



Tartu linn, Paju tn 1a ehituskeeluvööndi vähendamise eksperthinnang

Täiendatud 12.05.2015

Tellija: **OÜ Paju Arendus**

Töö koostaja: **OÜ Alkranel**

Juhtekspert: Alar Noorvee
(KMH litsents nrKMH0098)

Tartu 2015

Sisukord

Sissejuhatus	3
1 Eksperthinnangu objekt ning ehituskeeluvööndi vähendamine ja selle vajalikkus	4
1.1 Objekt	4
1.2 Ehituskeeluvööndi vähendamine ja selle vajalikkus.....	7
2 Ehituskeeluvööndi vähendamise lähtetingimused ja analüüs	9
2.1 Ehituskeeluvööndi vähendamise lähtetingimused	9
2.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise analüüs	9
2.2.1 Kalda kaitse eesmärgid - kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine	9
2.2.2 Kalda kaitse eesmärgid - inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine	10
2.2.3 Kalda kaitse eesmärgid - kalda eripära arvestava asustuse suunamine	11
2.2.4 Kalda kaitse eesmärgid - vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine	11
2.3 Taimestik	12
2.4 Reljeef (sh üleujutusohht)	12
2.5 Kõlvikute piirid.....	13
2.6 Kinnisasjade piirid, olemasolevad teed ja tehnovõrgud ning väljakujunenud asustus.....	14
Kokkuvõte.....	15
Kasutatud kirjandus ja allikad.....	17

Sissejuhatus

Käesolev eksperthinnang on koostatud OÜ Paju Arendus tellimisel Alkranel OÜ poolt Tartu linnas Paju tn 1a krundi ehituskeeluvööndi vähendamise mõjude hindamiseks. Eksperthinnangu aluseks on 2014. a koostatud Paju tn 1a ja Pikk tn 63 kruntide ning lähiala detailplaneering (DP). Detailplaneeringu koostajaks on Raid Invest OÜ. Eksperthinnangu eesmärk on hinnata detailplaneeringus soovitud ehituskeeluvööndi vähendamise elluviimisega kaasnevaid keskkonnamõjusid. Eksperthinnangut on täiendatud peale Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 07.04.2015 seisukoha nr JT 14-9/15/6916-2 saamist.

Eksperthinnang käsitleb võimalike mõjude analüüsi ja pakub välja vajadusel leevendavaid meetmeid Paju tn 1a krundi ehituskeeluvööndi vähendamiseks arendaja soovitud mahus.

Eksperthinnangu andmisel on tuginetud olemasolevate uuringute ja varem teostatud tööde andmetele. Täiendavaid uuringuid eksperthinnangu koostamisel läbi ei viidud. Eksperthinnangu koostas OÜ Alkranel keskkonnaekspert Alar Noorvee (KMH litsents nr KMH0098) ja OÜ Alkranel keskkonnaspetsialist Kristin Markov.

1 Eksperthinnangu objekt ning ehituskeeluvööndi vähendamine ja selle vajalikkus

1.1 Objekt

Eksperthinnangu objektiks on Tartu linnas Paju tn 1a krundi ehituskeeluvööndi vähendamine. Eksperthinnangu aluseks on 2014.a koostatud Paju tn 1a ja Pikk tn 63 kruntide ning lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu koostajaks on Raid Invest OÜ. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Annelinna linnaosa, Anne kanali ja Puu tänava jalakäijate silla vahelisel alal paiknevat Paju tn 1a ja Paju tn 63 krunte ning nende lähiala.

