ja Raeremmelga tn 13 krundi detailplaneering eesmärgiga moodustada krundid ja määrata ehitusõigus kaksik- ja ridaelamute rajamiseks. Soovitakse rajada 24 hoonet - 7 paarismaja ja 17 ridaelamut (kokku 74 eluruumi), kokku hoonete ehitisealune pind ca 5476 m², suletud netopind 7400 m².

Lisaks tehakse ettepanek üldplaneeringukohase roheala osaliseks ümbertöstmiseks eesmärgiga arvestada Ihaste Ratsaspordikeskuse tegevuseks vajalike tingimuste ja elamuarenduse terviklikkusega.

Olemasolev olukord

Planeeringuala suurusega ligikaudu 6,5 ha asub Ihaste linnaosas. Raeremmelga tn 9 katastriüksuse (kü) sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Ehtisregistri andmetel asub krundil 1914 m² suuruse ehitisealuse pinnaga maneež ja harjutusväljakud. Raeremmelga tn 11 kü sihtotstarve on üldkasutatav maa, ala on hoonestamata. Raeremmelga tn 13 hoonestamata kü sihtotstarve on elamumaa. Juurdepääs kruntidele toimub Raeremmelga tänava kaudu.

Naabruses asuvad üksikelamud, Ihaste Ratsaspordikeskus, roheala ja Emajõgi. Elamukrundi suurused on vahemikus 930 - 1895 m².

Planeeringualale ulatub Anne-Ihaste veehaarde sanitaarkaitseala, kus vastavalt veeseadusele on majandustegevus keelatud.

Keskkonnaministeerium on 18.06.2004 kirjaga nr 16-6/4785-2 vähendanud Emajõe kalda ehituskeeluvööndi Raeremmelga 1a ja Hipodroomi 3 detailplaneeringu alusel kogu planeeringuala ulatuses (st ka Raeremmelga tn 9 ja Raeremmelga tn 11) 50 meetrini põhikaardile kantud veekogu piirist alates.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 30.0 kuni 33.0 m. Tulenevalt Emajõe lähedusest, võib ala olla periooditi üleujutatav. Vastavalt Alkranel OÜ poolt aastal 2018 koostatud tööle *Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel* on piirkonnas 1% tõenäosusega üleujutusala piir absoluutkõrgusel 33.5 m.

Kehtiv planeering

Raeremmelga tn 9 (osaliselt) ja Raeremmelga tn 11 krundid jäävad alale, mille osas kehtib Tartu Linnavolikogu 20. jaanuari 2005 otsusega nr 385 kehtestatud [Raeremmelga 1a ja Hipodroomi 3 detailplaneering](#). Planeeringuga moodustati 133 väikeelamumaa krunti ja kaks krunti (Raeremmelga tn 9 ja Raeremmelga tn 11) ratsaspordi tegevuseks ning jäeti põhja-lõunasuunaline rohekoridor, mis ühendab teisel pool Hipodroomi tänavat oleva metsatuka ratsaspordikeskuse maadega ja Emajõega. Raeremmelga tn 9 ja Raeremmelga tn 11 kruntidele on antud võimalus rajada ratsaspordiväljakud ja parkla (võistluste aegseks parkimiseks) ning määratud krundi kasutamise otstarbeks üldmaa. Planeeringu järgi kavandati kahe olemasoleva muruväljaku hoonestamisel rajada tallide ja maneeži lähedusse üks uus liivakattega väljak (olemas) ja murukattega võistlusväljak (olemas), lisaks veel üks väljak (realiseerimata).

Planeeritud elamuarendus on suures osas realiseeritud. Uue taotlusega soovitakse rajada elamud osaliselt rajamata väljaku ja üldmaa asemele.

Tartu linna üldplaneering

[Tartu linna üldplaneeringu](#) järgi on Raeremmelga tn 9 ja 13 kruntide juhtfunktsioon väikeelamu maa-ala. Toetav otstarve on piirkonda teenindav kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse ja puhkerajatise maa-ala, linnaaianduse maa-ala. Raeremmelga tn 11 krundi kasutamise juhtfunktsioonid on väikeelamu maa-ala ja roheala.

Seni hoonestamata uushoonestusalade kruntideks jaotamise põhimõtted määratakse detailplaneeringuga lähtudes olemasolevast ümbritsevast krundistruktuurist ja hoonestuslaadist ning üldplaneeringus sätestatud tingimustest.

Üldplaneering annab võimaluse kavandada alale üksik-, kaksik- või ridaelamud. Krundi suurim võimalik täisehitusprotsent on 30. Hoone suurim suhteline kõrgus 8,5-10 m, arvestatuna hoone $\pm 0,00$ kõrgusest. Hoonete muud arhitektuurinõuded tuleb anda ühtsetena hoonegruppide kohta. Piirded tuleb lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, suurim kõrgus 1,2-1,5 m. Keelatud on plankaiad v.a liiklusrada tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine juhul, kui üldplaneeringus pole sätestatud teisiti. Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punkti 5 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja hindama planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. 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.

