



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

08.03.2018 nr 195

Tartu Vallavalitsuse 18.10.2017 korralduse nr 514 alusel algatatud Tila külas asuvate Pelleti, Kivvestiko ja Veski maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu ja Tartu valla üldplaneeringu kooskõla kaalumise

Merili Kerge esitas Tartu Vallavalitsuse 18.10.2017 korralduse nr 514 "Tila külas asuvate Pelleti, Kivvestiko ja Veski maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine" peale Tartu Vallavalitsusele vaide. Tartu Vallavalitsus rahuldab 25.01.2018 korraldusega nr 60 "Vaideotsus" esitatud vaide osaliselt, kohustades täiendavalt hindama algatatud planeeringu ning Tartu valla üldplaneeringu kooskõla ja vajadusel planeeringu algatamise uuesti otsustama.

Tartu Vallavalitsus on täiendavalt hinnanud Tila külas asuvate Pelleti, Kivvestiko ja Veski maaüksuste ja lähiala kohta algatatud detailplaneeringu ning Tartu valla üldplaneeringu kooskõla. Hindamise tulemusena on kindlaks tehtud järgmised asjaolud:

1. Üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon on Tila küla käsitletavas piirkonnas tootmismaa ja ärimaa (tähistus TT/B). Juhtfunktsioon on määratud segakasutusala. Üldplaneeringu kontekstis mõeldakse selle all: kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad, büroo- ja kontorihoonete maad ning tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Äri- ja tootmismaade arendamise ning kasutamise põhimõttena on üldplaneeringus sätestatud, et kõik senised olemasolevad äri- ja tootmismaad säilivad ja eesmärgiks on olemasolevate tootmismaade intensiivsem kasutusele võtmine ning täiendavate tootmismaade reserveerimine. Tootmismaad peab eraldama elamualladest kaitsehaljastusega, et tagada puhvertsoonid tootmise ja elumumaa juhtfunktsiooniga alade vahel. Keskkonnaohtliku tootmise kavandamise puhul tuleb hinnata selle mõju keskkonnale, viies läbi keskkonnamõju hindamine vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele. Nimetatud seaduse alusel on algatatud ja koostatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist paralleelselt planeerimisdokumendiga keskkonnamõju hindamise täpsusega. Keskkonnamõjude hindamise protsessi tulemustest lähtuvalt saab otsustada, millised planeeringulised lahendused on antud alal võimalikud ja vajalikud.

2. Üldplaneeringus ei ole määratletud Tila küla tootmismaa ja ärimaa segafunktsiooniga alal ei minimaalseid/maksimaalseid kruntide suuruseid, hoonete lubatavaid maksimaalseid kõrgusi, hoonete suurimaid ehitisealuseid pindalaid jne. Kõik need parameetrid lahendatakse konkreetsete detailplaneeringutega, arvestades planeeringuala paiknemist, suurust, kuju jne. Algatatud detailplaneeringuga taotletavad tegevused (sh taotletud krundi kasutamise sihtotstarve) on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

3. Tartu Vallavalitsuse 18.10.2017 korralduse nr 514 “Tila külas asuvate Pelleti, Kivvestiko ja Veski maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine” preambulas on toodud kirjeldus, et planeeritavate hoonete kõrgus on umbes 22 meetrit ja piirkonnas lubatavate tootmishoonete kõrgus on kuni 12 meetrit. Kaheteistkümne meetri piirang on sisuliselt olemasoleva olukorra kirjeldus ja on olnud varasemate detailplaneeringute algatamisel maksimaalse kõrguse vajadus. Antud kõrguse määratlus ei tulene kehtivast üldplaneeringust ega ole sellega kuidagi seotud. Seega ei saa kehtiva üldplaneeringuga vastuolus olla ka see, kui planeeritavate hoonete kõrgus on umbes 22 meetrit. Samuti ei sätesta kehtiv üldplaneering tehnorajatistele piirangut 15 MW.

4. Planeerimisseadus ei sätesta otseselt, millistel juhtudel ja asjaoludel on detailplaneering vastuolus üldplaneeringuga. Küll aga reguleerib planeerimisseadus üldplaneeringu põhilahenduste muutmist. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on planeerimisseadus § 142 lõike 1 kohaselt:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Lähtudes ülaltoodust, ei tuvastanud Tartu Vallavalitsus koostamisel oleva Tila külas asuvate Pelleti, Kivvestiko ja Veski maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu eesmärkide vastuolu kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega. Nimetatud põhjusel puudub alus Tartu Vallavalitsuse 18.10.2017 korraldusega nr 514 “Tila külas asuvate Pelleti, Kivvestiko ja Veski maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine” algatatud detailplaneeringu algatamise küsimuse uuesti otsustamiseks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja haldusmenetluse seaduse § 4 alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Jätta Tartu Vallavalitsuse 18.10.2017 korraldus nr 514 “Tila külas asuvate Pelleti, Kivvestiko ja Veski maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine” kehtima ning nimetatud planeeringu algatamine uuesti otsustamata.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada vaide Tartu Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Jarno Laur
Vallavanem

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Kallas
Vallasekretär