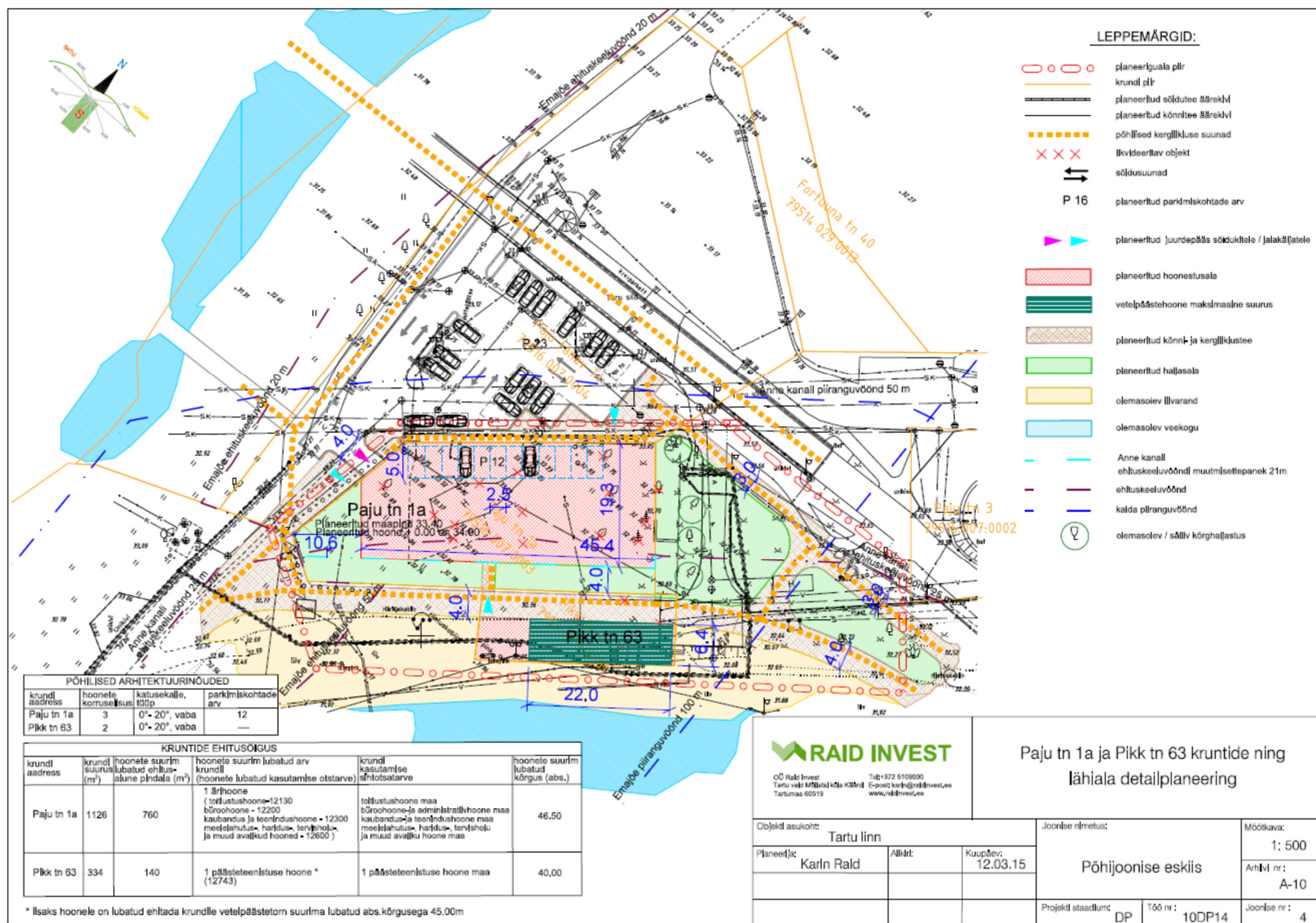
Käesoleva eksperthinnanguga hõlmatava Paju tn 1a krundi pindala on 1126 m². Paju tn 1a krundi sihtotstarbeks on määratud 100% elamumaa. Eksperthinnangu objekti asukoht Tartu linnas on esitatud joonisel 1.1.

Praegusel ajal paikneb krundil ühekorruseline ajutine ehitus (kohvik). Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud üksikute puudega krundi edela- ja läänepiiril ja idapiiril. Krunt paikneb Tartu linna üldplaneeringu (2005) alusel määratud segahoonestusala juhtfunktsiooniga maa-alal, mille korruselisuseks on 2-15 korrust. Planeeritavast krundist kagu suunas paikneb Anne kanal ja lääne suunas Emajõgi.

Krundile on soovitud detailplaneeringuga ehitusõiguse määramine 3-korruselise multifunktsionaalne ärihoone rajamiseks, mille lubatud kasutusotstarbed on: büroohoone, kaubandus ja teenindushoone, majutus- ja toitlustushoone, meelelahutushoone, haridus, tervishoiu ja muud avalikud hooned. Lisaks on planeeritud hoonele ka esimesel korrusel parkimise võimalus (kuni 12-le sõiduautole). Olulisel kohal on säilitada krundil osaliselt haljasala ja täielikult vaba liikumine (vt ka joonis 1.2). Krundi sihtotstarbeks on soovitud määrata 100% ärimaa.



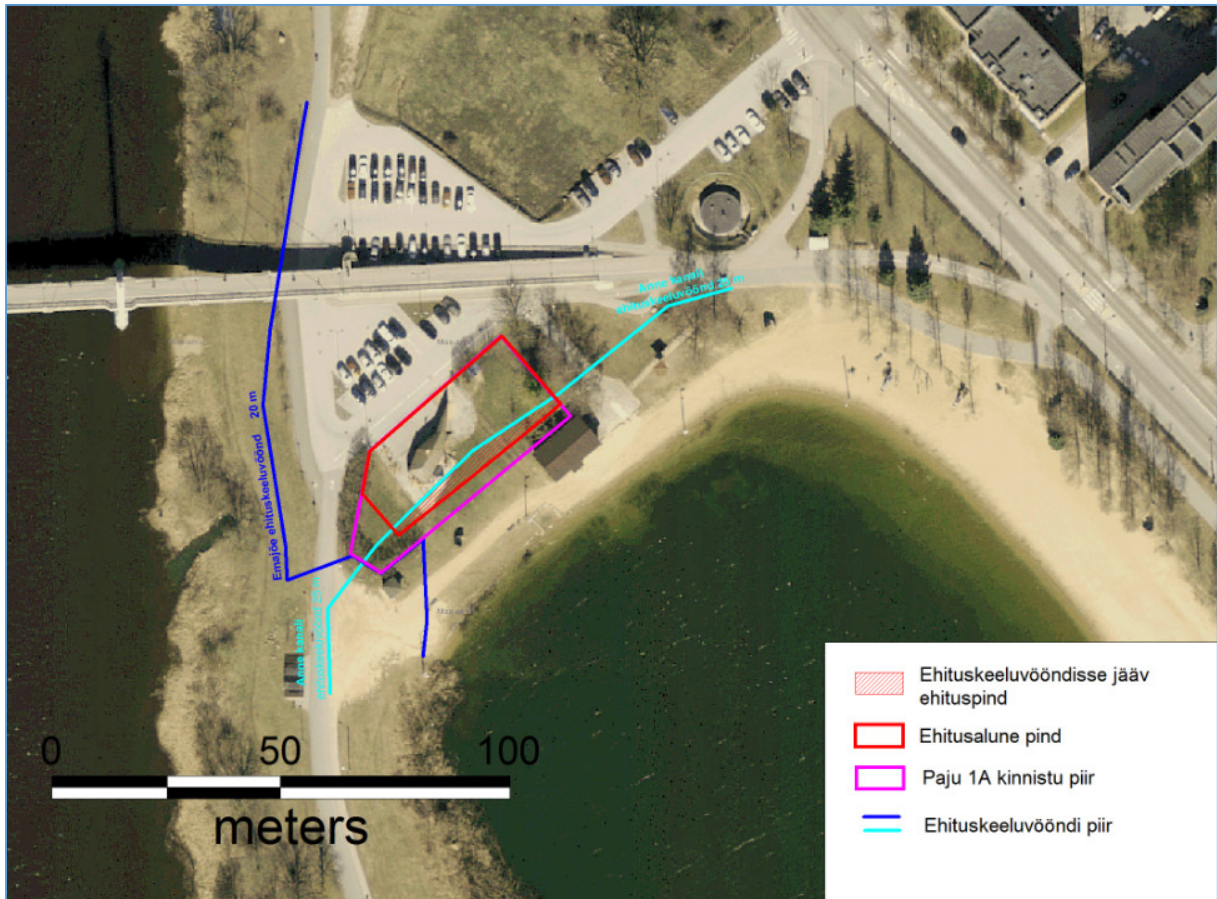
Joonis 1.1. Ekspert hinnangu objekti asukoht (Paju 1a kinnistu piir märgitud punase piirjoonega; alus: Maa-amet, 2015).