Lemma OÜ poolt augustis 2024 koostatud KSH eelhindangu tulemusel ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine detailplaneeringule vajalik.

Keskkonnaamet on oma 04.11.2024 kirjas seisukohal, et KSH algatamine ei ole käesoleva informatsiooni alusel vajalik ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimiseseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus. Samas märgib, et ei toeta alade täitmisega üleujutusalaadele ehitamist, kuna tegevus on ressursimahukas ja võib võimendada üleujutuste mõju näiteks Tartu linnas ülesvoolu.

Planeeringu koostamisele esitatavad tingimused

Planeeringuala

Vastavalt planeerimiseseaduse § 140 lg 7 tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes seaduses detailplaneeringu koostamisele ette nähtud nõuetest. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama ala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Arvestades asjaolu, et soovitud detailplaneeringu ala hõlmab kehtiva detailplaneeringuga moodustatud elamurajooni ja ratsaspordikompleksi kõrval asuvat üldplaneeringukohast põhjalõunasuunalist rohekoridori ja eraldiseisvat hoonestamata elamuala ning soovitu võimaldab planeeringu ellu viia kehtima jäävas osas, asub linn seisukohale, et on võimalik kaaluda uue detailplaneeringu koostamist väiksema ala ulatuses.

-

Planeeringuvõistlus

Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, on üldplaneeringuga määratud võistluse kaalumise kohustusega alad ja juhud. Muu hulgas tuleb konkursi korraldamise vajadust kaaluda suuremate arenduste puhul (enam kui kolme hoone kogum Tartu linna asustusüksuses). Planeeringuvõistlus korraldatakse eesmärgiga leida alale parim ruumiline lahendus teedevõrgustiku, hoonete mahtude ja paiknemise ning haljastuse puhul.

Arvestades, et planeeritakse suuremat elamuarendust, alal väljakujunenud otstarvete ja keskkonna olulist muudatust (naabruse elanike ja ratsaspordikeskuse kasutajate harjumuspärane keskkond muutub), on planeeringuvõistluse läbiviimine pärast planeeringu algatamist vajalik ja põhjendatud.

Üldplaneeringukohase roheala kasutamine

Ihaste Ratsaspordikeskus on planeeringu algatamisel andnud teada, et planeeringuga väheneb tänasel päeval Ihaste Ratsaspordikeskuse kasutuses olev territoorium nii hobuste koplite pindala kui ka treeningväljakutena kasutuses oleva roheala arvelt. Hetkel on tallides keskmiselt ülalpidamisel 40-45 hobust, koplitena on kasutuses ca 15000 m². Hobuste tänapäevaseid ülalpidamistingimusi ja heaolu arvestades on arvestuslikult vaja tagada 100 m² kopli pinda hobuse kohta, ehk kokku 4500 m², mis on planeeringuga ka tagatav. Spordiala jätkusuutlikuks arenguks on oluline üldplaneeringukohase roheala sihtotstarbelise kasutamise jätkuv võimaldamine maastikusõidu õppeks ratsakooli õpilastele ning Eesti meistrivõistluste tasemel spordivõistluste läbiviimiseks.

Raeremmelga tn 11 krundi roheala on määratud avalikult kasutatavaks, mõeldud peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks, ala ei piirata, tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikale jms. Linn on seisukohal, et üldplaneeringukohase roheala kasutamine ajutise spordivõistluse läbiviimiseks on igakordselt eraldi kokkulepitav. Muul ajal on roheala aga avalikus kasutuses, prioriteediks on jalakäijad, planeeringuga tagatakse mugav juurdepääs planeeritud supelrannale ja paadisadamale. Ratsaspordikeskuse poolt roheala maastikusõidu kasutamisel tuleb eelnevaga arvestada.

Emajõe kalda üleujutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada üleujutuse riskipiirkonnaga ning rakendada ennetavaid, vältivaid ja valmisoleku meetmeid. Üleujutusohu vähendavate leevendusmeetmete rakendamisel (nt maapinna täitmisel vms) ei tohi halvendada kõrvalasuvate alade/kinnistute seisundit (sh veerežiimi).

Rajatiste väljaehitamine ja avalikult kasutatavate alade linnale tasuta võõrandamine

Üldplaneeringuga on seatud esmaseks prioriteediks jalakäijate, jalgrattaga liiklejate ja ühistranspordikasutajate liikumisvõimaluste parandamine.

Raeremmelga tänav on kõrvaltänav, mis on välja ehitatud olemasolevas mahus taristu teenindamiseks. Arvestades planeeritud muudatusi ja kogu alale nõuetekohase juurdepääsu tagamise vajadust, tuleb planeeringuga ette näha Raeremmelga tänavarekonstrueerimise vajadus, sh planeerida Raeremmelga tänavale jalgtee kuni Hipodroomi tänavani. Lisaks tuleb planeerida alasisene tänavavõrk ja muud ala teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ning üldplaneeringukohane roheala.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on avalike rajatiste väljaehitamine ning moodustatavate avalikult kasutatavate kruntide sh üldplaneeringukohase roheala krundi linnale tasuta üle andmine.

