



KESKKONNAAMET

Urmas Ahven  
juhataja  
Tartu Linnavalitsus linnaplaneerimise ja  
maakorralduse osakond  
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 24.03.2016 nr 9-3.2/ÜP-10-002

Meie 14.06.2016 nr 7-13/16/3859-3

**Nõusolek Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks  
Tartu kesklinna üldplaneeringu alusel**

Austatud Urmas Ahven

Tartu Linnavalitsus esitas 23.12.2015 kirjaga nr 9-1.2/ÜP-10-002 taotluse Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks Tartu kesklinna üldplaneeringu (edaspidi ÜP) alusel, mis on võetud vastu Tartu Linnavolikogu 17.09.2015 otsusega nr 249. Keskkonnaamet (edaspidi KeA) tutvus ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) vähendamise taotlusega ja selles esitatud põhjendustega EKV vähendamise vajalikkuse kohta, taotluse aluseks oleva ÜP-ga ja ÜP keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandega (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 1800/12, 2015, edaspidi ka KSH). KeA juhtis 19.01.2016 kirjaga 7-13/16/950 Tartu Linnavalitsuse tähelepanu asjaolule, et EKV vähendamise puhul on tegemist erandiga ning palus esitada täpsemaid linna ehituslikke põhjendusi, mis tingisid ÜP-ga Emajõe kalda EKV-sse ehitusalade kavandamise. Tartu Linnavalitsus esitas 24.03.2016 kirjaga nr 9-3.2/ÜP-10-002 täiendavad põhjendused ja seletused EKV vähendamise vajalikkuse kohta. KeA juhtis 31.03.2016 e-kirjaga tähelepanu ebakõladele esitatud planeeringumaterjalides. 12.04.2016 esitas Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond e-kirjaga KeA-le korrigeeritud planeeringujoonised. KeA pikendas 22.04.2016 kirjaga 7-13/16/3859-2 EKV vähendamise menetlustähtaega kuni 31.05.2016.

ÜP seletuskirja kohaselt hõlmab ligikaudu 180 hektari suurune planeeringuala Sadama, Riiamäe, Uueturu ja osaliselt Ülejõe, Toometaguse, Tähtvere, Supilinna ning Vanalinna asumeid, sh Emajõe kaldaid. Tartu linnas on Emajõe (Keskkonnaregistri kood VEE1023600) kallastel EKV ulatuseks looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 1 punkti 3 kohaselt 50 meetrit. Keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ §-st 2 tulenevalt on Emajõgi koos vanajõgedega kogu ulatuses suure üleujutusega siseveekogu. Planeeringuala piires ei ole teada alluviaalsete soomuldade levikuala, mis tingiks tavapärasest laiema EKV ulatuse määramise vajaduse.

ÜP üheks eesmärgiks on hoonestuse tihendamine kesklinnas, muuhulgas Emajõe kallastel. ÜP joonisel 2 "Maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Hoonestuse kõrguspiirang" (edaspidi ÜP joonis 2) on märgitud uushoonestusalad, millest osad asuvad, kas kogu ulatuses või osaliselt Emajõe EKV-s ning hetkel on tegemist eelkõige haljasalade, parkide või parklatega aga ka vanade tööstusterritooriumitega. ÜP kohaselt on esitatud uushoonestusalad näitlikud, mida täpsustatakse detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või muu seaduses sätestatud

dokumendiga. Kallaste kasutusintensiivsuse suurendamist kavandatakse eelkõige Võidu silla ja Kaarsilla vahelisel alal, Sadama asumis Jõesadama piirkonnas ning endise Tartu keskkatlamaja asukohal.

EKV vähendamise vajadust põhjendab Tartu Linnavalitsus ÜP ja selle aluseks olev kesklinna arengustrateegia eesmärkide täitmisega, mille kohaselt tuleb kesklinna eelisarendamiseks, tihendamiseks ja kvaliteedi tõstmiseks leida hea asukohta ning piisava suurusega hoonestusalad. ÜP eesmärgiks on muu hulgas ka Emajõe kallaste kasutusaktiivsuse tõstmine, vaba liikumise ja juurdepääsude säilitamine ning arendamine ja sidumine ülelinnalise Emajõe kallasradade võrgustikuga. Eesmärgiga ühendada linnaruum sidusaks tervikuks ja haarata sinna funktsionaalselt ka jõeruum, on Tartu Linnavalitsuse selgituste kohaselt oluline tuua inimesed ka jõe lähemale töötama, õppima, elama ja puhkama. Sellest tulenevalt on vajalik rajada uushoonestus jõe piisavalt lähedale, et rajatavatest hoonetest kujuneksid jõeäärsed hooned. Selle tõttu leitakse, et EKV vähendamine on vastavalt ÜP ettepanekutele vältimatu, aga säilitatud on ka piisav vaba ala (roheala, kus EKV-d ei vähendata), mis jääb avaliku ruumina kõigile avatuks. Emajõe EKV-sse kavandatud hooned on valdavalt suunatud avalikkusele, millega sisuliselt säilitatakse jõeäärsed alad üldistes huvides. ÜP kontseptsioon näeb samuti ette kesklinna piirkonnas jõekallaste ümberkujundamist kesklinnale iseloomulikeks tehiskallasteks ja promenaadideks. Planeeritava tegevuse käigus korrastatakse ka Emajõe kaldad ning need muutuvad avalikkusele veelgi paremini kasutatavaks, kallaste kasutusintensiivsuse suurendamisega suurendatakse ka kallaste turvalisust.

Tartu Linnavalitsus taotleb Emajõe EKV vähendamist 12.04.2016 esitatud ÜP joonisel 2 tingimärgiga „kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek“ märgitud ja 24.03.2016 kirjas nr 9-3.2/ÜP-10-002 nimetatud alade ulatuses. Nimetatud kirjas on loetletud 10 ala (objekti) koos nimetustega, mille osas EKV vähendamist taotletakse järgnevalt.

1. Vabaduse pst 5 (Vabadussilla juures);
2. Vabaduse pst 1b (Võidusilla juures);
3. Vabaduse pst 1c;
4. Narva mnt 2b (Kaarsilla juures);
5. Fortuuna tn 3a krunt;
6. Narva mnt 2f krunt (Holmi park ja selle hoonestusalad);
7. Narva mnt 2a (Holmi park ja selle hoonestusalad);
8. Narva mnt 2b;
9. Endine Jõesadam (Soola tn 5b, Soola tn 5 ja Soola tn 7);
10. Turu tn 18.

Alasid nimetatakse kirjas ka kinnistuteks või kruntideks. KeA käsitleb igat ala eraldi ja lähtub kirjas toodud alade määratlustest.

Tartu kesklinna piires on ÜP-ga hõlmatud planeeringualal varasemate üld- ja detailplaneeringutega Emajõe EKV-d mitmes lõigus vähendatud. EKV-d on Tartu Linnavolikogu 06.10.1999 määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu alusel keskkonnaministri 20.03.2000 kirjaga nr 8-1-1/845 vähendatud Vabaduse puisteeni Vabaduse puistee ulatuses, Turu tänavani lõigus Võidu sild-Sõpruse sild, 20 meetrini Paju ja Pärna tn vahelisel alal, 30 meetrini Narva mnt 4 krundi (Narva mnt 4 kinnistu (katastritunnusega 79514:008:0007), varasemalt aadressiga Narva mnt 4/6) ja Sauna tn vahelisel alal ning 20 meetrini Narva mnt 2a hoonest Võidu silla suunas ehk Narva mnt 2 kinnistul (katastritunnus 79514:033:0001) asuvast ööklubist Atlantis kuni sama kinnistu Võidu silla poolse piirini. Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu alusel on keskkonnaminister 04.05.2006 kirjaga nr 16-6/9544-4 vähendatud EKV-d Pikk tn 55a ja Paju tn 1a kruntide vahelisel alal 20 meetrini. Tegemist on Pikk tn 55a (katastritunnus

79514:029:0012) ja Paju tn 1a (katastritunnus 79516:007:0003) katastriüksuste vahelise lõiguga. Lisaks on detailplaneeringu alusel Keskkonnaameti 22.12.2010 kirjaga nr JT 14-9/42947-3 vähendatud EKV-d 34 meetrini Fortuuna tn 4 kinnistul (katastritunnus 79514:029:0006, varasemalt aadressiga Fortuuna tn 3). 2005. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on suurendatud EKV-d lõigus krundi Narva mnt 4 lõunapiir kuni Narva mnt 2 hoone põhjapiir Narva maanteeeni. Tegemist on Narva mnt 2b kinnistut (katastritunnus 79514:013:0003) ehk Ülejõe parki hõlmava alaga. ÜP joonisel 2 on osaliselt tingmäärgiga „kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek“ märgitud ka kaldalõik Ülejõe pargis, kus Tartu Linnavalitsus on EKV-d üldplaneeringuga suurendanud. LKS § 40 lg 2 kohaselt ranna ja kalda EKV-d võib kohalik omavalitsus suurendada üldplaneeringuga. EKV vähendamiseks ala osas, millel on kohalik omavalitsus EKV-d suurendanud ei ole vaja KeA nõusolekut.

23.12.2015 kirjaga nr 9-1.2/ÜP-10-002 esitatud EKV vähendamise taotlusega soovitakse nõusolekut EKV vähendamiseks ka Paju 1a krundil. 24.03.2016 kirjaga nr 9-3.2/ÜP-10-002 esitatud taotluses Paju 1a krundi ei ole toodud. Tartu Linnavalitsus esitas 04.12.2015 kirjaga nr 9-3.2/DP-08-034 taotluse Paju 1a krundi detailplaneeringu alusel EKV vähendamiseks ja KeA on 20.01.2016 kirjaga JT 6-5/15/27288-2 andnud nõusoleku EKV vähendamiseks. Seega antud krundi käesolevas kirjas enam ei käsitleta.

24.03.2016 kirjas nr 9-3.2/ÜP-10-002 taotletakse täiendavalt EKV vähendamist Turu 18 kinnistul (katastritunnus 79508:046:0001, alates 06.06.2014 katastritunnus 79501:002:0458). Kuna antud kohas on EKV vähendamine 12.04.2016 esitatud planeeringujoonistel ka kujutatud, kaalub KeA EKV vähendamist ka antud kinnistul.

EKV vähendamisel lähtutakse LKS § 40 lg 1 sätestatud tingimusest: arvestatakse ranna- ja kalda kaitse eesmärgid ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. KeA annab oma seisukoha EKV vähendamisele igat nimetatud asjaolu kaaludes.

## **1. Vabaduse pst 5**

### ***1.1. Faktilised asjaolud***

EKV vähendamist taotletakse Vabaduse pst 5 katastriüksuse (katastritunnus 79507:003:0002, pindala 16901 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa) põhjapoolsemasse otsa Vabaduse silla juurde 1-korrusega kohviku rajamiseks. Vähendamist taotletakse kuni 15 meetrini tavalisest veepiirist eelkõige avalikes huvides jõe kaldapromenaadi kasutuse ja turvalisuse tõstmiseks. Tartu Linnavalitsus peab toitlustusasutuste rajamist jõe kaldal asuvatesse puhkealadesse ülioluliseks kuritegevuse riskide vähendamise seisukohalt, kuna laieneb sotsiaalne kontroll kallastel liikujate tõttu. ÜP joonisel 1 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Maakasutuse piirangud“ (edaspidi ÜP joonis 1) on EKV vähendamise alale nähtud ette kaubandus- ja teenindusasutuse maa-ala juhtotstarve.