Joonis 1.2. Paju tn 1a ja Pikk tn 63 kruntide ning lähiala detailplaneering (Raid Invest OÜ, 2015).

1.2 Ehituskeeluvööndi vähendamine ja selle vajalikkus

Anne kanali ja Emajõe ehituskeeluvöönd on käesoleval ajal antud piirkonnas vastavalt 25 ja 20 meetrit. Kavandatava tegevusega soovitakse Anne kanali ehituskeeluvööndit Paju 1a krundi piires vähendada kuni 21 meetrini (joonis 1.3). Ca 142 m² kogu detailplaneeringuga määratud hoone 760 m² ehitusalusest pindalast ala asuks sellisel juhul ehituskeeluvööndis.



Joonis 1.3. Krundil planeeritava tegevuse asetus Anne kanali ehituskeeluvööndi suhtes.

Arendaja ja detailplaneeringu koostaja on välja toonud ehituskeeluvööndi vähendamise vajaduse põhjendusena järgmist: Anne kanali ümbruses puudub käesoleval ajal rannategevusi toetav alaline äri- ja teenindusfunktsiooniga hoonestus. Kõik olemasolevad teenindusfunktsioonid on käesoleval ajal lahendatud Anne kanali ümbruses ajutistes ehitistes-jäätisekiosk, hamburgerikiosk, ajutine konteinerkäimla, laste pedaallautode rent jms. Planeeritava hoone esimesele korrusele on kavandatud Anne kanali supelranda teenindavad funktsioonid ja samuti on hoone esimese korruse mahu sisse kavandatud parkimine 12 sõiduautole. Ilma ehituskeeluvööndit vähendamata jääks esimese korruse mahtu kavandatud parklast Anne kanali ehituskeeluvööndi piirini (hoone osas, kus Anne kanali ehituskeeluvöönd ulatub kõige kaugemale) ruumi ca 7 m, millest ehituskonstruksioonid võtaksid oma osa ning tõenäoliselt ei oleks supelranna avalike teenuste tarbeks kavandatud ruumid piisavalt suured, et kõiki vajalikke funktsioone täita.

Ehituskeeluvööndi vähendamise läbi on detailplaneeringu kohaselt võimalik paigutada normikohaste manööverdamisruumidega parkimiskohad terves ulatuses hoone mahtu (vt ka joonis 1.2). Parkimiskohtade vajadust tingib hoone kasutajatele paremate parkimiskohtade loomine. Parkimiskohtade rajamise vajadus hoonesse tuleneb ka ajaolust, et muuta kavandatav objekt visuaalselt ümbruskonda sulanduvaks.

Lisaks on detailplaneeringu kohaselt võimalik läbi ehituskeeluvööndi vähendamise luua hoone esimesele korrusele Anne kanali ranna tegevuste toetamiseks atraktiivsed avalikkusele suunatud ruumid. Näiteks rannainventari laenutus, rannakohvik, tualettruumid jms ruumid on funktsionaalselt rannaga tihedalt seotud ning hoone kauguse vähendamine Anne kanalist annab eelduse paremini funktsioneeriva hoone rajamiseks ning linnaelanike teenindamiseks. Eeltoodud ruumide sihipäraseks funktsioneerimiseks on selleks vajalik kindel pind.

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 07.04.2015 esitatud seisukohas nr JT 14-9/15/6916-2 on muu hulgas tõstatatud ka küsimus: miks ei ole võimalik hoonestusala nihutada loodesuunda, väljapoole ehituskeeluvööndit?

Hoone kaotab oma funktsionaalsuses, kui see rajada ehituskeeluvööndisse ulatuva osa võrra kitsamana, sest sellisel juhul on nii hoone mahtu vajaliku manööverdamisruumiga parkimiskohtade kui ka supelrannale suunatud ruumide rajamine esimesele korrusele. Hoone loodes suunda ehituskeeluvööndist välja nihutamine pole kavandatud hoone mahus võimalik, kuna detailplaneeringu lahenduse järgi ulatub hoonestusala loodes kinnistu piirini. Ainus võimalus oleks sel juhul hoone mahtude vähenemine, millega kaotaks hoone kas osa parkimiskohtadest või osa supelranna teenindamiseks mõeldud esimese korruse ruumidest.

