

**Maastikuarhitektuuribüroo
TERAV KERA OÜ**

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-05-2011

TARTU MAAKOND, TARTU LINN

**SURNUAIA TN 1 KRUNDI JA
LÄHIALA DETAILPLANEERINGU**

ESKIISLAHENDUS

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Osaühing Ropka KVH

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2011

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel.....	4
Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. PLANEERIMISETTEPANEK	5
3.1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
3.3. Kruntide ehitusõigus	5
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	6
3.7. Ehitistevahelised kujad	7
3.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	7
3.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	7
3.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	8
3.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	8
3.12. Servituutide vajaduse määramine	8
3.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine	8
3.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
3.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	9
3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	9
3.17. Planeeringu elluviimise võimalused	9

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on krundi omanik Osaühing Ropka KVH. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 31. jaanuar 2011. a. otsus nr LVK-O-0178 Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda krundile äri- ja tootmishoonete rajamise võimalusi.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava. Kobras AS 30.11.2006;
- Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 15.04.2010 kiri nr JT6-5/14253-2 Surnuaia 1 krundi hoonestamise tingimused;
- Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded“;
- Tartu Linnavalitsuse 14. aprilli 2008. a korraldusega nr 446 kehtestatud Peetri 26B krundi detailplaneering.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Surnuaia tn 1 krundi ja osaliselt Surnuaia tänava maa-ala. Surnuaia tn 1 krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 50% ärimaa ja 50% tootmismaa. Krundi pindala on 2487 m².

Krunt on hoonestamata, krundi lõunapiiril paikneb elektriliitumiskilp. Planeeringuala maapind langeb kirde suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad krundil vahemikku 53.64-52.40 meetrit. Surnuaia tänaval langeb maapind Narva maantee suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 53.44-52.94 meetrit.

Krundi ida- ja keskosas kasvab isetekkeline võsa, krundi loodeosas kasvab neli lehtpuud ja kaks lehtpuud edelaosas. Lisaks kasvab tihe grupp lehtpuid krundi lõunaosas.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 1.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Surnuaia 1 krunt asub ka ajaloomälestiste Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Vana-Juudi kalmistu (reg nr 4322) kaitsevööndis. Vana-Juudi kalmistu Narva mnt poolisel küljel asus ka pisike islamiusuliste matmispaik, mille täpsed piirid pole teada.

Planeeringuala asub Tartu linna Meltsiveski veehaarde infiltratsioonialal.

Tartu linna üldplaneeringuga on krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa.

Planeeritav krunt piirneb loodest Vana-Jaani kalmistuga (Kalmistu tn 24), põhjast Narva maantee T257 krundiga, kirdest Narva mnt 124 ja idast Narva mnt 122 krundiga.

Planeeringuala piirneb lõunast Narva mt 112 ja Peetri tn 26B krundiga.

Planeeringuala jääb Tartu linna keskusest ca 10 minutilise jalutuskäigu kaugusele. Lähim bussipeatus paikneb Narva maanteel otse Surnuaia tänava vastas. Planeeringualast lõunasse üle tänava ja põhja jäävad tootmismaa, Narva maantee poolsele alale elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundid.

Kuna planeeritav ala on ümbritsetud lääne, põhja- ja idaküljest tiheda kõrghaljastusega (lehtpuud ja kõrge võsa) ja tänava vastaskülg on piiratud ca 1,8 m kõrguse läbipaistmatu metallpiirde ja betoonmüüriga, siis pikki avatud vaateid ei teki ja avaneb vaatesektor Surnuaia tn 1 krundile ja krundilt tänavale vaid piki Surnuaia tänavat.

Planeeringualasse jääv Surnuaia tänav on 6,0 m lai asfalteeritud ja kahesuunalise liiklusega. Sõiduteest on haljasribaga eraldatud asfaltkattega kõnnitee. Tehnovõrkudest asub Surnuaia tänaval elektrivõrk.

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga krundi piire ei muudeta.

3.3. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Planeeritava krundi ehitusõigus on välja toodud põhijoonisel.

Krundi maakasutuse sihtotstarbed on antud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Hoonete lubatud kasutamise otstarbed on antud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

- büroo- ja administratiivhooned (12200);
- garaaž ja varjualune (sõidukite, tööriistade ja abivahendite hoidmiseks) 12744.