Vabaduse pst 5 katastriüksusest hõlmab valdava osa Vabaduse puistik ehk Emajõe ja Vabaduse puistee vaheline linnapark. EKV vähendamist taotletakse alal, mis paikneb Emajõe, Vabaduse puistee ja Vabadussilla ning linnapargi vahel.

## ***1.2. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine***

Kohvikuks kavandatud ala on tugeva inimõjuga. Tegemist on Vabadussilla rajamisel ümberkujundatud (sh kaldakindlustused, jalgteed) kaldalõiguga, kus looduslik kaldataimestik ja kaldakooslused puuduvad. Kohvikuks kavandatud ala on intensiivselt hooldatav muruala kuhu on linnakujunduslikel eesmärkidel istutatud üksik noor mänd. Keskkonnaregistri andmetel ei asu alal LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte ja ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitsest tähelepanu vääriivaid kooslusi. Keskkonnaregistri andmetel jääb ala mitmete II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiireliikide elupaigale, mis hõlmab ulatusliku ala Tartu linnas Emajõe kallastel. Tegemist on nahkhiirte lennuala ja suviste varjupaikadega. Kohvikuks kavandatud alal ei leidu nahkhiirte varjupaiku. Emajõgi on erinevate kaitsealuste vee-elustiku liikide elupaigaks. Kohviku rajamine soovitud asukohta ei kahjusta nahkhiirte ega Emajõe seotud vee-elustiku liikide elupaiku.

Tartu linna üldplaneeringuga on kavandatud kohviku asukoht määratud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana. Antud asukohas Vabadussild sisuliselt katkestab piki jõekallast kulgeva rohevõrgustiku ribastruktuuri. Seega ei tekita planeeritud asukohta kohviku rajamine linnasiseses rohevõrgustikus uut katkestust, küll aga mõnevõrra tugevdab olemasolevat.

Seega kokkuvõtvalt looduskoosluste esinemist EKV vähendamine antud asukohas ei mõjuta.

## ***1.3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine***

Vaadeldav ala on hetkel aktiivselt kasutuses, alaga külgneb kesklinna piirkonna intensiivse liiklusega tänav, seda piiravad kõnni- ja jalgrattateed. Lähtudes piirkonna olemasolevast kasutusest, võib hinnata, et kohviku rajamine ei suurenda oluliselt kalda-ala kasutuskooormust, millega võiks kaasneda täiendav inimsurve.

Ala paikneb linna südames, piirkond on varustatud kõikide kommunikatsioonidega. Kohviku rajamisel see eeldatavasti ühendatakse linna tsentraalse reoveesüsteemiga, mis minimeerib Emajõe lisanduva koormuse. Antud alal paikneb tsentraalne sademeveetorustik koos sademeveepuhastiga. Detailsemal planeerimisel tuleb tagada sademeveepuhasti tõrgeteta toimimise jätkumine. Toitlustusasutuse toimimisega seotud jäätmete käitlemine tuleb organiseerida vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale ning tuleb tagada piirkonna heakord (nt vältida prahistamist ümbruskonnas).

Väikesemahulise kohviku rajamine linna tiheasustusalal jõe kaldal ei suurenda inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, seega puudub vastuolu kalda kaitse eesmärgiga.

## ***1.4. Kalda eripära arvestava asustuse suunamine***

Jõekallaste asustus Tartu kesklinna piirkonnas on II Maailmasõja tõttu oluliselt muutunud. 1930-ndail olid jõekaldad valdavalt hoonestatud, sõjategevus hävitas suure osa kaldaäärsest hoonestusest. Siiski, Vabadussilla ja Vabaduse puistiku vahelises piirkonnas ei ole ka varem asustust olnud. Kavandatavat väikesemastaabilist kohvikut ei saa võrdsustada suuremahuliste ärihoonete või eramuehitusega, mis muudaks oluliselt asustusstruktuuri. Kavandatava kohviku asukoht sisuliselt harmoniseerub Kaarsilla otsas paikneva olemasoleva ja ka teiste ÜP-ga kavandatud kaldaäärsete kohvikute asukohtadega.

Ehkki kohvikuks plaanitud ala ei ole keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ kohaselt üleujutatav, tuleb üleujutuste esinemise võimalusi Emajõe puhul igal juhul

arvestada. Vastavalt Ida-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavale on Tartu linna tiheasustusalad osaliselt määratletud üleujutusohuga seotud riskipiirkonnaks, mis on kujutatud ka Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduses. Kohvikuks valitud alal on jõekallas sellises ulatuses täidetud, et ala üleujutused sisuliselt ei ohusta. Veetase võib alale ulatuda üksnes tõenäosusega kord 1000 aasta jooksul esineda võiva üleujutuse ajal.

Vabaduse pst 5 katastriüksuse piiridest lähtuvalt ei ole kohviku rajamine võimalik väljapoole EKV-d. Analooget kohvikut oleks võimalik rajada mujal Tartu linnas väljapool Emajõe EKV-d, kuid see oleks vastuolus ÜP eesmärgiga suurendada Tartu kesklinnas Emajõe kalda atraktiivsust ja kasutatavust.

Kuna tegemist on intensiivselt kasutatava linnasüdamega ning alale kavandatakse väikesemahulist kohvikut, ei ole kavandatu vastuolus Emajõe kesklinna jõekallaste asustusstruktuuriga.

### ***1.5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine***

ÜP lahendusega ei suleta juurdepääsu kallasrajale ja tagatakse vaba liikumine senisel kallasrajal. Kavandatava kohviku ümbrus on ÜP-ga määratud avalikuks kasutuseks. Planeeringulahendus tagab seega vaba liikumise ja juurdepääsu kallasrajale ning vastuolu kalda kaitse eesmärgiga ei ole.

## **2. Fortuuna tn 3a**

### ***2.1. Faktilised asjaolud***

ÜP joonise 2 kohaselt taotletakse EKV vähendamist osaliselt Fortuuna tn 6 kinnistul (katastritunnus 79514:029:0010, pindala 8644 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa) kuni 25 meetrini tavalisest veepiirist Emajõe kaldal paikneva jalgteepõhjakuuljeni. Vähendamist taotletakse Fortuuna tn 2 kinnistule (katastritunnus 79514:029:0009, pindala 1672 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa) kuni 2-korrusega toitlustusasutuse rajamise võimaldamiseks ja seda põhjendatakse samuti eelkõige kaldapromenaadi kasutuse ja turvalisuse tõstmise vajadusega. ÜP joonisel 1 on Fortuuna tn 2 kinnistule nähtud ette kaubandus- ja teenindusasutuse maa-ala juhtotstarve. 24.03.2016 kirjas nr 9-3.2/ÜP-10-002 nimetatakse Fortuuna tn 2 kinnistut Fortuuna tn 3a krundiks.

Fortuuna tn 2 kinnistut hõlmab käesoleval ajal olemasolev autoparkla. Kinnistul kehtib Tartu Linnavolikogu 29.01.1998 korraldusega nr 215 kehtestatud Narva mnt, Kivi, Pikk, Raatuse põik tänavatega ning Emajõe piirneva ala detailplaneering, millega on alale nähtud ette parkimisala. Kinnistu külgneb ärimaa sihtotstarbega Fortuuna tn 4 kinnistuga (katastritunnus 79514:029:0006, varasemalt aadressiga Fortuuna tn 3), millele on kehtestatud detailplaneering toitlustusasutuse rajamiseks. Detailplaneeringuga on taotletud planeeringualal EKV vähendamist 34 meetrini ja KeA on 22.12.2010 kirjaga nr JT 14-9/42947-3 andnud nõusoleku Fortuuna tn 4 kinnistu ulatuses EKV vähendamiseks. Planeeringut ei ole senini ellu rakendatud. Fortuuna tn 2 ja Fortuuna tn 4 kinnistuid ümbritseb hooldatav haljasala, mida läbivad kergliiklusteed.

### ***2.2. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine***

Fortuuna tn 2 kinnistu moodustab sisuliselt asfaltkattega parkimisala. Fortuuna tn 2 kinnistu ja Võidu silla vahelise osa Fortuuna tn 6 kinnistust, mida EKV vähendamise ala samuti hõlmab, moodustavad kergliiklusteede poolt killustatud murupinnad üksikute haljasalale iseloomulike kaskede-kuuskedega. Seega alal looduslikku taimestikku, sealjuures väärtusliku kõrghaljastust

või kaldavööndile iseloomulikke kooslusi ei esine. Looduslikult teatavat väärtust omav taimkate on Emajõe ümberkujundatud kaldavööndis, kus kasvab nii visuaalset kui ökoloogilist väärtust omav puuderivi, mis jääb Fortuuna tn 6 kinnistul alale, mille osas EKV vähendamist ei taotleta. Keskkonnaregistri andmetel ei asu krundil LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte ja ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe. Piirkonnas on kaitstavad liigid seotud Emajõega, kus on nii II kui III kaitsekategooriasse kuuluvate vee-elustiku liikide leiukohti, samuti on Emajõgi ja selle kaldapuistud mitmete II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiireliikide suviseks toitumisalaks. Kaubandus-teenindusasutuse rajamine ÜP-s ettenähtud ulatuses ei kahjusta Emajõe kaldavööndi kooslusi, samuti Emajõega seotud elustikku.

Tartu linna üldplaneeringuga on Fortuuna 3a krunt määratud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana. Nagu eelnevalt kirjeldatud on ala puhul tegemist eelkõige kõvakattelise parkimisalaga. Planeeritud asukohta hoone rajamisel säilib rohevõrgustikuna reaalselt toimiv kaldaäärne haljastus.

Seega kokkuvõtvalt ei ole EKV vähendamisel looduskoosluste säilitamise osas negatiivset mõju ning see ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärgiga.

### ***2.3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine***

ÜP joonise 2 alusel kavandatakse hoonestust olemasolevale parkimisalale, millest osa jääb kehtivast EKV-st väljapoole. Kui hoones tekkivad reoveed suunata ühiskanaliseerimisele ning kõvakatteliste alade sadeveed kanaliseerida õlipüüduriga varustatud Fortuuna tänava ja Narva mnt sademeveetorustike kaudu Emajõkke, ei kaasne olulist koormuse suurenemist Emajõe. Veekaitseliselt võib kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndis olevat parklat pidada hoonestusega võrreldes isegi ohtlikumaks, seega võib hinnata, et teoreetiliselt koormus jõe kaldaaladele väheneb. ÜP ei käsitle kavandatud hoone energiavarustust, kuid on ebatõenäoline, et hoone küte lahendatakse vedel- või tahkekütte baasil, mis eeldaks kütusehoidlate rajamist, mis võiksid avariijuhtudel ohustada pinnast või põhjustada välisõhu saastumist. Toitlustusasutuse toimimisega seotud jäätmete käitlemine tuleb organiseerida vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale ning tuleb tagada piirkonna heakord (nt vältida prahistamist ümbruskonnas).

Piirkond paikneb intensiivse autoliiklusega magistraaltänavate ääres, võrdlemisi väikesemõõduliste kaubandus-teenindusasutuste rajamine ei suurenda märgatavalt piirkonna transpordikoormust. EKV-sse jäävad juba olemasolevad Emajõe kallastel kulgevad kergliiklusteed. Võib eeldada, et võrdlemisi väikese kaubandus-teenindusasutuse rajamine, seda ka koosmõjuna Fortuuna tn 4 kinnistule planeeritud toitlustuskohaga, ei suurenda Emajõe kaldaala kasutuskooormust ulatuses, mis viiks koosluste liigse tallamiseni.

Seega kokkuvõttes ei kaasne kavandatud EKV vähendamise korral olulist inimtegevuse mõju suurenemist Emajõe kaldal.

### ***2.4. Kalda eripära arvestava asustuse suunamine***

Vaadeldav ala asub Tartu kesklinnas tiheasustusega piirkonnas, millele on olnud iseloomulik elu- ja äriefunktsioonidega segahoonestus. Ajalooliselt on jõekallas ka antud alal olnud hoonestatud. Käesoleval ajal ei ole Fortuuna tänava ja Emajõe vahelisel alal hoonestust, Fortuuna tn 4 kinnistul olnud ehitised lammutati paari aasta eest.

Fortuuna tn 2 ja 4 kinnistud ei ole funktsionaalselt jõekaldaga seotud, kuna need lõikab jõe tegelikust kaldast ära Fortuuna tn 6 kinnistul paiknev kaugküttetorustik, mille muldel kulgeb

kergliiklustee. Maapinna kõrgus on kergliiklusteel suurusjärgus 1,5-2 m kõrgem kui Fortuuna tänava äärsetel kinnistutel.

Antud piirkond on määratletud üleujutusohuga riskipiirkonnaks. Reaalne üleujutusohu on siiski maandatud, üleujutused tõenäosusega kord 100 aasta jooksul antud piirkonda ei ohusta. Ülikõrgete veetasemete eest Emajões kaitseb piirkonda ka nimetatud kaugküttetorustik ja selle mulle. Arvutuste kohaselt võib antud ala üle ujutada üleujutused, mis esinevad arvutusliku sagedusega kord 1000 aasta jooksul. Sellised üleujutused ujutaksid üle ka väga suure osa Fortuuna-Raatuse tänavate vahelisest alast.

Osa Fortuuna tn 2 kinnistust jääb kehtivast EKV-st väljapoole, kuid arvestades selle osa suurust ei oleks võimalik ÜP-s ette nähtud mahus toitlustusasutuse rajamine. Analoogset asutust oleks võimalik rajada mujal Tartu linnas väljapool Emajõe EKV-d, kuid see oleks vastuolus ÜP eesmärgiga suurendada Tartu kesklinnas Emajõe kalda atraktiivsust ja kasutatavust.

Lähtudes nii Fortuuna tn 4 kinnistul kehtestatud detailplaneeringuga kavandatavast hoonestusest kui piirkonna üldisemast maastikulisest struktuurist, võib olla seisukohal, et võrdlemisi väikesemahulise hoone rajamine Fortuuna 2 kinnistul arvestab kalda eripäraga.

### **2.5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

ÜP kohaselt kavandatakse kaubandus-teenindusasutuse maad eesmärgiga edendada kaldapromenaadi kasutust ning suurendada turvalisust. Kavandatud asukohta hoone rajamine ei piira jõekaldal vaba juurdepääsu ega liikumist kergliiklusteel või kallasrajal. Hoonestusala ümbrus on määratud ÜP-ga haljasalana avalikuks kasutamiseks. Planeeringutav lahendus tagab seega vaba liikumise ja juurdepääsu kallasrajale ning vastuolu kalda kaitse eesmärgiga ei ole.

## **3. Vabaduse pst 1b ja 1c**

### **3.1. Faktilised andmed**

ÜP-ga tehakse ettepanek vähendada EKV-d kogu Vabaduse pst 1c katastriüksuse (katastritunnus 79507:058:0002, pindala 9552 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa) pikkuses sesoonsete toitlustusasutuste paigaldamiseks ja selleks vastavate konstruktsioonide ehitamiseks. EKV vähendamise ettepanek on kujutatud ÜP joonisel 2. EKV vähendamist taotletakse jõe kaldal oleva kõvakattelise kergliiklustee servani, mis asub tavalisest veepiirist 5 meetri kaugusel. Ettepanek käsitleb kaldalõiku jõe paremkaldal Kaarsillast kuni Võidu sillani. ÜP joonisel 1 on osale alale nähtud ette puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala juhtotstarve koos selgitusega, et maa-ala piires on võimalik püstitada rajatisi, nagu seikluspark, laste mänguväljak, laululava, botaanikaaed, teemapark, väliujula, sesoonse kasutusega toitlustusasutused, liuväli, kämping vabaõhu tenniseväljak, staadion, spordi- või puhkeotstarbeline sildumisala jms ning kokkulepitava % ulatuses maa-alast ka vastava otstarbega hooneid. Osale alast on nähtud ette haljasala juhtotstarve. ÜP seletuskirja kohaselt kujundatakse Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala linna keskseks jõeväljakuks, samuti on märgitud, et koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja ka tehniline taristu ürituste läbiviimiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks. 2015. aasta suvel tegutses Vabaduse pst 1c katastriüksusel ÜP põhimõtteid arvestav suvekohvik (ettevalmistatud alusele paigaldatud teisaldatav kiosk). Alal on tehtud ettevalmistusi ka teise samalaadse kioski avamiseks.

24.03.2016 kirjas nr 9-3.2/ÜP-10-002 taotletakse EKV vähendamist Vabaduse pst 1b kinnistul (katastritunnus 79507:027:0004) kohviku rajamise võimaldamiseks. 12.04.2016 esitatud ÜP joonise 2 kohaselt on uushoonestusala kavandatud Vabaduse pst 1b kinnistu asemel Vabaduse

pst 1c katastriüksuse kirdenurka ja Tartu Linnavalitsus on selgitanud, et Vabaduse pst 1b kinnistule kohviku rajamise võimaldamist ei kavandata. Kohvik on ette nähtud Võidu silla juurde kaldapromenaadi kasutuse ja turvalisuse tõstmise eesmärgil. ÜP joonise 1 kohaselt on Vabaduse pst 1c katastriüksuse kirdenurgale kavandatud kaubandus- ja teenindusasutuste maa-ala juhtotstarve. 12.04.2016 saadetud e-kirja kohaselt taotletakse EKV vähendamist 10 meetrini tavalisest veepiirist, ÜP joonise 2 kohaselt aga 5 meetrini tavalisest veepiirist. Tartu Linnavalitsus on kohviku rajamist EKV vähendamise taotluses käsitletud ülejäänud Vabaduse pst 1c katastriüksusele kavandatavast jõeväljakust eraldi. KeA käsitleb Vabaduse pst 1c katastriüksust tervikuna.

Kuna EKV vähendamist taotletakse kogu Vabaduse pst 1c katastriüksuse pikkuses, mis asub Vabaduse pst 1b kinnistust jõe pool, siis on tehtud ettepanek EKV vähendamiseks ka kogu Vabaduse pst 1b kinnistu ulatuses. Kuigi Vabaduse pst 1b kinnistule hoonete rajamise võimaldamist ÜP-ga ette ei nähta ja kinnistule on kavandatud haljasala juhtotstarve, kaalub KeA EKV vähendamise võimalikkust ka antud kinnistul.

### ***3.2. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine***

Kogu Vabaduse pst 1c katastriüksuse ja Vabaduse pst 1b kinnistu puhul on tegemist jõeäärse haljasala ja promenaadiga, mis on püsihoonestuseta, valdav osa on intensiivselt hooldatav üksikute puudega muruala. Vahetult jõe kaldal kulgeb sillutatud kergliiklustee, mille äärde on paigaldatud istumiskohti ning muid avaliku ruumi kasutuseks või ilmestamiseks ette nähtud objekte. Tegemist ei ole Emajõe loodusliku kaldalõiguga, antud piirkonnas on Emajõel betoneeritud tehiskaldad. Tehiskalda serval kulgev kõvakatteline kergliiklustee on Emajõe veetasemest vähemalt 2-3 meetri võrra kõrgemal. Jõeväljakul on sesoonsete toitlustusasutuste paigaldamise asukohtadena nähtud ette jalgteed servas paiknevaid intensiivselt hooldatavaid murualasid. Ka Võidu silla juurde kavandatud kohvik jääb intensiivselt hooldatavale murualale. Seega ei ole antud lõigul looduslikke kaldakooslusi. Jõekaldale rajatud haljastus omab eelkõige esteetilist ja linnakujunduslikku funktsiooni.

Keskkonnaregistri andmetel ei asu vaadeldaval alal LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte, alal ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitsest tähelepanu vääri vaid kooslusi. Emajõgi on erinevate kaitsealuste vee-elustiku liikide elupaigaks, Tartu linna piirkonnas on jõgi ning kohati kaldapuistud ja pargid ka II kaitsekategooriasse kuuluvate kaitsealuste lennualaks. Puhkeotstarbeliste rajatiste ja sesoonsete toitlustuskohtade ning väikesemahulise kohviku rajamine selles lõigus jõekaldale ei kahjusta Emajõega seotud vee-elustiku liikide ega nahkhiirte elupaiku.

Tartu linna üldplaneeringuga on ala määratud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana. Kuna antud kaldalõik on mõõduka või kõrge inim mõjuga (kõrge inimmõju avaldub nii intensiivses hoolduses kui kasutuskoormuses, sh Vabaduse pst liikluskoormusest lähtuvates häiringutes), on see kaldalõik reaalse rohevõrgustiku elemendina siiski vähe oluline. Puhkeotstarbeliste rajatiste ja sesoonsete toitlustuskohtade ning väikesemahulise kohviku rajamine olemasolevatele murupindadele ei kahjusta ülelinnalise rohevõrgustiku toimimist.

Seega kokkuvõtvalt looduskoosluste esinemist EKV vähendamine antud asukohas ei mõjuta.

### ***3.3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine***

Antud piirkond jääb intensiivse liiklusega Vabaduse puiestee ja Emajõe vahele, alal kulgevad erinevad kergliiklusteed, piirkond on aktiivses inimkasutuses. Lähtuvalt sellest võib hinnata, et ÜP-ga kavandatav ei too eeldatavalt kaasa kasutusintensiivsuse suurenemist määrani, mis võiks koormustaluvuse ületada. Seda eriti arvestades, et tegemist on jõe tehiskallastega.



Ala paikneb linna südames, piirkond on varustatud kõikide kommunikatsioonidega. Kohviku rajamisel eeldatavasti see ühendatakse linna tsentraalse reoveesüsteemiga, mis minimeerib Emajõe lisanduva koormuse. Ka sesoonsete toitlustuskohtade rajamine eeldab nende ühendatust tsentraalse reoveesüsteemiga. Toitlustusasutuse toimimisega seotud jäätmete käitlemine tuleb organiseerida vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale ning tuleb tagada piirkonna heakord (nt vältida prahistamist ümbruskonnas).

Eelnevast lähtudes ei kaasne jõekaldale sesoonsete toitlustuskohtade ja muu puhkemajanduslike väikerajatiste ning Võidu silla juurde kohviku kavandamisega olulist inimtegevusest tulenevat kahjuliku mõju suurenemist, seega puudub vastuolu kalda kaitse eesmärgiga.

### ***3.4. Kalda eripära arvestava asustuse suunamine***

Kaarsilla ja Võidu silla vahelises lõigus ei ole Vabaduse puistee ja Emajõe vahelisel ajal hoonestust olnud, välja arvatud Turuhoone ning selle ümbrus. Arvestades, et ÜP kandvaks eesmärgiks on Emajõe kallaste avaliku kasutuse soodustamine, võib kohvikute ja teiste väikesemahuliste teenindus-toitlustushoonete rajamist tiheasustusala kaldale pidada kalda eripäradega vastavuses olevaks. ÜP-ga kavandatavad alalised või sesoonsed toitlustuskohad-kohvikud on mahult väikesemõõtmelised, nende paiknemine harmoniseerib ideeliselt ka Kaarsilla otsas (Vabaduse pst 3 kinnistul) vahetult kaldal olemasoleva ajaloolise väikeehitisega, kus praegu pakutakse samuti toitlustusteenuseid, samuti mujale ÜP-ga kavandatud kohvikute asukohtadega.

Osa Vabaduse pst 1c katastriüksuse idaosast jääb kehtivast EKV-st väljapoole, kuhu oleks võimalik rajada ka sesoonseid toitlustuskohtasid. Vabaduse pst 1c katastriüksusele kavandatud jõeväljaku piirkonnas ei võimalda kinnisasjapiirid sesoonsete toitlustusasutuste rajamist väljapoole EKV-d.

Antud lõigus on jõekaldad täidetud sellise kõrguseni, et piirkonda ei ohusta ka harva esineda võivad üleujutused.

Ehkki kesklinnas on jõe paremkallas olnud valdavalt hoonestamata, ei ole siiski väikesemahuliste kohvikute ja muude teenindus-toitlustusotstarbeliste hoonete ja seotud rajatiste rajamine vastuolus piirkonna jõekallaste asustusmustriga.

### ***3.5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine***

ÜP lahendusega ei suleta juurdepääsu kallasrajale ega piirata vaba liikumist kallasrajal. Kujundatav jõeväljak ja kavandatava kohviku ümbrus on ÜP-ga määratud avalikuks kasutuseks. Planeeringulahendus tagab seega vaba liikumise ja juurdepääsu kallasrajale ning vastuolu kalda kaitse eesmärgiga ei ole.

## **4. Narva mnt 2b kohvik**

### ***4.1. Faktilised asjaolud***

ÜP-ga tehakse ettepanek vähendada EKV-d Narva mnt 2b kinnistu (katastritunnus 79514:013:0003, pindala 37471 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatava maa) lõunaservas (Kaarsilla juures) 20 meetrini tavalisest veepiirist jõeäärse 1-korrusega kohviku ja toitlustusasutuse rajamise eesmärgil. ÜP joonisel 1 on alale nähtud ette kaubandus- ja teenindusettevõtete maa-ala juhtotstarve. ÜP joonisel 2 kujutatud EKV vähendamise ettepanek hõlmab kitsast ala

Raatuse tn pikendusel ja vähendamise ettepanek jätkub Raatuse tn pikenduse ja Võidu silla vahelisel alal.

Sarnaselt teiste kaldaäärsete kohvikutega taotletakse EKV vähendamist avalikes huvides eelkõige jõe kalda promenaadi kasutuse ja turvalisuse tõstmiseks. Kohvikute tihe sidumine jõe kallastadega loob realselt toimiva vastastikuse kontakti ning ühiskasutuse linnaelanike poolt. Tartu Linnavalitsus peab tootlustusasutuste rajamist jõe kaldal asuvatesse puhkealadesse ülioluliseks kuritegevuse riskide vähendamise seisukohalt, kuna laieneb sotsiaalne kontroll kallastel liikujate tõttu. Antud asukohta kohviku rajamine seoks ka südalinna ja Emajõe kaldad enam Ülejõe linnaosaga.

#### ***4.2. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine***

Narva mnt 2 kinnistu puhul on tegemist II maailmasõjas hävinud hoonestuse asukohta kujundatud üldkasutatava Ülejõe pargiga. Kohvikuks kavandatav ala on mõõduka inimõjuga. Tegemist ei ole Emajõe loodusliku kaldalõiguga, antud piirkonnas on Emajõel betoneeritud tehiskaldad, millel paikneb park. Tehiskalda serval kulgeva kõvakattega kergliiklustee ning Ülejõe pargi pind on Emajõe veetasemest vähemalt 3-4 meetri võrra kõrgemal. Seega ei saa antud lõigul rääkida looduslikust kaldataimestikust või kaldakooslustest.

Keskkonnaregistri andmetel ei asu vaadeldaval alal *LKS* § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte ja alal ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitsest tähelepanu vääri vaid kooslusi. Emajõgi on erinevate kaitsealuste vee-elustiku liikide elupaigaks. Tartu linna piirkonnas on jõgi ning kohati kaldapuistud ja pargid ka II kaitsekategooriasse kuuluvate käsitiivaliste lennualaks. Ülejõe park ei ole märgitud nahkhiirte elupaigana. Kohviku rajamine soovitud asukohta ei kahjusta Emajõega seotud vee-elustiku liikide ega nahkhiirte elupaiku.

Kohvik on kavandatud olemasoleva pargi serva alale, selle rajamiseks võib olla vajalik ka mõne Raatuse tänava pikendusel kulgevat jalgteed ääristava puu raiumine, kuid eeldatavalt on kohvik võimalik antud asukohta rajada siiski olemasolevat kõrghaljastust säästes. Ülejõe pargi haljastus omab eelkõige esteetilist ja linnakujunduslikku funktsiooni.

Tartu linna üldplaneeringuga on Ülejõe park määratud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana. Väikesemahulise kohviku rajamine Ülejõe pargi serva, eelkõige juhul kui suudetakse säilitada olemasolevat kõrghaljastust, ei kahjusta ülelinnalise rohevõrgustiku toimimist.

Seega kokkuvõtvalt looduskoosluste esinemist EKV vähendamine antud asukohas ei mõjuta.

#### ***4.3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine***

Antud piirkond jääb intensiivse liiklusega Narva maantee ja Emajõe vahele, Tartu südalinna ja Ülejõe linnaosa ühendavate peamiste kergliiklusteede lähedusse. Seega on piirkond ka praegu aktiivses inimkasutuses. ÜP-ga kavandatav kohvik ning seeläbi kaldapiirkonna atraktiivsuse suurendamine eeldatavalt ei too kaasa kasutusintensiivsuse suurenemist määrani, mis võiks taluvuskoormust ületada. Tegemist on jõe tehiskaldal paikneva intensiivselt hooldatava pargialaga.

Ala paikneb linna südames, läheduses paiknevad vajalikud kommunikatsioonid, millega ühendamine ei tekita kahjustusi kaldavööndis. Kohviku rajamisel eeldatavasti see ühendatakse linna tsentraalse reoveesüsteemiga, mis minimeerib Emajõe lisanduva koormuse. Tootlustusasutuse toimimisega seotud jäätmete käitlemine tuleb organiseerida vastavalt Tartu

linna jäätmehoolduseeskirjale. Kohviku toimimisel tuleb tagada piirkonna heakord (nt vältida prahistamist ümbruskonnas).

Väikesemahulise kohviku rajamine linna tiheasustusalal jõe kaldal ei suurenda inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, seega puudub vastuolu kalda kaitse eesmärgiga.

#### ***4.4. Kalda eripära arvestava asustuse suunamine***

Jõekallaste asustus Tartu kesklinna piirkonnas on II Maailmasõja tõttu oluliselt muutunud. 1930-ndail olid jõekaldad valdavalt hoonestatud, sõjategevus hävitas suure osa kaldaäärsest hoonestusest. Ka Ülejõe ja Holmi pargi alad olid ajalooliselt hoonestatud. Kavandatud väikesemahulise kohviku rajamisega ei muudeta üldist kallaste asustusstruktuuri, kohviku asukoht sisuliselt harmoniseerub Kaarsilla Raekoja platsi poolse otsas paikneva toitlustusasutuse ning Vabadussilla ja Võidu silla lähedale kavandatud kohvikute asukohaga.

Kohvikuks valitud alal on jõekallas sellises ulatuses täidetud, et ala üleujutused sisuliselt ei ohusta.

Narva mnt 2b kinnistu lõunapiirile oleks olemasolevaid kinnistupiire arvestades võimalik rajada kohvikut ka väljapoole 50 meetri laiust EKV-d. Kohvikut oleks võimalik rajada ka teisele poole Raatuse tänava pikendust sarnasele kaugusele jõest, reformimata riigimaal asuvale Holmi parki.

Kuna tegemist on intensiivselt kasutatava linnasüdamega ning alale kavandatakse väikesemahulist kohvikut, ei ole kavandatu vastuolus Emajõe kesklinna jõekallaste asustusstruktuuriga, kavandatud kohviku asukoha valikul on arvestatud kalda eripäraga.

#### ***4.5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine***

ÜP lahendusega ei suleta juurdepääsu kallasrajale ja tagatakse vaba liikumine kallasrajal. Kavandatava kohviku ümbrus on ÜP-ga määratud avalikuks kasutuseks. Planeeringulahendus tagab seega vaba liikumise ja juurdepääsu kallasrajale ning vastuolu kalda kaitse eesmärgiga ei ole.

### **5. Narva mnt 2b Tartu Ülikooli hoonestus**

#### ***5.1. Faktilised asjaolud***

ÜP-ga tehakse ettepanek vähendada EKV-d Narva mnt 2b kinnistu (katastritunnus 79514:013:0003, pindala 37471 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatava maa) põhjaosas (TÜ Oeconomicumi õppehoone juures) ja Narva mnt 2d kinnistul (katastritunnus 79514:013:0002, pindala 514 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa) 20 meetrini tavalisest veepiirist 4-6 korrusega õppehoone (IT-keskus) rajamise eesmärgil. ÜP joonisel 1 on alale nähtud ette kõrgharidusasutuse maa-ala juhtotstarve. Tartu Linnavalitsuse arvates on Ülejõe pargi hoonestamine antud asukohas põhjendatud, et säilitada ja tõsta Tartu Ülikooli rolli kesklinna arengus. Linnavalitsus peab oluliseks, et kesklinn oleks jätkuvalt Tartu Ülikooli asupaik ja pakuks üliõpilastele ning ülikooli töötajatele head õpi- ja töökeskkonda. Kesklinna asukoht võimaldab suuremat sünergiat ülikooli õppe- ja teadustegevuse ning teadmismahuka ettevõtluse, eriti IT-sektori ettevõtlusega. ÜP seletuskirja kohaselt tuleb antud piirkonnas Emajõe kaldapealne kujundada mitmekülgseks kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.