Hoone ehitusmahtu oleks teoreetiliselt võimalik laiendada ka edela suunas, muutes hoone kitsamaks ja pikemaks. Edela suunas hoone ehitusmahu suurenemisel häviks aga detailplaneeringuga säilitada soovitud haljasala Emajõe poolisel krundi küljel. Samal ajal oleks ehituskeeluvööndit mitte vähendades detailplaneeringuga kavandatav hoonestus Anne kanalist hoone erinevates osades ainult ca 1,3 ... 4 m kaugemal. Arvestades ka seda, et krunt on edela suunas kitsenev, ei anna hoone mahu edela suunas liigutamine soovitud efekti ruumilahendusele hoone esimesel korrusel.

Selline minimaalne kauguse muutus Anne kanalist ei suurenda ega vähenda mõjusid Anne kanalile ning ei kompenseeri eksperthinnangu koostaja hinnangul sellisel juhul haljasala likvideerimist Emajõe poolisel krundi küljel.

Kuna kavandatavate teenuste maht vajab piisavat ruumi krundil kõikide oluliste funktsioonide välja ehitamiseks, soovitakse ehituskeeluvööndi vähendamist 25 meetrilt kuni 21-le meetrile.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkus tuleneb detailplaneeringu kohaselt asjaolust, et selle vähendamine võimaldab luua Paju tn 1a krundile tervikliku ja ümbritsevat keskkonda väärtustava hoone. Ilma ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole võimalik kavandatavat objekti arendaja ja detailplaneeringu koostaja hinnangul eesmärgipäraselt rajada ja hilisemalt ka kasutada.

2 Ehituskeeluvööndi vähendamise lähtetingimused ja analüüs

2.1 Ehituskeeluvööndi vähendamise lähtetingimused

Käesoleva hinnangu peamiseks lähtetingimusteks on *Looduskaitseaduses* sätestatud parameetrid, mida võrreldakse muu asjakohase teabega (sh ptk 1). *Looduskaitseaduse* § 34, 38 ja 40 alusel võib analüüsitavaid parameetrid jaotada järgnevalt:

1. kalda kaitse eesmärgid;
 - 1.1. kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine.
 - 1.2. inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
 - 1.3. kalda eripära arvestava asustuse suunamine.
 - 1.4. vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
2. taimestik;
3. reljeef (sh üleujutusohu);
4. kõlvikute piirid;
5. kinnisasjade piirid;
6. olemasolevad teed ja tehnovõrgud;
7. väljakujunenud asustus.

2.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise analüüs

Lähtudes ptk 2.1 sätestatust, viiakse käesolevas ptk läbi ehituskeeluvööndi vähendamise analüüs, arvestades kõiki lähtetingimusi.

2.2.1 Kalda kaitse eesmärgid - kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Vastavalt EELIS-e (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister: Keskkonnateabe Keskus, 16.02.2015. a) andmetele asub kinnistu II kaitsekategooria loomaliikide elu- ja toitumisalal: pargi-nahkhiir (*Pipistrellus nathusii*), põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*), suurvidevlane (*Nyctalus noctula*), veelendlane (*Myotis daubentonii*), tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), käabus-nahkhiir (*Pipistrellus pipistrellus*). Lisaks kuulub Emajõgi II kaitsekategooria tõugja (*Aspius aspius*) ja III kaitsekategooria laiujuri (*Dytiscus latissimus*), hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*) ning vingerja (*Misgurnus fossilis*) loomaliikide elupaikade hulka.

Teisi kaitsealuseid liike, kivistisi ega mineraale ei ole planeeritaval kinnistul ega selle ümbruses registreeritud, samuti ei jää kavandatav tegevus ühegi kaitseala ega Natura 2000 võrgustiku ala territooriumile.

Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud üksikute puudega krundi piiril (peamiselt harilik hobukastan ja harilik sirel). Krundil asuv roheala ei oma looduskaitse väärtust (nö linnale omane roheala tüüp, mitte loodusliku koosluse tüüp). Paju tn 1a hoone osas näeb DP ette linnaehituslikus analüüsis kajastatust väiksema ehitusaluse pinnaga hoone ehitamise. Sel viisil on võimalus säilitada osaliselt haljasala krundi Emajõe ja Anne kanali poolsele krundi küljel.

Suveperioodil on nahkhiirte varjupaigad valdavalt maapealsed (puude õõnsused ja lõhed, praod ehitistes, hoonete katusealused), sest siis vajavad nahkhiired soojust. Toitumiskaikadeks on tihti vanad metsad, metsaservad, lagendikud, pargid, aiad ja alleed, samuti veekogude piirkond. Nahkhiirte talvituspaikadeks on tihti maa-alused ruumid nagu koopad ja keldrid. Talveperioodi alguses ja lõpus kasutavad nahkhiired mõnikord sesoonseid ülemineku-varjupaiku, mille mikrokliima on suviste ja talviste varjupaikade vahepealne. Poegimiseks kogunevad

täiskasvanud emased varjepaigas kobarasse ning tekkinud kogumikku nimetatakse poegimiskolooniaks või sigimiskolooniaks. Arvestades kinnistu Paju 1a puistut ja hoonestust, antud kinnistul nahkhiirte jaoks sobivaid suviseid, talviseid ja poegimiskolooniatele sobivaid varjepaiku ei leidu. Kuna tegu on veekogude (Emajõe ja Anne kanali) kaldapiirkonnaga, siis on antud ala puhul tegemist nahkhiirte toitumispaigaga.