Tartu linn ei võta kohustust planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringu algatamise eelduseks on, et avalike rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku/ planeeringuala kruntide igakordse omaniku kohustus. Kokkulepe avalike rajatiste väljaehitamiseks ja avalikult kasutatavate maade linnale tasuta üleandmiseks tuleb sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtivat detailplaneeringut. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamise ettepanek vastab Tartu linna üldplaneeringule ning detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja arvestades otsuses toodut.

Võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4, planeerimisseaduse § 128 lõiked 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 20.06.2024 määruse nr 82 "Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord" § 3 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Raeremmelga tn 11 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide moodustamiseks ja väike-elamutele ehitusõiguse määramiseks.
2. Mitte alkatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
3. Parima võimaliku keskkonda sobiva linnaruumilise lahenduse (hoonete mahud, paiknemine, haljastus, teedevõrk) leidmiseks tuleb planeeringu algatamise järgselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga planeeringuvõistlus.
4. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Raeremmelga tn 11 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
5. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

6. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringu ja järgnevat seisukohtadega:

6.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

6.2. Kruntide moodustamisel arvestada vajadusega:

6.2.1 moodustada üldplaneeringukohane roheala krunt ja elamuala teenindavad tänavamaa krundid, mis tuleb pärast tänavate väljaehitamist ja haljasalade rajamist linnale tasuta üle anda;

6.2.2 tagada igale elamukrundile juurdepääs avalikult kasutatavale tänavale.

6.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

6.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on üksikelamu-, kaksikelamu-, ridaelamumaa, tee- ja tänavamaa, haljasala maa, puhke- ja spordirajatise maa;

6.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades linnaehituslike seoste analüüsiga ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise krundil.

6.4. Hoonete arhitektuurinõuded tuleb anda ühtsetena hoonegruppide kohta. Sätestada vajadus lahendada elamu mahus abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks.

6.5. Haljastuspõhimõtete määramisel tuleb:

6.5.1. kavandada üldplaneeringukohane roheala;

6.5.2. kavandada roheala ja elamute vahele sidusad jalgteed;

6.5.3. tagada sadama-ala ja elamumaa vahel vähemalt 10 m laiune roheala puhver;

6.5.4. eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele;

6.5.5. kavandada elamukrundile haljastatud ala vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms. alasid. Elamukrundile tuleb kavandada laste mänguväljak;

6.5.6. haljastuslahendus peab arvestama standardkohaseid nõudeid kasvutingimuste tagamiseks.

6.6. Määrata vertikaalplaneerimise põhimõtted. Hoonestusalade ja kõrguste määramisel tuleb arvestada ala liigniiskuse ja üleujutusvõimalusega ning Alkranel OÜ koostatud tööga "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel". Sätestada meetmed, mis välistavad liigniiskuse planeeritavates hoonetes. Lahendus tuleb siduda ümbritsevate alade maapinnakõrgustega. Üleujutusohu vähendavate leevendusmeetmete rakendamisel ei tohi halvendada kõrvalasuvate alade/kinnistute seisundit.

6.7. Analüüsida sademevee lokaalse käitlemise ja viibesüsteemi rajamise võimalusi, arvestades mõjuala seoseid, planeeringuala geoloogilisi andmeid, hoonestuse iseloomu ja anda soovitusel projekteerimiseks.

6.8. Analüüsida planeeringuala eeldusi taastuvate energiaallikate kasutamiseks ja anda soovitusel projekteerimiseks.

6.9. Liikluskorralduspõhimõtete määramisel tuleb:

6.9.1. koostada planeeringuala ja selle mõjuala erinevate liikumisviiside analüüs, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust;

- 6.9.2. kavandada Raeremmelga tänava rekonstrueerimise vajadus, arvestades planeeritavaid mahtusid ja sadamale nõuetekohase juurdepääsu tagamist ning jalgte laiusga vähemalt 3,5 m kuni Hipodroomi tänavani;
- 6.9.3. planeerida kavandatava elamuarenduse teenindamiseks alasisene tänav (jalgte, sõidutee, tänavahaljastus), teemaa laiusks arvestada 12 m;
- 6.9.4. sätestada planeeringu elluviimise tegevuskava, sh seosed planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustusega;
- 6.9.5. kavandada juurdepääs ka üldplaneeringukohasele supelranna maa-alale, sh elamualalt otsepääs randa;
- 6.9.6. parkimine lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad";
- 6.9.7. lahendus peab kõrgeima prioriteedina tagama jalakäijate ja ratturite ohutuse, liikumismugavuse ja lühimad teekonnad.

7. Planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

8. Planeeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

9. Planeering kooskõlastada Keskkonnaametiga ja Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.

10. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Raimond Tamm
abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

Raeremmelga tn 11 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes