



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

23.01.2020 nr 216

#### **Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine**

Tartu Mill AS on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata Väike kaar 33 krundile ehitusõigus tootmishoonete laiendamiseks ja uute rajatiste püstitamiseks.

Ehitusõigus soovitakse määrata nelja viljamahuti rajamiseks, kuna vanad puistelaod on amortiseerunud ja ei vasta tänapäeva nõuetele. Mahutid soovitakse paigutada olemasoleva hoonestuse ja raudtee vahelisele alale. Taotletav viljamahutite ehitisealune pind kokku on 1300 m<sup>2</sup>, mahutite suhteline kõrgus kuni 35 m, ühe viljamahuti läbimõõt ca 16 m ja ehitisealune pind ca 200 m<sup>2</sup>. Kavandatavad viljamahutid on standardsed silindrikujulised tsinkplekkprofiilist välisviimistluse ja koonilise katusega. Lisaks soovitakse määrata ehitusõigus olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks, laiendamiseks ja uue laohoone püstitamiseks. Suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks krundil soovitakse määrata 10 000 m<sup>2</sup>. Amortiseerunud hooned lammutatakse. Kinnistule juurdepääsude asukohad ei muutu.

#### Olemasolev olukord

Väike kaar 33 kinnistu suurusega 32 297 m<sup>2</sup> asub Tammelinna linnaosas raudtee vahetus läheduses. Tegemist on väljakujunenud tootmisalaga, kus ettevõtte on pikaajaliselt tegutsenud. Tartu Mill ASi põhitegevusala on teravilja jahvatamine ning erinevat sorti jahu tootmine ja pakendamine. Väike kaar 33 maa-alal hoiustatakse rukist ja nisu samal alal asuvas veskis jahvatamiseks. Olemas on kaks sõltumatut tootmisliini erinevate rukki- ja nisujahutoodete valmistamiseks. Eraldi on maherukki liin spetstoodete valmistamiseks. Aastane hoiustamismahu vajadus on ca 110 000 tonni teravilja.

Alal asuvad kuni 33 meetri kõrgused lao- ja tootmishooned ning ca 45,6 meetri kõrgune elevaatorihoone. Ala piirneb kirdest Lembitu tn 1b transpordimaa kinnistuga (raudtee ala), idast Lembitu tn 1e ärimaa kinnistuga, edelast Väike kaar 33b ja Väike kaar 33c tootmismaa kinnistutega. Loodes on tootmismaa krundid, millel on tulenevalt tegevuse iseloomust välisõhu saasteluba ja jäätmeluba (eritellimusel puidu- ja mööblitootmine, jäätmekäitlustegevus, puittedetailide viimistlemine jms). Väike kaar 33a kuni Väike kaar 39 ning üle Väike kaar tänava on valdavalt elamumaad.

#### Kehtivad planeeringud

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

Tartu linna üldplaneeringuga on maa-ala, millel planeeritav krunt asub, juhtfunktsiooniks määratud büroohoone maa. Piirkonna pikaajaliseks eesmärgiks on seatud raudtee-äärse tööstuse ja

laomajanduse väljaviimine ning piirkonna arendamine targa majanduse töökohtadega büroofoonete kompleksiks. Täiendavalt on maa-ala kasutustingimustes sätestatud, et maa-ala kruntidel võib jätkuda senine tegevus vastavalt omaniku soovile, hooneid võib remontida, keelatud on uute tootmishoonete ehitamine ja olemasolevate laiendamine. Väike kaar 33 krundile ulatub kõige äärmine raudteeharu. Arvestades raudteetranspordiga seotud logistikas toimunud muutusi (Koidula piiripunkti valmimine), on Tartu linna üldplaneering seadnud eesmärgiks raudtee maa-ala vähendamise ja selle asemele suure arenguperspektiiviga hoonestuse kavandamise.

Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub Väike kaar 33 krunt tootmis-, äri- ja logistikaalal.

Tartu Mill AS taotleb tootmistegevuse jätkamist ega soovi ellu viia Tartu linna üldplaneeringu pikaajalisi eesmärke. Antud juhul soovitakse ca 3,2 hektari suurusel maa-alal jätkata ning mitmekesistada senist tegevust.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Planeerimisseadusest tulenevalt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu muutmise on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise.

#### Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Keskkonnamõju on kavandatava tegevuse või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on piirkonna arengu pikaajaliseks eesmärgiks seatud raudteeäärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimine ning piirkonna arendamine targa majanduse töökohtadega büroofoonete kompleksiks. Antud juhul soovitakse tootmistegevust jätkata ja laiendada, tegemist on antud asukohas tootmistegevuse kinnistamise sooviga. Alale soovitakse rajada suuremahulised viljamahutid, mis domineeriksid piirkonnas nii oma mahu kui kõrguse poolest. Tootmistegevuse jätkamise ja laiendamisega, sealhulgas soovitud mahutite rajamisega võib kaasneda avalik huvi, millele lisandub visuaalne mõju nii asukoha piirkonnas kui kogu linnas. Täiendavat analüüsimist vajab tootmistegevusega kaasnev liikluskoormus. Lisaks on linnale teadaolevalt piirkonna elanikke häirinud olemasolevast tootmistegevusest tulenev müra, mida tuleb samuti planeeringu koostamisel käsitleda. Nimetatud tegevus mõjutab piirkonna tulevikuperspektiive.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, samuti peab KeHJS § 6 lg 2 p 7 tulenevalt hindama, kas ettevõtte valdkonna tegevusel (toiduainetööstus, põllumajandus vm) on oluline keskkonnamõju.

Adapte Ekspert OÜ on 2018. aastal teinud töö "Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang". Eelhindang on antud nelja viljamahuti rajamise keskkonnamõju kohta. Töö kokkuvõttes tõdetakse, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ning hoonete ja rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet teatas 04.02.2019 kirjaga nr 6-5/19/10-2, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne nende hinnangul tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks KSH algatamist. Samas aga võib otsustaja vajada planeeringu menetluses ekspertteadmisi tootmistegevuse kohta, kui ilmneb vaidlusküsimusi näiteks naabritega. Samuti on Rahandusministeerium oma 18.01.2019 kirjas nr 14-11/231-2 viidanud vajadusele põhjalikult kaaluda KSH vajalikkust, kuna planeeringuga kaasneb eeldatavalt suur avalik huvi.

#### Koostöö teiste valitsusasutustega ja puudutatud isikutega

Vastavalt PlanS §-le 127 koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ning detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. Linn küsis seisukohta planeeringu algatamise tingimustele Rahandusministeeriumilt, Keskkonnaametilt, Kaitseministeeriumilt, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt, Päästeametilt, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumilt, ASilt Operail ja ASilt Eesti Raudtee.

Väike kaar 33 krundile ulatub kõige äärmine raudteeharu. Tartu linna üldplaneeringuga on seatud eesmärk raudtee maa-ala vähendamiseks ja selle asemele suure arenguperspektiiviga hoonestuse kavandamiseks. Tartu linn on asjaosalisi informeerinud tingimusest sätestada detailplaneeringu algatamisel vajadus Väike kaar 33 krundil asuva raudteeharu likvideerimiseks ja seada nimetatud tegevus planeeritava ehitusõiguse realiseerimise eelduseks.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, tuginedes ASi Operail ja ASi Eesti Raudtee seisukohtadele, on 23.05.2019 kirjaga nr 1.10-17/19-0042/3984 teatanud, et ei pea eelnimetatud tingimust põhjendatuks. Väike kaar 33 kinnistul asuva raudteeharu likvideerimise eeldus saaks olla asjaolu, et AS Eesti Raudtee ja raudteeveo-ettevõtjad ei vaja enam seda raudteeharu raudteeveoks, manöövr töödeks või muuks raudteealaseks tegevuseks. Väike kaar 33 kinnistul paikneva raudteeühenduse katkestamine saab toimuda raudteeharu omaniku soovil ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti nõusolekul.

Väike kaar 33 kinnistu omanik Tartu Mill AS on Tartu linnaga kokkusaamisel teatanud, et raudteeharu osas ollakse seotud lepingutega ning selle likvideerimine ei ole nende poolt aktsepteeritav.

Teised informeeritud valitsusasutused ja kaasatud isikud andsid teada, et soovivad olla detailplaneeringu koostamisse kaasatud.

#### Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine

Tartu linna üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmise ja krundile täiendava ehitusõiguse määramise soovist tulenevalt on detailplaneeringu koostamine vajalik.

Tartu Mill AS soovib jätkata praeguse pikaajaliselt väljakujunenud tootmistegevusega, selle kaasajastamise ja arendamisega. Teada on antud, et seoses uute arenduste ja viljamahutite rajamisega väheneb oluliselt linna tänavatele suunatud vilja transport väljaspool Tartu linna asuvatest ladudest (hinnanguliselt kuni 1400 veoki võrra aastas) ning seega paranevad eeldatavalt ka piirkonna keskkonnatingimused (liiklusest tulenev müra jms).

Tootmistegevuse kinnistamine Väike kaar 33 krundil võib mõjutada piirkonna edasisi arenguid ja Tartu linna üldplaneeringu elluviimise võimalusi. Tartu linna üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmine on strateegiliselt oluline planeeringuline muudatus. Planeeritava ala naabruses üldplaneeringu elluviimise võimaldamiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel

kaaluda ja võimalusel ette näha Väike kaar 33 krundil asuva raudteeharu likvideerimine ja seada nimetatud tegevused planeeritava ehitusõiguse realiseerimise eelduseks. Planeeringu koostamise käigus tuleb analüüsida nii olemasolevate, kavandatavate kui reaalsete alternatiivide võimaluste mõju. Hinnata tuleb, kas kavandatav tegevus võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või ohtu inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale vms.

Eelnevale tuginedes on Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine vajalik. Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 järgi kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu algatamise taotlus on kooskõlas riiklikke huve väljendava Tartu maakonnaplaneeringuga. Planeerimisseaduse eesmärgi kohaselt luuakse ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud alade otstarbekat kasutamist.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisel tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks olemasolevaid väärtusi alles hoides. Planeeringu koostamise käigus tuleb välja selgitada avalik arvamus (sealhulgas piirkonna teiste tootmiskinnistute omanike) tootmistegevuse jätkamiseks antud piirkonnas.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on Casa Planeeringud OÜ ja KSH koostaja Lemma OÜ.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 3, § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, § 142 lg 1 p 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 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 Väike kaar 33 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks, maakasutuse juhtfunktsiooni muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Väike kaar 33 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada järgmisi lähteseisukohti arvestades:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naaberkruntidel asuvat ca 5 m ulatuses, lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Krundipiiride muutmist planeeringuga ette ei nähta.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed - soovitud tootmishoone maa ja üldplaneeringu kohane büroohoone maa - tuleb detailplaneeringu koostamise käigus läbi kaaluda;

4.3.2. hoonete/rajatiste suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga.

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

4.5. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.

4.6. Võimalike transpordivoogude hindamiseks, sealhulgas tänavate läbilaskvuse, piirkonna liikluskorralduse lahendamiseks, võimalike veotänavate hindamiseks ja marsruutide kaalumiseks, tuleb koostada liiklusuuring.

4.7. Planeeringuga tuleb kaaluda Väike kaar 33 krundil asuva äärmise raudteeharu likvideerimise võimalusi.

4.8. 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 parkimisnõudluse väljaselgitamist, vajadusel tuleb kaasata vastava ala ekspert.

4.9. Planeeringu eskiislahenduse esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

4.10. Planeeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd naaberkruntide omanikega.

5. Algatada Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Arvestada planeeringu koostamisel töö tulemustega ja näha ette keskkonnaningimusi tagavate nõuete seadmine.