Kavandatav tegevus ei mõjuta eeltoodud kaitsealuste nahkhiire liikide elupaiku (sh arvestades ehitusaluse pinna paiknemist ja krundil läheduses asuva haljastuse säilitamist). Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta ega muuda Anne kanali ja Emajõe kalda looduslikku kooslust, kuivõrd kinnistul Paju 1a on tegemist inimese poolt rajatud haljastusega, mida on kavas osaliselt säilitada.

2.2.2 Kalda kaitse eesmärgid - inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Inimtegevusest tulenev kahjulik mõju võib lähtuda nt mittenormeeritud jäätmekäitlusest ja reoveenormatiivide rikkumistest. Nimetatud asjaolusid ei ole kavandataval kinnistul põhjust ette näha, kuna juba DP järgselt on nende aspektide lahendamisele tähelepanu juhitud, samuti on tagatud Emajõe ja Anne kanali kaldast tuleneva veekaitsevööndi (10 m; *Veeseadus* § 29) järgimine. Kavandatava tegevuse ala on planeeritud liita Tartu linna ühiskanalisatsiooni- ja ühisveevärgivõrguga.

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele tuleb kruntide sademevesi suunata Emajõkke kasutades eesvooluna Paju tänaval asuvat olemasolevat jõkke suubuvat sajuveetorustikku (DN 1500). Drenaaži- ja sademeveetorustike planeerimisel arvestatakse Emajõe maksimaalse võimaliku veetasemega. Emajõkke suubuvad torud töötavad valdavalt uputatud olekus. Restkaevude ja muude sademeveeneelude paigaldamine võimalikust paisutustasemest allapoole on keelatud. Alates 11 kohalisest parklast tuleb sademevesi enne sademeveetorustikku juhtimist puhastada õli-liiva püüduris (kavandatud parkla kuni 12-le sõidukile).

Lähtuval Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*¹ vastab krundilt ja parklast kogutud sademevesi eelduslikult kehtivatele piirväärtustele, kui see on juhitud läbi õli-liivapüüduri. Kavandatava tegevuse tulemusel ei mõjutata seega Anne kanali ega Emajõe vee kvaliteeti. Lisaks ei mõjutata ka ala põhjaveet, kuna sademevee kokku kogumisel ja selle puhastamisele suunamisel ei satu saastunud sademevett pinnasesse.

Potentsiaalse reostusohu vältimiseks on kavandatud tõsta krundi maapinna absoluutkõrgust minimaalselt 33,4 meetrini, et vältida sh ka üleujutusohu (vt täpsemalt ka punkt 3).

Kavandatud tegevuse käigus on planeeritud rajada ehitis vaivundamendile. Kuna vaivundamendi rajamine ei vaja eelnevalt pinnasevee pumpamist (põhjavee alandamist), siis ei mõjutata ala pinnaveerežiimi ja põhjaveerežiimi negatiivselt.

Anne kanali äärne supelrand on olnud aktiivses kasutuses igal suvel ning detailplaneeringu elluviimine või elluviimata jätmine ei mõjuta tõenäoliselt supelranna kasutuskoormust. Anne kanalis on esinenud veekvaliteedi probleeme eeskätt soole enterokokkide ning kolibakterite piirväärtuste ületamise osas. Arvestades, et antud näitajad iseloomustavad peamiselt fekaalset reostust, on tõenäoliseks vee kvaliteedi mõjutajaks olnud supelranna kasutajad ja suplejad ise.

2014. a rajati kanali äärde uus vesiloputusega käimla, mis eelduslikult vähendab Anne kanali reostamist suplejate poolt. Paju 1a detailplaneeringu väljaarendamise järgselt lisandub supelranda teenindavate ruumide hulka ka täiendav vesiloputusega käimla, mis peaks soodustama supelranna külastajate WCde kasutamist veelgi ja pigem vähendama suplejate poolset Anne kanali koormamist. Seega võiks kaudne mõju Anne kanali veekvaliteedile olla detailplaneeringu elluviimisel pigem positiivne ja supelranda teenindavate ruumide rajamiseks vähendatakse supelranna aktiivse kasutamisega seotud riske.

Muus osas ei mõjuta detailplaneeringu kavandatud elluviimine Anne kanali veekvaliteet negatiivselt, kuna kinnistul moodustuv reovesi on kavas juhtida Tartu linna ühiskanalisatsioonivõrku ning kinnistult kogutavad sademeveed on kavas juhtida esmalt läbi õli-mudapüüduuri ning seejärel sademeveekanaliseeringu kaudu Emajõkke, mitte Anne kanalisse. Arvestades ka asjaolu, et detailplaneeringuga on ette nähtud Paju 1A kinnistu tõstmine kõrguseni 33,4 m abs, mis tagab ka selle et üleujutuse esinemise korral ei ujutataks kinnistut üle ja üleujutuse taandumisel ei kantaks kinnistult ka saastust veekogudesse kaasa, kui ala pole üleujutatud olnud.

Eeltoodust tulenevalt ei kaasne planeeringulahendusega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist, sest otseselt keskkonda saastavaid objekte alale ei planeerita ning reo- ja heitvee juhtimist Emajõe ja Anne kanali kalda alale ei toimu. Sealhulgas ei mõjutata ka ala pinnavee- ja põhjaveerežiimi. Kinnistult kogutakse kokku ka sademevesi, mis enne sademeveekanaliseeringu kaudu Emajõkke juhtimist puhastatakse õli-liivapüüduuris.