Tartu Linnavalitsuse arvates on Narva mnt 4 kinnistule TÜ Oeconomicumi õppehoone asemele kavandatav IT-keskus realiseeritav vaid EKV-st väljapoole jääva Narva mnt 10 kinnistu ja

EKV-sse jääva Narva mnt 2b kinnistu osa kaasamisel ehitusalasse. Vabariigi Valitsuse 10.03.2016 korraldusega nr 81 on antud luba Tartu linna munitsipaalomandisse kuuluva Narva mnt 2b kinnistu jagamisel moodustatava 1621 m<sup>2</sup> suuruse maaüksuse tasuta võõrandamiseks Tartu Ülikoolile.

Narva mnt 2b kinnistu puhul on tegemist II Maailmasõjas hävinud hoonestuse asukohta kujundatud üldkasutatava pargialaga. Narva mnt 2d kinnistul asuvad AS Tartu Veevärk puurkaevud.

## **5.2. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine**

Sarnaselt teiste Tartu kesklinna piiresse jäävate jõekallastega on ka Narva mnt 2b kinnistul jõekaldad inimtegevuse käigus tugevalt ümber kujundatud. Tegemist on II Maailmasõjas hävitatud hoonestuse asemele kujundatud pargiga. Planeeritava hoonestusala piires on vahetu jõekallas planeeritud ja osaliselt kindlustatud, rajatud on vaateplatvorme, tavapärasest veetasemest ligikaudu 3 m kõrgemale jääval kaldanõlval kulgeb piki jõekallast kergliiklustee, ka pargiala läbib erinevaid kergliiklusteid. Pargi haljastuse moodustavad eelkõige pärnad, jõe kallastel kasvab märkimisväärsete mõõtmetega remmelgid.

Keskkonnaregistri andmetel ei asu hoonestataval alal LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte, alal ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitselist tähelepanu vääri vaid kooslusi. Emajõgi on erinevate kaitsealuste vee-elustiku liikide elupaigaks. Tartu linna piirkonnas on jõgi ning kohati kaldapuistud ja pargid ka II kaitsekategooriasse kuuluvate käsitiivaliste lennualaks. Keskkonnaregistri kohaselt Ülejõe pargis hoonestada soovitav ala ei ole käsitiivaliste elupaigaks. Seega omab hoonestada soovitav osa Ülejõe pargist eelkõige linnakujunduslikku ning linnahaljastuslikku väärtust ja ei oma väärtust loodusliku kooslusena.

Tartu linna üldplaneeringuga on Ülejõe park määratletud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana. Hoonestuse rajamisega kaasneb roheala pindala vähenemine. Planeeritud asukohta hoone rajamisel on eeldatavalt võimalik säilitada kaldaäärsed remmelgid ning kaldanõlval kulgevat jalgteed ääristavad pärnade read. Siiski, piirkonna haljastuslahendus selgub eeldatavalt alles hoone detailplaneeringu koostamise või hoone projekteerimise käigus, seega selgub sellel ajal ka kavandatava hoone ja jõe vahelise haljastuse saatus. Lähtudes eeldatavast soovist tagada kavandatavale hoonele piisav loomulik valgustus, võib eeldada kalda-äärse haljastuse likvideerimise või ümberkujundamise vajadust. Arvestama peab siin ka jõe-äärsete remmelgate märkimisväärses vanusega, mis eeldabki lähiperspektiivis nende uuendamist. Kuna planeeritava hoonestuse ja jõe kalda vahele jääb ruumi kaldahaljastusena toimiva haljastuse säilitamiseks-kujundamiseks, on võimalik hoonestusega kaasnevat negatiivset mõju rohevõrgustikule leevendada ning säilitada jõekaldal kulgevate rohealade funktsionaalsus.

Seega, looduskoosluste esinemist EKV vähendamine antud asukohas ei mõjuta. Kavandatuga kaasnevat mõju rohevõrgustiku funktsionaalsusele on eeldatavalt võimalik detailse haljastuse kujundamisega (sh kalda-äärse kõrghaljastuse säilitamisega) leevendada.

## **5.3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Kavandatav õppehoone on võimalik liita linna kommunikatsioonidega. Hoone rajatakse Tartu linna tiheasustusalale, mistõttu võib eeldada, et sellega ei kaasne olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist. Seda ka võrreldes teoreetilise alternatiiviga, kui hoone rajataks Tartu kesklinna EKV-st väljapoole.

Ülejõe park on võrdlemisi tugeva inimkoormusega linna-sisene haljasala. EKV vähendamise tulemusel rajatav hoonestus suurendab inimkoormust piirkonnas, kuid kahjulik mõju ei suurene oluliselt. ÜP seletuskirja kohaselt tuleb antud piirkonnas Emajõe kaldapealne kujundada mitmekülgseks kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks. Kuna säilivad ka peamised olemasolevad pargiteed, ei ole oodata, et hoonestuse laiendamisega kaasneks inimkoormuse suurenemine, mis ohustaks piirkonnas jõekaldaid või linna haljasalasid.

Planeeritaval hoonestusalal paiknevad AS-ile Tartu Veevärk kuuluvad puurkaevud. Tartu Linnavalitsuse andmeil on kavandatud hoonestusalale jäävate puurkaevude osas saavutatud kokkulepe puurkaevude likvideerimiseks (tamponeerimiseks). Kaevude nõuetekohase tamponeerimise korral puudub ala hoonestamisest tulenev võimalik risk põhjaveele.

Eelnevast lähtudes ei kaasne soovitava hoone rajamisega olulist kahjulikku mõju, seega puudub vastuolu kalda kaitse eesmärgiga.

#### ***5.4. Kalda eripära arvestava asustuse suunamine***

EKV-sse kavandatud uus-hoonestus jälgib piirkonnas kalda eripära. Ülejõe pargi ala oli hoonestatud enne II Maailmasõda, mistõttu uue hoone rajamine järgib põhimõtteliselt Emajõe põhjakaldal olnud asustustrit. Samuti järgib hoonestusala olemasolevat asustust – hoonestusjoon on kavandatud lähtudes naaberkinnistul olevast osaliselt juba 1930-ndatest aastatest pärinevast hoonestusest. Hoonestusala määramisel on arvestatud Ülejõe pargi kaldanõlval kulgeva peamise pargiteega ja teiste olulisemate pargiteedega. Arvestades Narva mnt 2b kinnistu piire ei oleks võimalik kinnistu lõunaosas rajada hoonestus väljapoole 50 meetri laiust EKV-d.

Antud piirkonnas on Ülejõe park täidetud kõrguseni, et seda ala ei ohusta ka harva esinevad äärmiselt ulatuslikud üleujutused.

ÜP-s kavandatud hoonestusala arvestab kalda eripäraga, seega puudub vastuolu antud kalda kaitse eesmärgiga.

#### ***5.5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine***

Õppehoone rajamine Ülejõe pargi alale küll vähendab üldkasutatava haljasala pindala, kuid ei sea takistusi kaldanõlval kulgeva peamise pargitee kasutusele. ÜP seletuskirja kohaselt tuleb antud piirkonnas Emajõe kaldapealne kujundada mitmekülgseks kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks. EKV vähendamine ei sea otseseid ega kaudseid takistusi vabale liikumisele kaldaalal ja selle juurdepääsule.

### **6. Narva mnt 2a, Narva mnt 2f kinnistud ja reformimata riigimaa ehk Holmi pargi ala**

#### ***6.1. Faktilised asjaolud***

Holmi pargiks nimetatakse Kaarsilla ja Võidu silla vahelist ala, mis piirneb Emajõe ja Narva maanteega. Kehtivasse EKV-sse jääb Võidusilla äärne Narva mnt 2f kinnistu (katastritunnus 79514:033:0004, pindala 938 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa) ja pargi keskel asuv Narva mnt 2 kinnistu (katastritunnus 79514:033:0001, pindala 5390 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa), millel asub klubi Atlantis ning seda ümbritsev reformimata riigimaa. EKV vähendamise taotluses nimetatakse Narva mnt 2f krundiks ala, mis hõlmab Narva mnt 2f kinnistut ja reformimata riigimaad kuni Atlantise ööklubini. Narva mnt 2a krundiks nimetatakse Narva mnt 2 kinnistut ja reformimata riigimaad kuni Raatuse tänava pikenduseeni.

ÜP joonise 2 kohaselt taotletakse EKV vähendamist Narva mnt 2f krundil ja Narva mnt 2a krundil ööklubi Atlantis ja Raatuse tänava pikenduse vahelisel lõigul ulatuses kuni 20 meetrini tavalisest veepiirist. Tartu Linnavalitsus on 24.03.2016 kirjaga nr 9-3.2/ÜP-10-002 esitanud eraldi joonise EKV vähendamise kohta Narva mnt 2f krundil, mille kohaselt Võidu silla ja Atlantise poolses osas soovitakse EKV vähendada 20 meetrini ning krundi keskosas 40 meetrini tavalisest veepiirist. Kirjas märgitakse lisaks, et kuna lõplik hoonestusala selgub detailplaneeringu koostamise käigus, ei oleks mõistlik erineva ulatusega ehituskeeluvööndi vähendamise alasiid üldplaneeringu tasandil täpsemalt välja tuua ning otstarbekas oleks nimetatud lõigu osas üldplaneeringuga sätestada vastavad vähendamise ulatuse osakaalud ja tingimus, et asukohad täpsustatakse detailplaneeringu käigus. Kuna EKV vähendamine peab olema üheselt ka planeeringujoonistel kujutatud või taotluses esitatud, analüüsib KeA EKV vähendamist siiski lähtudes ÜP joonisel 2 kujutatust, arvestades esitatud täpsustust hoonestuse võimaliku paiknemise osas taustinformatsioonina. EKV-d soovitakse vähendada sõjaeelse hoonefrondi taastamiseks ja linna strateegilistest valikutest tulenevalt oluliste avalikkusele suunatud kasutusega hoonestuse rajamiseks. ÜP joonisel 1 on Narva mnt 2f krundile nähtud ette valitsus- ja ametiasutuse maa-ala või kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala juhtotstarve ja Narva mnt 2a krundile äri- ja teenindusettevõtete maa-ala juhtotstarve. ÜP joonise 2 kohaselt on alale lubatud 2-6 korruseline hoonestus.