3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala piiritlemisel on arvestatud Vana-Jaani ja Vana-Juudi kalmistu 50 m kaitsevööndiga.

Planeeritavad hooned võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 3.7.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud põhijoonisel.

3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile planeeritakse Surnuaia tänavalt. Krundilt tänavale ja tänavalt krundile on lubatud vasak- ja parempöörded.

Krundile sissesõidu laius on planeeritud 4 m (EVS 843:2003 järgi on krundile sissesõidu vähimaks laiuseks veoautode puhul 3,5 m).

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003 (160 m² suletud brutopinna kohta 1 parkimiskoht). Krundile on planeeritud 5 parkimiskohta, nendest 1 on puuetega inimeste sõidukite parkimiskoht. Enne hoonete kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada.

Tabel 1 Parkimisarvutus

<i>Adress</i>	<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Parkimisnorm</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
Surnuaia tn 1	büroo- ja administratiivhoone	vahevöönd	1/160	535/160=3,3	4 kohta

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Säilitatav ja likvideeritav haljastus on näidatud põhijoonisel. Hoonest, juurdepääsuteest ja parkimisaladest vabad pinnad tuleb haljastada. Võimalusel liigendada asfalteeritav ala haljasaladega hoone projekteerimisel, vastavalt hoone tegelikele juurdepääsude asukohtadele ja hoonetevahelisele logistikale. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest

tulenevaid kujasid. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.

Krundi istutatavate puude liigid, kogused ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitismäärusele ja EVS standardile 811:2002 „Hoone projekt“.

Krundi vertikaalplaneerimine tuleb samuti lahendada edasise projekteerimise käigus.

Piiretest on lubatud musta värvi keevispaneelvõrkaed koos elupuuhekiga kõrgusega 1,7 meetrit kalmistu ja Surnuaia tänava poolses osas ja põhja- ja idapiiril keevispaneelvõrkaed kõrgusega kuni 2,0 meetrit (Tartu Linnavalitsuse poolt väljastatud kirjalik nõusolek piirdeaia püstitamiseks 18.10.2010 nr. 2259/10).

3.7. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev). Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Surnuaia tn 1 krunt asub Raadi-Maarjamõisa ürgoru kohal, kus paikneb Meltsiveski veehaare (kvaternaari põhjaveekiht). Meltsiveski veehaarde vesi on nõrgalt kaitstud.

Surnuaia tn 1 detailplaneeringu koostamisega samaaegselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatava tegevusega võib kaasneda mõju põhjaveele, sh Meltsiveski veehaardele.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Jäätmete kogumiseks on planeeritud krundile orienteeruv prügikasti asukoht.

3.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maaalade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks,

muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

3.10. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

3.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning kasutatav materjal esinduslik ja väärikas.

Tabel. 2 Uushoonestuse arhitektuursed nõuded:

Lubatud korruselisus	1 korrus
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	10°-30°
Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid	Viil- ja kaldkatus Profiilplekk
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	puit, betoon, krohv, klaas, esinduslik metall

3.12. Servituutide vajaduse määramine

Vajadus puudub.

3.13. Vajadusel riigikaitselise otstarbega maa- alade määramine

Vajadus puudub.

3.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- planeeritava tänava valgustatus;
- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;

- kinnistuisest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded),
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.

3.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala paikneb ajaloomälestise Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Vana-Juudi kalmistu (reg nr 4322) kaitsevööndis.

3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.17. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse tema valdaja poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistuisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