2.2.3 Kalda kaitse eesmärgid - kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Kinnistu paikneb Tartu linna üldplaneeringu (2005) alusel määratud segahoonestusala juhtfunktsiooniga maa-alal, mille korruselisuseks on 2-15 korrust. Seega on kavandatud tegevus kooskõlas kehtiva ÜP maakasutusega. Lisaks toetab kavandatud tegevus (näiteks rannainventari laenus, rannakohvik jms ruumid) Anne kanali kalda ala kasutatavate linnaelanike paremat teenindamist.

Lähtudes eeltoodust ei ole vastuolu kalda eripära arvestava asustuse suunamisega.

2.2.4 Kalda kaitse eesmärgid - vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Tartu linna ÜP-ga (2003) on välja toodud, et tuleb säilitada tiikide ja veesilmade ning kalda-alade avalik kasutus, lubatud ei ole veekogude kalda-alade hoonestamine.

DP-ga kavandatud juurdepääsud Emajõe ja Anne kanali juurde on näidatud joonisel 1.2. Kavandatud tegevusega on krundil ligipääsud tagatud ja liikumist ümber hoone ei piirata (sh kavandatud Paju 1a hoone ja krundi Paju 63 vahel avalikult kasutatav kergliiklustee).

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta kavandatud tegevusega jalakäijate vaba liikumist (planeeringuga ette nähtud ümber ehitiste kergliiklusteed). Lisaks ei ole planeeritud aedade ehk vaba liikumist piiravate objektide rajamist.

2.3 Taimestik

Kaitsealuseid taimeliike kinnistu alal ei esine. Maa-alal paiknev madal haljastus (peamiselt rohurinne ja osaline kõrghaljastus) ei sea takistusi tegevuse kavandamiseks ning hoonete ja maa-ala eesmärgipäraseks ekspluatatsiooniks. Ala loodusliku ilme ja haljastuse võimalikult maksimaalses ulatuses säilitamisega on DP-s arvestatud.

Kokkuvõtvalt ei mõjutata kalda alal asuvat taimestikku (sh arvestades ka asjaolu, et alal puudub väärtuslik taimestik).

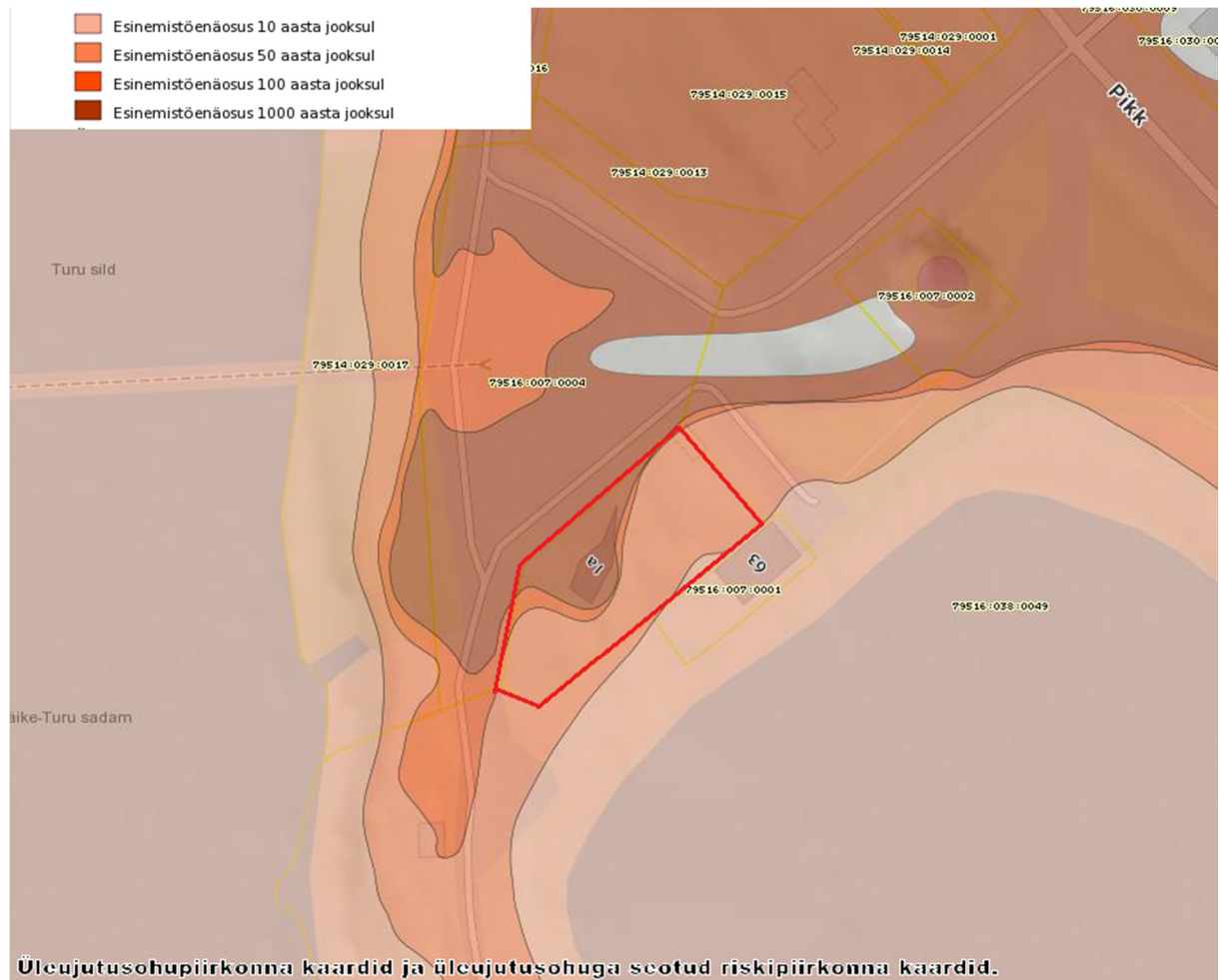
2.4 Reljeef (sh üleujutusohu)

Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud üksikute puudega krundi piiril.