Tartu Linnavalitsus on 24.03.2016 kirjaga nr 9-3.2/ÜP-10-002 esitanud täiendavaid selgitusi antud arendusala rajamise vajaduse ja hoonestusmahtude ning hoonestuse paigutuse osas. Tartu Linnavalitsuse seletuste alusel elavdab antud piirkonda planeeritu Tartu linnakeskuse kasutamist ja väärtustab Emajõe kaldapiirkonna omanäolist ja Tartule iseloomulikku linnaruumi. Planeeringu avaliku väljapaneku tulemusel on jõutud seisukohale, et Holmi pargi hoonestusalast (mitte pargist tervikuna) on aktsepteeritav täis ehitada mitte rohkem kui 70%, kavandades hoonete vahele rohelised koridorid, sh taastades kergliiklustänavana ajaloolise Holmi tänava. Holmi pargialale kavandatud hoonestuse funktsioon on suunatud elanikele kvaliteetsema avaliku teenuse tagamiseks ja täiendavate avalike hüvede loomiseks. Narva mnt 2f krundile on kavandatud Riigimaja, millesse koonduks riigiasutuste kohalike esinduste ühine teeninduskeskkond, millega soovitakse parandada avalike teenuste kvaliteeti ja kättesaadavust. Narva mnt 2a krundile on kavandatud konverentsikeskus, mis võimaldaks pakkuda sümbioosis olemasoleva Atlantise hoonestusega kompleksset konverentsiteenust, samuti luua Kesklinna piirkonnas ka võimaluse kontsertide korraldamiseks.

Alal ainukeseks olemasolevaks hooneks on Narva mnt 2 kinnistul asuv ja Emajõe veekaitsevööndisse ulatuv hoone, mis 1960-ndail rajati restoraniks ning on hiljem ümber ehitatud restoran-ööklubiks (eelpoolnimetatud ja edaspidi ööklubi Atlantis). Antud lõigus on jõel tehislükud, betoonplaatidega kindlustatud kaldad, millel kulgevad eri kõrgusel olevail terrasidel kergliiklusteed. Vahetult kaldajoonel kulgevad kergliiklusteed on tavapärasest Emajõe veetasemest ligikaudu 2 m võrra kõrgemal ning on kõrgeimate ülejutuste aegselt olnud ka üle ujutatud. Kaldajoonest kaugemal olevad kergliiklusteed on kõrgemal ning neid ülejutused ei ohusta. Piirkonnas on jõeale paigaldatud paadisillad.

Narva mnt 2 kinnistu ja Võidu silla vahelisel alal on EKV vähendamist taotletud ka Tartu linna varasemate üldplaneeringutega. 1999. aasta üldplaneeringu alusel on EKV-d vähendatud 20 meetrini Narva mnt 2a hoonest Võidu silla suunas ehk Narva mnt 2 kinnistul (katastritunnus 79514:033:0001) asuvast ööklubist Atlantis kuni sama kinnistu Võidu silla poolse piirini. 2006. aasta üldplaneeringu alusel taotleti EKV vähendamist Narva mnt 2 ja Võidu silla vahelisel alal. Keskkonnaministeeriumi 04.05.2006 kirjas nr 16-9/9544-4 on väljendatud seisukohta, et Narva mnt 2 ja Võidu silla vahelisel alal tuleb EKV vähendamist täpsustada detailplaneeringu koostamise käigus ning üldplaneeringu raames EKV vähendamiseks nõusolekut ei antud. Detailplaneeringut, millega EKV vähendamist oleks taotletud, ei ole koostatud.

## **6.2. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine**

Antud kaldalõigul looduslikke kooslusi ei ole säilinud – Emajõel on siin betoonplaatidega kindlustatud kõrged tehiskaldad, kaldale on rajatud intensiivselt hooldatav park. Keskkonnaregistri andmetel ei asu hoonestada soovitaval alal *LKS* § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte, alal ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitsest tähelepanu vääriivaid kooslusi. EKV-sse jäävast alast ligikaudu kolmandiku hõlmab restoran-ööklubi ning selle ümbruses olevad kõvakattelised alad, millele lisanduvad veel kõvakattelised jalgteed jõekallastel. Kavandatava hoonestuse rajamisega olemasolev park sisuliselt likvideeritakse, kuid likvideeritavast Holmi pargist jääb EKV-sse suhteliselt vähene osa. EKV-sse jääv osa pargist koosneb eelkõige intensiivselt hooldatavatest murupindadest, kus kasvab ka üksikuid keskealisi puid. Kõrghaljastust leidub eelkõige pargi põhjapoolses osas (Narva mnt ja Raatuse tänava pikenduse ääres), mis jääb väljapoole EKV-d. Tartu Linnavalitsuse seletuste alusel säilitatakse hoonestamisel Raatuse tänava pikendusel linnakujunduslikult väärtust omav pärnade rivi. Seega mõjutab Holmi pargi hoonestamine eelkõige linna rohealade pindala ja rohealade omavahelist seotust, mitte niivõrd Emajõe kaldale iseloomulikke looduskooslusi.

Jõekalda looduslike funktsioonidega on tinglikult seotud Võidu silla poolses osas tehiskalda all kasvavad suuremad remmelgad. Kavandatava hoonestuse rajamine otseselt nende puude langetamist ei eelda, kuid nende likvideerimine võib olla kaldapealse arendamisel siiski tõenäoline.

Keskkonnaregistri andmete alusel jääb Narva mnt 2f ja 2a krunt mitmete II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiireliikide elupaiga lähedusse, mis hõlmab ulatusliku ala Tartu linnas Emajõel ja selle kallastel. Tegemist on nahkhiirte lennuala ja suviste varjupaikadega. Holmi park siiski nahkhiirte leiukohana märgitud ei ole. Seega ei kahjusta antud piirkonna hoonestamine Emajõega seotud nahkhiireliikide elupaiku. Holmi pargis leidub ka õõnsustega puid, mis võivad olla nahkhiireliikidele varjupaikadeks. Sellest tulenevalt tuleks puude raieks tuleks valida sobivaim aeg, et vältida võimalikke nahkhiirte varjupaikade kasutusaegset kahjustamist. Emajõgi on erinevate kaitsealuste vee-elustiku liikide elupaigaks. EKV vähendamine ja sellele järgnev hoonestuse rajamine soovitud asukohta ei kahjusta Emajõega seotud vee-elustiku liikide elupaiku.

Tartu linna üldplaneeringuga on Holmi park määratletud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana. Pargi hoonestamisega linna rohealade pindala kahtlemata väheneb. Vastavalt ÜP-le ja selle KSH aruandele on Holmi pargi piirkonna hoonestamine ökoloogilisest aspektist mõõdukalt negatiivse mõjuga, mille juures tuleb pöörata tähelepanu sidususe säilitamisele Emajõe kallaste rohealadega. Samuti on märgitud ÜP-ga kavandatud parkide pindala vähendamise keskkonnamõju leevendamisenä olemasolevate rohealade funktsionaalsuse parandamist. Tartu Linnavalitsuse seletuste kohaselt rohealade säilimise eesmärgil vähendatakse Holmi parki kavandatud hoonestusala ulatust ning liigestatakse hoonestust, säilitades ka hoonete vahele rohelised koridorid.

Eelnevast lähtudes ei kahjusta ÜP-ga taotletud EKV vähendamine antud kaldalõigul looduskooslusi. Kavandatuga kaasnevat mõju rohevõrgustiku funktsionaalsusele on eeldatavalt võimalik detailse haljastuse kujundamisega leevendada.

## **6.3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Narva mnt 2a ja 2f krundid paiknevad Tartu linna südames, piirkonnas mis on praegusel ajal intensiivses inimkasutuses. Kavandatava arendustegevusega kaasneb inimkoormuse märgatav suurenemine konkreetsel alal. Paiknedes linna südames, on ala hõlpsalt ligipääsetav peamistelt

linna tänavatelt, samuti on see ligipääsetav kergliiklusele. Antud ala on varustatud linnalise hoonestuse toimimiseks vajalike kommunikatsioonidega, sh vee- ja kanalisatsiooniühendustega. Arvestades, et arendusalad liidetakse linna tsentraalsete kommunikatsioonidega, ei suurene arendusala realiseerimisest tulenev inimõju, võrreldes sellega, kui antud arendus rajataks Tartu kesklinna piirkonda väljapoole EKV-d. Niivõrd mahukate arendusalade moodustamine toob kahtlemata kaasa ka vajaduse ulatuslike parkimispindade järele. ÜP-s esitatu kohaselt ei kavandata piirkonda ulatuslikke avaparklaid, nendel aladel lahendatakse parkimine eeldatavalt hoonestusalade mahus. Seega ei kaasne hoonestusalade rajamisega ulatuslikke alasid, millel võiks formeeruda potentsiaalselt reostunud sademevesi. Vastavalt ÜP KSH mahus teostatud eksperthinnangule ei kaasne Holmi pargi hoonestamisega ligikaudu ÜP-s näidatud ulatuses olulist negatiivset mõju Tartu kesklinna õhusaaste olukorrale.

Ülejõe ja Holmi park on võrdlemisi tugeva inimkoormusega linna-sisesed haljasalad. EKV vähendamise tulemusel rajatav hoonestus suurendab inimkoormust piirkonnas. ÜP seletuskirja kohaselt tuleb ka antud piirkonnas Emajõe kaldapealne kujundada mitmekülgselt kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks. Planeering näeb ette piirkonda jääva Ülejõe pargi jooksvat korrastamist ja selle funktsionaalsuse parandamist. Kuna säilivad ka peamised olemasolevad kergliiklusteed, ei kaasne hoonestuse rajamisega Holmi pargis inimkoormuse (sh tallamise) suurenemist, mis ohustaks piirkonnas jõekaldaid või linna haljasalasid. Siinjuures arvestatakse ka jõekallaste ja haljastuse inimtekkelisust.

Eelnevast lähtudes kaasneb Holmi pargi ala kasutusintensiivsuse olulise suurenemisega inimtegevuse koormuse ja seeläbi eeldatavalt ka selle kahjuliku mõju suurenemine, kuid kuna tegemist on linna keskuses oleva piirkonnaga, on inimõju suurenemine linnaehituslike eesmärkide täitmise nimel ka aktsepteeritav. Seega võib väita, et Holmi pargi hoonestamine ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärgiga, milleks on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

#### ***6.4. Kalda eripära arvestava asustuse suunamine***

Käesoleval ajal on Emajõe vasakkallas Kesklinna piirkonnas sisuliselt hoonestamata. Olemasolevaks hoonestuseks on Vabadussilla otsas paikneva TÜ Oeconomicumi õppehooned ning aastakümneid tagasi rajatud restoran-ööklubi hoone. Mastaapsemat hoonestust on jõekaldale kavandatud Turusilla piirkonnas ja selleks on planeeringute alusel EKV-d vähendatud.