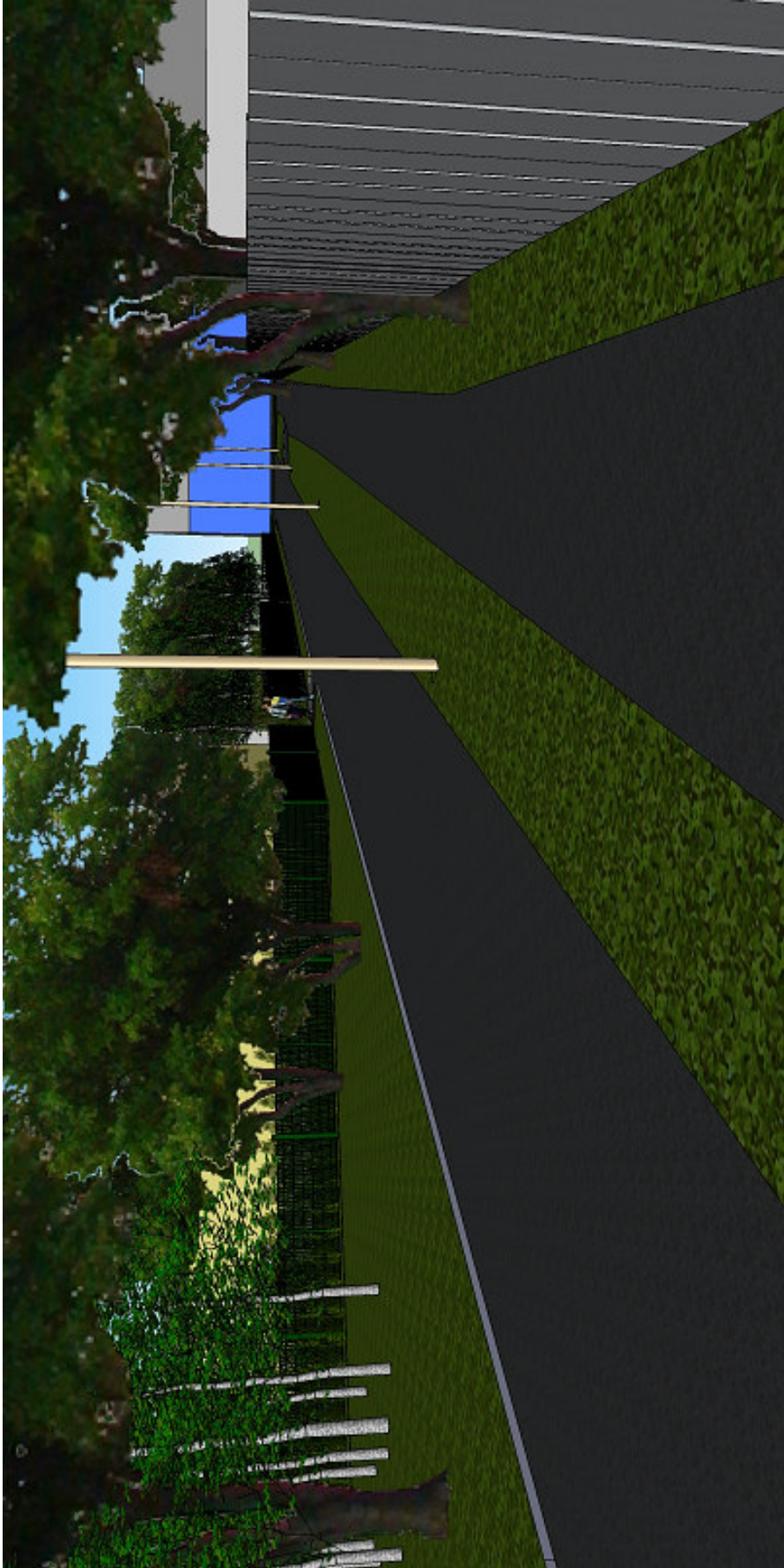
JOONISED

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 1. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 2. Linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 3. Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 4. Mahulised eskiidid | |

Mahulised eskiisid



Illustratsioon nr 1. Vaade Surnuaia tänava Narva maantee poolest osast planeeringualale.



Illustratsioon nr 2. Vaade Surnuaia tn kalmistu poolest osast planeeringualale.



Illustratsioon nr 3. Vaade Surnuaia tn keskosast planeeringualale.



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

10. veebruar 2011. a. nr 160

Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

Osaihinna Ropka KVH on 16.02.2010 esitanud taotluse krundile Surnuaia tn 1 detailplaneeringu algatamiseks eemärgiga määrata krundile ehitustingimused äri- ja laohoone funktsiooniga hoonete püstitamiseks.

Krundile soovitakse ehitada kuni 2 uut hoonet (põhihoone kõrgusega kuni 7 m ja abihoone kõrgusega kuni 5 m) suurima ehitusaluse pindalaga 535 m². Krundile soovitakse ehitada büroohoone, garaaž ja varjualune sõidukite, tööriistade ja abivahendite hoidmiseks.