Emajõe veetaseme mõõtmist alustati Tartu linnas 1867. aastal. Emajõe absoluutne maksimaalne veetase on olnud 3,73 m üle jaama nullpunkti (29,61 m BS) ehk 33,34 mBS ning see tuleb pärineb sama aasta 6. maist. Absoluutne minimaalne veetase mõõdeti 27.11.1939. a ning see oli nullpunktist 0,52 m madalam ehk 29,09 m BS. Tartu–Kvissentali hüdromeetriaajaam asub ka praegu samas asukohas, nüüdse kesklinna kaarsilla lähedal. Jõe kriitiliseks veetasemeks Tartu piirkonnas on hinnatud 2,89 m üle jaama nullpunkti ehk 32,50 m BS. Tartu hüdromeetriaajama aegrea algusaastast (1867) alates on kriitiline veetase ületatud 24 korral, neist kahel korral mitte kevadise suurvee ajal, vaid talvel (1923. ja 2005. a). Kogu mõõtmise ajaloo jooksul on Emajõgi tõusnud kõrgusele 33,00 m BS 8 korral, viimati 1956. aasta mais.

Maa-ameti rakenduse „Üleujutusosalad“ alusel on Emajõe ja Anne kanali üleujutuse absoluutkõrguseks märgitud 32,73 m (esinemise tõenäosus 1 kord 10 a. jooksul), 33,2 m (esinemistõenäosus 1 kord 50 a. jooksul), 33,32 (esinemistõenäosus 1 kord 100 a. jooksul) ja 33,72 m (esinemistõenäosus 1 kord 1000 a. jooksul; vt ka joonis 2.1).

Keskmiselt tõuseb Emajõe veetase kõrgveeperioodidel kuni absoluutkõrguseni 31,5 m (Emajõe-Peipsi-Velikaja veeteede ettevalmistavad tööd; Paju tänav, Tartu linn; Ehitusgeoloogiliste tööde aruanne, 2007).



Joonis 2.1. Anne kanali ja Emajõe üleujutusosalad ja Paju 1 a krunt (märgitud punase piirjoonega; alus Maa-amet, 2015).

Kuna detailplaneeringuga on kavandatud tõsta krundi maapinna absoluutkõrgust minimaalselt 33,4 meetrini, siis on välistatud üleujutusohu võimalus (kuni 1 kord 100 a jooksul sh), sh arvestades ka juba krundi asupaika üleujutusala suhtes.

Seoses planeeritava ala maapinna asetsemisega allpool võimalikku üleujutusala hoonestusalaade kõrgus tõstetud kõrgusmärgini 33,40 m, mis kaitseb kavandatud ehitist üleujutuse eest.

2.5 Kõlvikute piirid

Planeeringulahenduses on hoonestusala piiritlemisel lähtunud olemasolevast kõlvikutest ning olemasolevast situatsioonist, valides hoonestusala selliselt, kus olemasoleva haljastuse säilitamine on maksimaalne. Kinnistu on määratud täielikult Maa-ameti alusel muuks maaks.

Kavandatava tegevusega küll ehitusala pind suureneb 760 m²-ni, aga arvestab osaliselt krundil paikneva haljastusega.

2.6 Kinnisasjade piirid, olemasolevad teed ja tehnovõrgud ning väljakujunenud asustus

Paju tn 1a krundile on planeeritud terviklik ja ümbritsevat keskkonda väärtustava hoone (sh arvestades ka lähedalasuvaid objekte ja kinnistuid).

Kavandatav tegevus ei mõjuta kinnisasjade piiril teisi tegevusi.

Juurdepääs kinnistule toimuks (sh ka ehitustegevus) mööda olemasolevat Paju tänavat. Lisaks täiendatakse kergliiklusteid kinnistu ümbruses, tagades juurdepääsud ja ühendused kõrvalkinnistutega.

Kavandatava tegevuse ala on planeeritud liita ühiskanalisatsiooni ja ühisveevärgi võrguga. Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele tuleb kruntide sademevesi suunata Emajõkke kasutades eesvooluna Paju tänaval asuvat olemasolevat jõkke suubuvat sajuveetorustikku (DN 1500). Alates 11 kohalisest parklast tuleb sademevesi enne sademeveetorustikku juhtimist puhastada õli-liiva püüduris (kavandatud parkla 12 kohaline).

Kavandatud tegevus on planeeritud juba olemasolevate võrkudega ja teedega arvestades.

Kinnistut ümbritsev ala asub Tartu linna tiheasutusega alal ja krunt asub linna keskses. Kinnistu paikneb Tartu linna üldplaneeringu (2005) alusel määratud segahoonestusala juhtfunktsiooniga maa-alal, mille korruselisuseks on 2-15 korrust. Seega on kavandatav tegevus kooskõlas kehtiva ÜP maakasutusega.

Paju tn 1a hoone asub olemasolevast Pikk tn 63 ühekorruselisest vetelpääste hoonest (hoone; eh. registri kood 104019051, krundi suurus on 334 m² ja sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa) ja selle ehitujoonest maismaa suunas ning jääb ka käesoleva planeeringuga planeeritud uuest vetelpäästehoonest paiknema maismaa suunas.