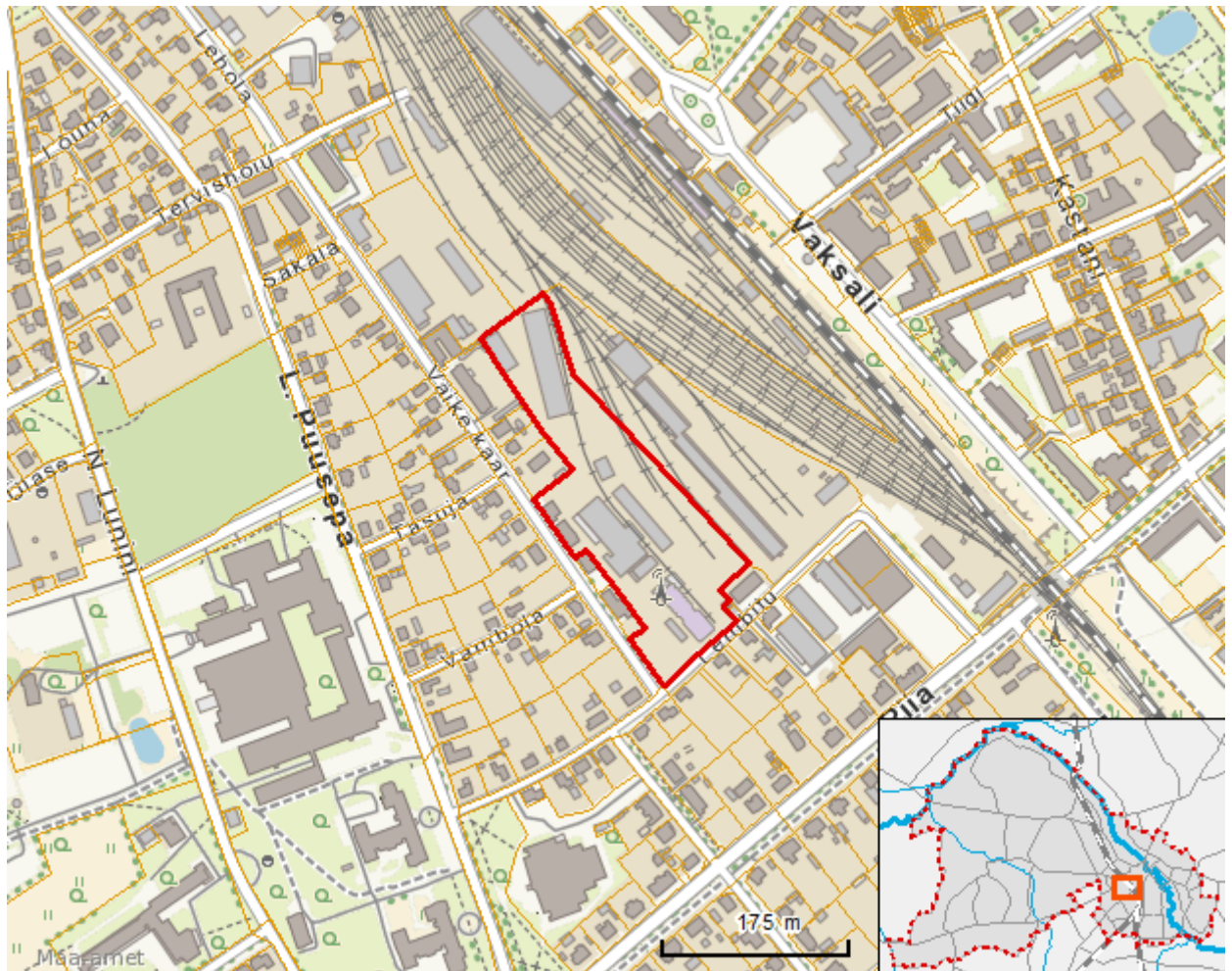
6. Otsus jõustub teatavastegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Aadu Must

Esimees

**Väike kaar 33 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



/ allkirjastatud digitaalselt /  
Aadu Must  
Esimees