Surnuaia tn 1 krunt pindalaga 2487,4 m² asub Tartu linna Meltsiveski veehaarde infiltratsioonialal. Tartu linna üldplaneeringuga on krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa. Krunt on hoonestamata.

Meltsiveski veehaarde vee kvaliteedi säilitamiseks tuleb Tartu linna üldplaneeringu, ühisveevärgi arendamise kava ja Meltsiveski veehaarde kaitsetingimuste väljaselgitamiseks koostatud eksperthinnangu "Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava" kohaselt vältida hoonestuse tihendamist Meltsiveski veehaarde infiltratsioonialal. Teede ja tänavate arendamisel peab vältima ohtlike veoste liikumist Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsealal.

Tulenevalt planeeritava ala asukohast ja arvestades Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekavas tõstatatud ohtusid ja vajalikke kaitsemeetmeid ning arvestades linnamajanduse osakonna keskkonnateenistuse poolt koostatud keskkonnamõju eelhindangus Surnuaia tn 1 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse kohta (lisa 2) välja toodud asjaolusid, peab linnavolikogu vajalikuks detailplaneeringu algatamisel algatada keskkonnamõju strateegilise hindamine,

kuna kavandatud tegevuse puhul võib eeldada olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju hindamise eesmärgiks on hinnata kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju Meltsiveski veehaardele.

Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaameti seisukoha järgi tuleb uue hoonestuse rajamisel Meltsiveski veehaarde infiltratsioonialale rakendada leevendavaid meetmeid, et tagada veehaarde kaitse võimalike reostusallikate ja kahjuliku mõju eest. Keskkonnaamet on seisukohal, et seoses Meltsiveski veehaarde toiteala kaitse vajadusega on põhjendatud keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalike kaitsemeetmete selgitamiseks.

Surnuaia 1 krunt asub ka ajaloomälestiste Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Vana-Juudi kalmistu (reg nr 4322) kaitsevööndis. Vana-Juudi kalmistu Narva mnt poolsel küljel asus ka pisike islamiusuliste matmispaik, mille täpsed piirid pole teada.

Linnavolikogu on seisukohal, et taotletav krundi krundi hoonestamine on käsitletavas piirkonnas linnaehituslikult sobiv otsuse punktis 4 toodud tingimustel.

Detailplaneeringu koostamise koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, asukohaga Raekoda, Tartu 51003, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus, asukohaga Raekoda, Tartu 50089.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 9 lg 12, § 10 lg 5, § 10 lg 6¹ p 3, § 12 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 22, § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 15 p 10, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 6, 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, ja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 09.06.2010 kirja nr JT 6-5/14253-4 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundile äri- ja tootmishoonete rajamise võimalusi.
2. Algatada Surnuaia tn 1 ja lähiala krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, arvestades lisas 2 esitatud keskkonnamõju eelhinnangut Surnuaia tn 1 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse kohta Tartu linnas.
3. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale 1 "Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

4. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

4.1. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Detailplaneeringu koostamisel arvestada muuhulgas järgmiste materjalidega:

4.1.1. Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering,

4.1.2. Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava. Kobras AS 30.11.2006;

4.1.3. Keskkonnaameti Jõgeva - Tartu regiooni 15.04.2010 kiri nr JT6-5/14253-2 Surnuaia 1 krundi hoonestamise tingimused;

4.1.4. Tartu Linnavalitsuse 14. aprilli 2008. a korraldusega nr 446 kehtestatud Peetri 26B krundi detailplaneering.

4.2. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed on: büroo- ja administratiivhoonete, abihoonete ja garaažide maa.

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv Surnuaia tn 1 krundil kuni 2 (1 põhihoone, 1 abihoone), hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala määramisel lähtuda normatiivsest parkimislahendusest ning haljastuslahendusest.

4.2.3. hoonete suurim lubatud kõrgus kuni 7 m.

4.2.4. planeerimislahendus peab tuginema Surnuaia tn 1 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustele.

4.3. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast.

4.4. Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning kasutatav materjal esinduslik ja väärikas.