Hoone esimesele korrusele on planeeritud Anne kanali ranna tegevuste toetamiseks avalikkusele suunatud ruumid. Näiteks rannainventari laenutus, rannakohvik jms ruumid on funktsionaalselt rannaga tihedalt seotud.

Lähtuvalt eeltoodust on kavandatav tegevus kooskõlas ala väljakujunenud asutusega ja omab pigem piirkonda toetavat funktsiooni.

Kokkuvõte

Käesolev eksperthinnang koostati OÜ Paju Arendus tellimusel Alkranel OÜ poolt Tartu linnas Paju tn 1a krundi ehituskeeluvööndi vähendamise mõjude hindamiseks. Eksperthinnangu aluseks oli 2014. a koostatud Paju tn 1a ja Pikk tn 63 kruntide ning lähiala detailplaneering (DP). Detailplaneeringu koostajaks on Raid Invest OÜ. Eksperthinnangu eesmärk oli hinnata detailplaneeringus soovitud ehituskeeluvööndi vähendamise elluviimisega kaasnevaid keskkonnamõjusid.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkus tuleneb detailplaneeringu kohaselt asjaolust, et selle vähendamine võimaldab luua Paju tn 1a krundile tervikliku ja ümbritsevat keskkonda väärtustava hoone. Ilma ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole võimalik kavandatavat objekti arendaja ja detailplaneeringu koostaja hinnangul eesmärgipäraselt rajada ja hilisemalt ka kasutada.

Ehituskeeluvööndi vähendamise analüüsi tulemused (toodud välja olulisim):

- Kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealuste nahkhiire liikide elupaiku (sh arvestades ehitusaluse pinna paiknemist ja krundil paikneva haljastuse osalist säilitamist).
- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta Anne kanali ja Emajõe kalda kaitse eesmärgi ega muuda looduslikku kooslust.
- Planeeringulahendusega ei kaasne olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist, sest otseselt keskkonda saastavaid objekte alale ei planeerita ning reo- ja heitvee juhtimist Emajõe ja Anne kanali kalda alale ei toimu. Sealhulgas ei mõjutata ka ala pinnavee- ja põhjaveerežiimi. Kinnistult kogutakse kokku ka sademevesi, mis enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastatakse õli-liivapüüduris.
- Planeeringuga ei kaasne vastuolu kalda eripära arvestava asutuse suunamisega.
- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta kavandatava tegevusega jalakäijate vaba liikumist (planeeringuga ette nähtud ümber ehitiste kergliiklusteed). Lisaks ei ole planeeritud aedade ehk vaba liikumist piiravate objektide rajamist.
- Planeeringualale ei jää kaitsealuste liikide kasvukohti ning ei mõjutata kalda alal asuvat taimestikku.
- Seoses planeeritava ala maapinna asetsemisega allpool võimalikku üleujutusala hoonestusalade kõrgus tõstetud kõrgusmärgini 33,40 m, mis kaitseb kavandatud ehitist üleujutuse eest.
- Kavandatava tegevusega küll ehitusalune pind suureneb, aga arvestab osaliselt krundil paikneva haljastusega.
- Kavandatav tegevus ei mõjuta kinnisasjade piiril teisi tegevusi.
- Kavandatud tegevus on planeeritud juba olemasolevate võrkudega ja teedega arvestades.
- Paju tn 1a hoone asub olemasolevast Pikk tn 63 vetelpääste hoonest ja selle ehitujoonest maismaa suunas ning jääb ka käesoleva planeeringuga planeeritud uuest vetelpäästehoonest paiknema maismaa suunas. Kavandatav tegevus on kooskõlas ala väljakujunenud asutusega ja omab pigem piirkonda toetavat funktsiooni.

Detailplaneeringuga on ettenähtud järgmised leevendavad meetmed mõjude vähendamiseks Anne kanalile ja Emajõe:

- kinnistul moodustuv reovesi on kavas juhtida Tartu linna ühiskanalisatsioonivõrku;
- kinnistult kogutavad sademeveed on kavas juhtida esmalt läbi õli-mudapüüdurini ning seejärel sademeveekanaliseerimise kaudu Emajõkke, mitte Anne kanalisisse;

- ette nähtud on Paju 1A kinnistu tõstmine kõrguseni 33,40 m abs, mis tagab ka selle et üleujutuse esinemise korral ei ujutataks kinnistut üle ja üleujutuse taandumisel ei kantaks kinnistult ka saastust veekogudesse kaasa;

Kokkuvõtvalt võib järeldada, et kavandatava tegevusega kinnistul Paju tn 1a, Tartu ehituskeeluvööndi vähendamine ei kahjustata *Looduskaitseseadusest* tulenevalt kalda kaitse eesmärke.

Kasutatud kirjandus ja allikad

- ✓ Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister: Keskkonnateabe Keskus, 16.02.2015. a;
- ✓ Emajõe – Peipsi – Velikaja veetee ettevalmistavad tööd; Paju tänav, Tartu linn; Turu silla slipp; Ehitusgeoloogiliste tööde aruanne, 2007;
- ✓ *Looduskaitseadus* (RT I 2004, 38, 258);
- ✓ Maa-ameti kaardirakendus (www.maaamet.ee), 2015;
- ✓ Paju tn 1a ja Pikk tn 63 kruntide ning lähiala detailplaneering. Raid Invest OÜ, 2014;
- ✓ Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹ (RT I, 04.12.2012, 1);
- ✓ Tartu linna üldplaneering, 2005;
- ✓ Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012-2025, 2012;
- ✓ *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655).