Enne II Maailmasõda oli Emajõe vasakkallas Tartu kesklinnas hoonestatud, samuti olid hoonestatud praegused Narva mnt 2a ja 2f krundid. Vastavalt Tartu Linnavalitsuse selgitusele on Holmi pargis Narva mnt 2f krundil riigihoonestusala Emajõe-poolse piiri määramisel lähtutud ajaloolisest ehitusjoonest, mida on toetanud ka Tartu linna muinsuskaitse komisjon. Samuti taastatakse omaaegse asustusstruktuuri säilitamise nimel kunagine Holmi tänav. Konverentsikeskuse kavandamine Narva mnt 2a krundil planeeritud ehitusjoonele loob Tartu Linnavalitsuse hinnangul loogilise jätku restoran-ööklubi Atlantise hoonestusele. Kavandatava hoonestuse Emajõe-poolse piiri määramisel on arvestatud muu hulgas ka jõe kaldal olemasolevate kergliiklusteedega. Ehitusjoone määramisel ei ole lähtutud kaldavööndis olevast ööklubi Atlantis põhimahu ehitusjoonest. Esitatud materjalide kohaselt on ööklubiga Atlantis võrreldes kavandatud säilitada laiemat ehitistevaba kaldavööndit. Nagu ka mujal, on ka sellel alal kavandatud Emajõe kaldapealse kujundamine mitmekülgselt kasutatavaks avalikuks kaldapromenaadiks.

Antud piirkonnas on jõekaldad täidetud sellise kõrguseni, et kavandatavat hoonestusala ei ohusta ka harva esinevad üleujutused. Kinnisasjade piirid võimaldavad ehitamist väljaspool



EKV-d. Tartu Linnavalitsus on leidnud Narva mnt 2f krundi osas, et riigimaja arvestuslik brutopind on u 15 000 m<sup>2</sup>, EKV-d vähendamata on sellise mahu paigutamine, arvestades hoonele kavandatud põhimõttelist asukohta ööklubi Atlantis ja Võidu silla vahelises kolmnurgas, komplitseeritud – hoone tuleks rajada kitsale ja väiksele maa-alale, mis seab piiranguid hoone kasutussõbralikkusele ja visuaalsele küljele.

Eelnevat kokkuvõttes tuleb järeldada, et Holmi pargi hoonestamine muudab olulisel määral piirkonna praegust asustusstruktuuri. Kuid arvestades, et tegemist on omaaegse hoonestusala taastamisega, võib olla seisukohal, et kavandatav hoonestus arvestab kalda eripära.

### **6.5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

ÜP lahendusega kavandatud hoonestusala realiseerimine toob kaasa praeguse avaliku pargiala vähendamise. Seega Emajõe kalda-alade avalik kasutatavus küll väheneb, kuid planeeritava hoonestusega ei suleta juurdepääsu kallasrajale ja tagatakse vaba liikumine kallasrajal, kui säilitataval kaldapromenaadil. Seetõttu ei ole ÜP-ga Holmi parki kavandatud hoonestuse kavandamine vastuolus kalda kaitse eesmärgiga tagada vaba liikumine ja juurdepääs kaldale.

## **7. Endine Jõesadam**

### **7.1. Faktilised asjaolud**

ÜP joonisel 2 on uushoonestusala näidatud Soola tn 5b kinnistule (katastritunnus 79507:049:0009, pindala 2118 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa), Soola tn 5 kinnistule (katastritunnus 79507:049:0005, pindala 15114 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 65% ja ühiskondlike ehitiste maa 35%) ning Soola tänav T5 katastriüksusele (katastritunnus 79507:049:0051, pindala 1907 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa). Lisaks on kantud uushoonestusala märkusega, et uushoonestus on võimalik rajada pärast vanade hoonete lammutamist Soola tänav T3 (katastritunnus 79507:050:0028, pindala 7509 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa), Soola tn 7 (katastritunnus 79507:049:0010, pindala 1793 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa), Väike-Turu tn 10 (katastritunnus 79507:049:0008, pindala 3010 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa), Väike-Turu tn 4 (katastritunnus 79507:049:0006, pindala 1804 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa), Väike-Turu tn 8 (katastritunnus 79507:049:0007, pindala 1513 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 50% ja ärimaa 50%) ja Väike-Turu tn 12 (katastritunnus 79507:049:0060, pindala 689 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa) kinnistutele. Kõik kinnistud asuvad 50 meetri laiuses EKV-s, Tartu linna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas EKV ulatust vähendatud. EKV vähendamist taotletakse kuni 20-40 meetrini tavalisest veepiirist. Lisaks eeltoodud kinnistutele taotletakse ÜP joonise 2 kohaselt EKV vähendamist Soola tn 8b katastriüksusel (katastritunnus 79507:049:0062, pindala 1535 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa) ja Soola tn 10 kinnistul (katastritunnus 79507:049:0002, pindala 8042 m<sup>2</sup> sihtotstarve ärimaa) kuni 15-25 meetrini tavalisest veepiirist.

Endise Tartu jõesadama piirkonnas paikneb praegu mitmeid linnaliselt olulisi asutusi ja ehitisi, kuid märkimisväärne osa kinnistutest on parkimisalad. Soola 5b kinnistu tegutseb Sadamateater. Soola tn 5 kinnistul toimis varasemalt jõesadam, praeguseks on kaldal endised sadama- ja tööstusehitised ja hoiuplatsid likvideeritud, säilinud on üks omaaegne administratiiv-tööstushoone, milles praegu tegutseb Eesti Merekooli Tartu filiaal, kaldaäärne ala on olnud hiljuti kasutusel ka paadisadamana. Soola tn T3 ja T5 kinnistutel paiknevad liiklus- ja parkimisalad, kaasa arvatud Turu jalakäijate sild. Soola tn 7 kinnistul tegutseb toiduainete kauplus. Väike-Turu tn 4 ja 10 kinnistud toimivad praegusel ajal Veeteede Ameti sadamana. Väike-Turu tn 8 kinnistul asuvas büroohoones tegutseb erinevaid väike-ettevõtteid. Väike-Turu

tn 12 kinnistu on hoonestamata muruala. Soola tn 10 kinnistul tegutseb Tartu avaturg. Soola tn 8b katastriüksusel paiknevad jalakäijate teed ning nende vahelised murualad.

Tartu Linnavalitsuse selgituste kohaselt soovitakse EKV-d vähendada kavandatava kaldapromenaadi ja hoonestuse avalikkusele suunatud ruumide tihedaks funktsionaalseks sidumiseks endisel jõesadama alal. ÜP joonisel 1 on EKV vähendamise alale nähtud ette linnaväljaku, jalakäijate tänava, sadama, turu, osalise äriotstarbega korterelamu, kaubandus- ja teenindusasutuse, valitsus- ja ametiasutuse ning büroohoone maa-ala juhtotstarbed. Hoonestus on kavandatud 3-8 korruselise ning jõe äärde rajatakse promenaad. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et EKV-d vähendamata ei ole ala ümbritsevast maakasutusest ja arenguala suurusest lähtuvalt võimalik piirkonna arendamine ning linna soovitud eesmärgi täitmine.

## **7.2. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine**

Tartu endise jõesadama alal on jõel tehiskaldad, antud jõelõigus looduslik või looduslähedane kaldavöönd sisuliselt puudub. EKV ulatuses on maapind valdavalt kaetud kõvakattega (hoonestus või liiklus- ja parkimisalad). Vähem on murupindasid, üksikute vähest haljastuslikku väärtust omavate puudega. Keskkonnaregistri andmetel ei asu alal LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte, alal ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitsest tähelepanu vääriivaid kooslusi. Emajõgi on erinevate kaitsealuste vee-elustiku liikide elupaigaks. Tartu linna piirkonnas on jõgi ning kohati kaldapuistud ja pargid ka II kaitsekategooriasse kuuluvate käsitiivaliste lennualaks. Endise jõesadama piirkonnas ei ole kalda-alad käsitiivaliste elupaigaks. ÜP-ga kavandatud hoonestus ei kahjusta Emajõega seotud vee-elustiku ega käsitiivaliste elupaiku.

Tartu linna üldplaneeringuga on alal esinevad vähesed vahetult kaldaäärsed muru- või rohealad määratletud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana. Endise jõesadama piirkonna ÜP kohane arendamine neid alasid ei mõjuta. Pigem võib eeldada vastupidist – kaldapromenaadi väljaarendamisel võib vahetult kaldaäärse vööndi haljastuslik olukord paraneda.

Seega, kuna antud kalda-lõigus looduskooslused puuduvad, ei too EKV vähendamine kaasa negatiivset mõju kaldal asuvatele looduskooslustele.

## **7.3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Antud planeeringupiirkonna puhul on tegemist pikaajaliselt linnamajanduses kasutuses olnud alaga. Võib eeldada, et ÜP-ga kavandatud hoonestus ühendatakse lähipiirkonnas olemasolevate linna kommunikatsioonidega. Reoveed tuleb suunata linna reoveepuhastisse, potentsiaalselt reostunud sademeveed (nt parkimisaladelt) tuleb enne Emajõkke juhtimist puhastada. Tegemist on suuremahulise arendusega, millega paratamatult kaasneb inimkoormuse suurenemine, kuid kuna tegemist on olemasoleval tiheasustusalal varasema asustuse alale kavandatava arendusega, võib eeldada, et sellega ei kaasne olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist. Seda võrreldes ka alternatiiviga, kui kavandatud arendused rajataks Tartu kesklinna piirkonda EKV-st väljapoole. Teatud aspektides võib ala korrastamine ja hooldamine ka Emajõkke suunavat koormust vähendada (nt korrastatav sademevee käitlemine).

Piirkonna arendamisega kaasneb inimkoormus, sh jõe kaldal. Inimeste jõekaldal liikumiseks on ÜP-ga ette nähtud kaldapromenaadi rajamine. Arvestades, et antud piirkonnas puudub looduslik jõe kallas ning kaldakooslused, ei kaasne inimkoormuse suurenemisega liigset tallamist, mis võiks keskkonnakahju tekitada.

Eelnevast lähtudes ei kaasne soovitava hoonestuse rajamisega olulist kahjulikku inimõhu, seega puudub vastuolu kalda kaitse eesmärgiga.

#### **7.4. Kalda eripära arvestava asustuse suunamine**

Antud kaldalõik on varasemalt olnud hoonestatud. EKV vähendamise taotlemisel on lähtutud piirkonnas säilinud hoonete paiknemisest. Vähendatav EKV piir kulgeks avaturu ehitiste, Sadamateatri, Eesti Merekooli Tartu filiaali hoone ning Soola tn 7 ja Väike-Turu tn 8 kinnistutel olevate hoonete vahelisel mõttelisel sirgel.

Vastavalt LKS § 38 lg 4 punktile 1<sup>1</sup> ei laiene ehituskeeld tiheasustusala EKV-s varem välja kujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate uute ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Antud piirkonnas oleks oluline hoonestusmaht võimalik püstitada ka eelnevalt toodud erandit rakendades, ilma EKV-s vähendamata. See eeldaks olemasolevate, osaliselt kaasaja nõuetele mittevastavate hoonete säilitamist. Samas on võimalik nende hoonete ümberehitamine. LKS § 38 lg 4 punkti kohaselt ei laiene ehituskeeld EKV-s olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehituse maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. Linnaarenguliselt võib pidada õigustatuks kogu piirkonna või vähemalt orgaaniliste arengulõikude väljaehitamist terviklahendustena, mis võiks anda linnaarenguliselt parema tulemuse, mille puhul on enam arvestatud kalda eripäraga, muuhulgas jõe avatusega.