4.5. Normikohane parkimine tuleb lahendada Surnuaia tn 1 krundil. Esitada parkimiskohtade arvutus. Parkimiskohtade planeerimisel tuleb arvestada keskkonnamõtjude strateegilise hindamise tulemustega. Juurdepääs krundile anda Surnuaia tänavalt kooskõlas punkti 4.1.4. lahendusega.

4.6. Detailplaneering tuleb kooskõlastada ASiga Tartu Veevärk, Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooniga ja Lõuna-Eesti Päästkeskusega.

5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon või makett.

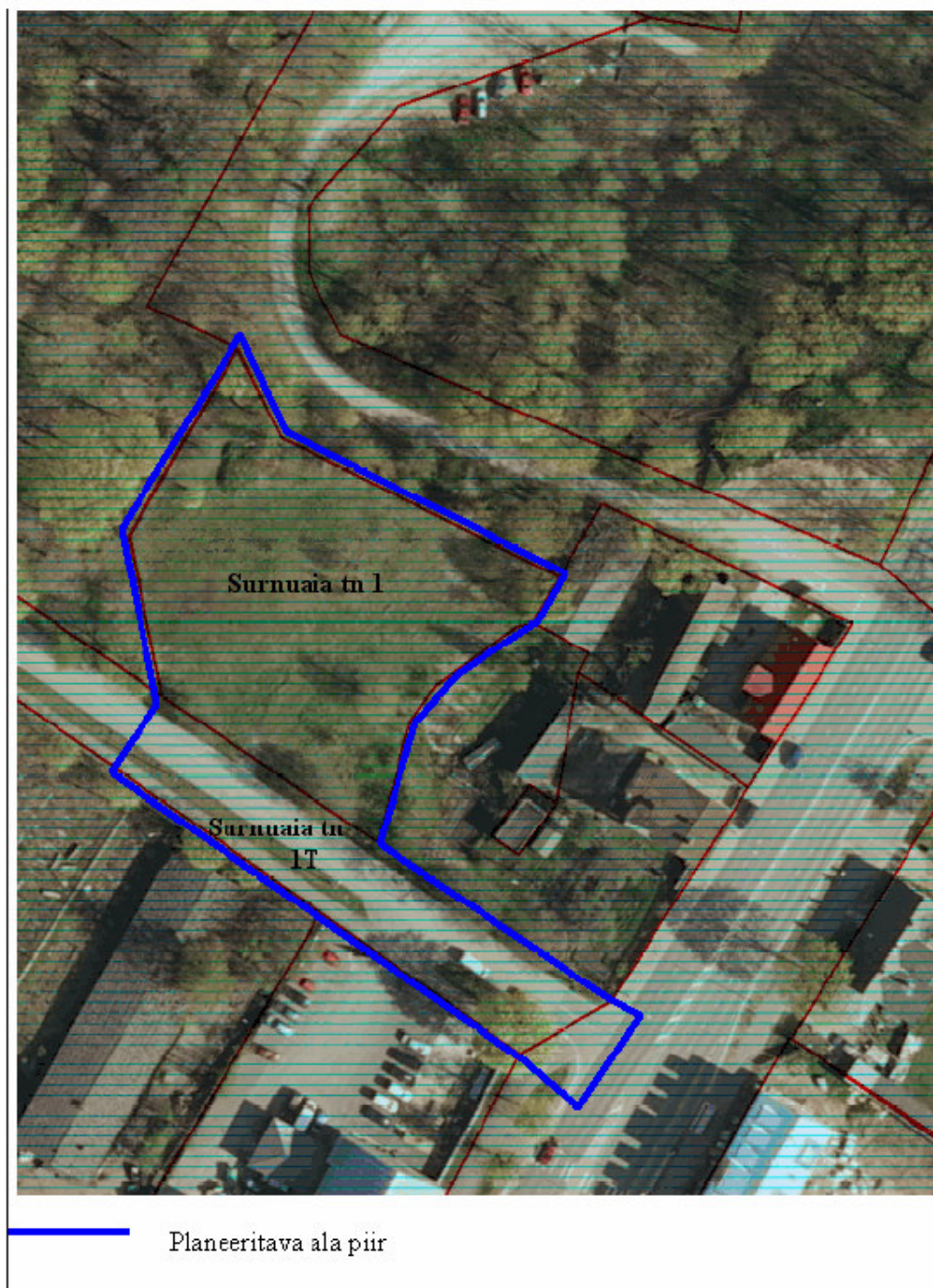
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta teadete ilmumine ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3.