Antud kaldalõik on aegade jooksul täidetud. Seetõttu on maapinna kõrgused piisavad, et tavapärastel juhtudel on üleujutusriskid maandatud. Kavandatud ehitusalasid ei ohusta üleujutused, mis võivad esineda sagedusega kord sajandis.

ÜP-s kavandatud hoonestusalad endise jõesadama piirkonnas arvestavad kalda eripäraga, seega puudub vastuolu antud kalda kaitse eesmärgiga.

#### **7.5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

Käesoleval ajal on antud kaldalõigus jõekallas osaliselt avalikult kasutatav (Sadamateatri juures, Turu silla piirkonnas) ja juurdepääsetav, kuid kohati praktikas mittekasutatav, osaliselt ka suletud (olemasolev jõesadam). ÜP kohaselt on antud kaldalõigu arendamise üheks põhimõtteks avalikult kasutatava kaldapromenaadi kujundamine. Seega planeeritava lahenduse rakendamine soodustab jõekallaste avalikku kasutust. Ehkki antud piirkonda on planeeritud nii Tartu Reisisadama terminal kui sildumisalad, on need kavandatud sellisena, et jõe kallastel ei oleks suletud kallasrajaga lõike. ÜP seletuskirja kohaselt avatakse sadamakaid kaldapromenaadil liiklejatele.

ÜP-s endise Tartu Jõesadama piirkonnas kavandatud lahendused ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärgiga tagada kaldal vaba liikumine ja juurdepääs kaldale.

### **8. Turu 18 ehk Tartu keskkatlamaja**

#### **8.1. Faktilised asjaolud**

ÜP-ga taotletakse EKV vähendamist osaliselt Turu tn 18 kinnistul (maakatastris kuni 05.06.2016 katastritunnus 79508:046:0001, pindala 23232 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa, alates 06.06.2016 Turu tn 18 katastriüksuse katastritunnus 79501:002:0458, pindala 20218 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa) kuni 18–20 meetrini tavalisest veepiirist. Kinnistul paikneb endine Tartu keskkatlamaja. Osa omaaegsetest katlamajaga seotud rajatistest on käesolevaks ajaks

territooriumi korrastamise käigus likvideeritud. Turu tn 18 kinnistuga piirneval Emajõe lõigul paikneb pikaajalises kasutuses olnud Jõe paadisadam.

ÜP-ga planeeritakse praeguse tootmismaa asemele korrastatud segahoonestusega keskusala rajamist. ÜP joonisel 1 on alale nähtud ette äri- ja teenindusettevõtte maa-ala juhtotstarve. Lubatud on 4-6 korruselise hoonestus. Tartu Linnavalitsuse seisukohtade kohaselt seob rajatav hoonestus ala kesklinnaga üheks tervikuks ning avab kallasraja avalikuks kasutuseks. Turu tn 18 kinnistule EKV-sse on planeeritud ka piki jõekallast kulgeva kergliiklustee rajamine, mistõttu avalikult kasutatav kaldaala laieneb oluliselt olemasoleval tootmisterritooriumil. Tartu linn on kergliiklustee rajamise osas sõlminud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu Turu tn 18 kinnistu omanikuga. Alal olemasolev hoonestus võimaldaks kinnistu kasutust ka EKV-d vähendamata. Tartu Linnavalitsuse selgituste kohaselt võimaldab EKV vähendamine rajada alale uued hooned, mis sobituvad visuaalselt kesklinna paremini kui tööstushooned. EKV vähendamisel on oluline ka kinnistu suhteline kitsus (paiknemine kolmnurksel alal jõe ja Turu tänavate vahel), mida võimendab avalikult kasutatava kergliiklustee kavandamine jõe kaldanõlvale. EKV vähendamise ettepanek hõlmab osa omaaegse keskkatlamaja territooriumist. EKV vähendamise ettepanekust jääb välja kinnistu loodepoolne osa, kus kinnistu on laiem ning asuvad olemasolevad hooned ja rajatised (sh tsentraalne jahutusjaam) ning hoonestusalad on paigutatud väljapoole kehtivad EKV-d.

## **8.2. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine**

Tartu endise keskkatlamaja alal on jõe kaldaid omaaegse ehitustegevuse käigus tugevalt ümber kujundatud ja täidetud. Võrreldes ülejäänud kesklinnaga on ümberkujundamine siiski väiksema ulatusega, kuna jõekaldad ei ole selles lõigus lausaliselt betoneeritud, kaldajoonel kasvab ka teatud ökoloogilist väärtust omavat kaldahaljastust. Kaldajoonest 10-15 m kaugusel kulgeb omaaegne tööstust teenindav raudtee ning selle taga on juba katlamaja hooned-rajatised. Keskkonnaregistri andmetel ei asu keskkatlamaja piirkonnas LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte, alal ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitsest tähelepanu väärivaid kooslusi. Emajõgi on erinevate kaitsealuste vee-elustiku liikide elupaigaks. Tartu linna piirkonnas on jõgi ning kohati kaldapuistud ja pargid ka II kaitsekategooriasse kuuluvate käsitiivaliste lennualaks. Keskkatlamaja olemasolev hoonestusalal ei ole kalda-alad käsitiivaliste elupaigaks. Sisuliselt antud piirkonnas kaldaga seotud looduslikud kooslused puuduvad, mida EKV vähendamine võiks kahjustada.

Tartu linna üldplaneeringuga on jõeääne ala, mis jääb väljapoole Turu tn 18 kinnistut määratletud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana. Turu tn 18 kinnistu arendamisel, sh ehitustegevusel ja kaldaäärse jalgte rajamisel, olemasolev puuderivi eeldatavalt likvideeritakse. Vahetult kaldaäärne ala on ÜP-s siiski määratletud haljasala juhtotstarbega, seega rohevõrgustiku üldine sidusus eeldatavalt ei vähene.

Seega, kuna antud kalda-lõigus sisuliselt looduskooslused puuduvad, ei too EKV vähendamine kaasa negatiivset mõju kaldal olevaile looduskooslustele.

## **8.3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Antud planeeringupiirkonna puhul on tegemist pikaajaliselt linnamajanduses kasutuses olnud alaga, kusjuures senine majandustegevus on tekitanud negatiivset mõju piirkonna keskkonnaseisundile – katlamaja masuudihoidlates ja ümberlaadimissõlmedes on esinenud kütuselekkeid, mille tulemusel esineb kohati pinnases jääkreostuskoldeid. ÜP-ga kavandatud hoonestuse puhul on tegemist märkimisväärse arendusega, millega kaasneb paratamatult inimkoormus. Kavandatav hoonestus ühendatakse eeldatavalt lähipiirkonnas olemasolevate

linna kommunikatsioonidega. Reoveed tuleb suunata linna reoveepuhastisse, potentsiaalselt reostunud sademeveed (nt parkimisaladelt) tuleb enne Emajõkke juhtimist puhastada. Tagada tuleb nõuetele vastav jäätmekäitlus. Lähtudes alal varasemalt esinenud keskkonda koormavast maakasutusest, siis selle asendamine tänapäevasele kesklinnale iseloomuliku maakasutusega ja sellest tuleneva inimtegevusega kaasnev koormus jõe ja selle kallastele väheneb.

ÜP-ga nähakse ette ka antud kaldalõiguse kalda avamine inimestele. Kaldalõigu avamine avalikkusele ei too kaasa kalda tallamiskoormuse liigset suurenemist, kuna kaldavööndisse kavandatakse kergliiklusteed, samuti pole antud lõigust teada erilist tallamisele tundlikke kooslusi või elupaiku.

Eelnevast lähtudes ei kaasne soovitava hoonestuse rajamisega Turu tn 18 kinnistule kahjuliku inimõhu suurenemist, seega puudub vastuolu kalda kaitse eesmärgiga.

#### **8.4. Kalda eripära arvestava asustuse suunamine**

Turu tn 18 kinnistu on praegusel ajal hoonestatud, peamine hoonestus paikneb kinnistu Turu tn poolses servas, jõepoolne osa on seni hõlmatud erinevate rajatistega, sh raudtee ja laadimisestakaadid. Kinnistu on olnud hoonestatud juba enne II Maailmasõda. ÜP-ga ei kavandata ehitusalasid jõe lähemale, kui on senised olemasolevad ehitised. Seega järgib planeeringus kavandatu põhimõtteliselt üldist piirkonna asustusstruktuuri.

Vastavalt LKS § 38 lg 4 punktile 1<sup>1</sup> ei laiene ehituskeeld tiheasustusala EKV-s varem välja kujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate uute ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Kuna antud piirkonnas on EKV-s olemasolevateks ehitisteks erinevad rajatised, siis selget olemasolevat ehitusjoont EKV-s ei ole kujunenud. Põhimõtteliselt on võimalik senise maakasutuse asendamine planeeritavaga ka olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimise teel, kuid selline lahendus ei ole eeldatavalt linnehituslikult otstarbekaim. Uus arhitektuuriline lahendus võimaldaks ka kavandatavat hoonestust enam siduda jõe kallastega ning jõe kaldale kavandatud kergliiklusteega.

Antud kaldalõik on aegade jooksul täidetud. Seetõttu on maapinna kõrgused piisavad üleujutusriskide maandamiseks.

ÜP-s kavandatud hoonestusalad endise keskkatlamaja piirkonnas arvestavad kalda eripäraga, seega puudub vastuolu antud kalda kaitse eesmärgiga.

#### **8.5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

Keskkatlamaja lõigus ei ole jõekallas käesoleval ajal avalikus kasutuses, problemaatiline on ka jõe kallaste läbitavus. ÜP lahendus näeb selle jõekalda lõigu muutmise avalikult kasutatavaks, kaldanõlvale kavandatakse kergliiklusteed. Seega parandab planeeringulahendus kaldal vaba liikumise võimalusi ning parandab juurdepääsu jõe. ÜP-s endise Tartu Keskkatlamaja piirkonnas kavandatud lahendused ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärgiga tagada kaldal vaba liikumine ja juurdepääs kaldale.

#### **Lõppjärelendus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta**

Lähtudes ÜP-st, Tartu Linnavalitsuse poolt esitatud põhjendustest EKV vähendamiseks, LKS §-s 40 sätestatust ning eeltoodust, mille kohaselt taotletud asukohtades ja ulatuses EKV vähendamisel ei ole negatiivset mõju looduskoosluste säilimisele, sellega ei kaasne olulist inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, arvestatakse kalda eripäraga asustuse suunamisel ning ei esine vastuolu eesmärgiga tagada kaldal vaba liikumine ja juurdepääs, annab

Keskkonnaamet nõusoleku EKV vähendamiseks ÜP joonisel 2 (seisuga 08.04.2016) märgitud ulatuses.

EKV vähendamise nõusolek kehtib ainult eeltoodud joonisel kujutatud lahendusele. Planeeringulahenduse mitterealiseerumisel või muutmisel EKV vähendamise otsus ei kehti ning rakendub LKS järgne EKV ulatus.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Andres Onemar  
peadirektor

Märt Öövel 740 6819  
mart.oovel@keskkonnaamet.ee