7. Otsus jõustub 14. veebruaril 2011. a.

Aadu Must
Esimees

Lisa 1
Tartu Linnavolikogu 10. veebruari 2011. a
otsuse nr 160 juurde

Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Lisa 2
Tartu Linnavalikogu 10. veebruari 2011. a
otsuse nr 160 juurde

Keskkonnamõju eelhindang Surnuaia tn 1 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse kohta Tartu linnas

OÜ Ropka KVH (registrikood 10299610) esitas 16. veebruaril 2010. a Tartu Linnavalitsusele taotluse Surnuaia tn 1 detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringu eesmärgiks on määrata krundile ehitusõigus äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonete püstitamiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 p 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus enne strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamist õigusaktiga, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks tuleb KeHJS § 6 lg 2 kohaselt koostada eelhindang lähtudes KeHJS § 6 lg 3 toodud kriteeriumitest. Eelhindangu on koostanud Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna keskkonnateenistuse juhataja Ülle Mauer.

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused

1.1 Maakasutus, looduskeskkond, kultuuriväärtused

Kavandatav tegevus on planeeritud OÜle Ropka KVH kuuluval kinnistul, mis asub Tartu linnas aadressil Surnuaia 1 (katastritunnus 79512:025:0063). Kinnistu suurus on 2487,4 m² ja maa sihtotstarve on 50% ärimaa/50% tootmismaa.

Krunt piirneb:

- 1) Raadi kalmistuga;
- 2) põhjas üldkasutatava maaga (Raadi endine kruuskarjäär, kõrguste vahe ca 15 meetrit);
- 3) lõunast Surnuaia tänava ning OÜ Lõuna Eesti Kaubavahetusele kuuluva tootmismaaga;
- 4) idast (kagust) elamumaaga (1851,3 m²).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt nähakse kalmistute ümber ette vähemalt 50 meetri laiune vöönd, kuhu ei ole lubatud rajada ehitisi ning kus on keelatud planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindavad rajatised.

Kinnistu paikneb kinnismälestise Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) kaitsevööndis. Muinsuskaitseaduse kohaselt on Muinsuskaitseameti loata kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- 1) maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;
- 2) puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Surnuaia tn 1 territooriumil ei esine loodusvarasid ning kaitstavaid loodusobjekte. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad.

1.2. Põhjavesi

Surnuaia tn 1 krunt asub Raadi-Maarjamõisa ürgoru kohal. Raadi-Maarjamõisa ürgoru kohal paikneb Meltsiveski veehaare (kvaternaari põhjaveekiht). Ürgorg kogub kokku pinnasesse infiltreerunud sademed ürgoru piirest, sellega piirnevalt alalt ning Raadi järve vesikonna vee. Ca 35% Tartu linna veevajadusest kaetakse Meltsiveski veehaarde veega. Meltsiveski veehaarde vesi

on nõrgalt kaitstud, põhjavee kaitstud on kõige halvem Raadi järve ja Emajõe vahelisel alal. Veehaarde tarbevaru 12 000m³/ööpäevas on kinnitatud 2018. aastani. Looduslikult kaitsmata põhjaveevaru korral on eriti oluline vajalike veekaitsemeetmete rakendamine veehaarde ümbruses. 1992. a koostatud töös "Tartu põhjaveevaru hinnang" määrati Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitseala kolme vööndina. Surnuaia 1 krunt kuulub nn II arvutuslikku kaitsevööndisse ning asub Meltsivesti veehaarde infiltratsioonialal. Veeseaduse kohaselt on Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsealaks 200m äärmisest veevõtukohtast. Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava (AS Kobras, 2006) kohaselt ei taga 200 meetrine kaitsevöönd Meltsiveski veehaarde veekvaliteedi säilimist ning lisaks olemasolevale sanitaarkaitsealale tuleb rakendada piiranguid ka üleval- ja allpool veehaaret. Meltsiveski veehaarde puhul on üheks veehaaret ohustavaks teguriks maakasutus - kui Raadi-Maarjamõisa ürgoru ala ehitatakse täis, pole tagatud veekvaliteedi säilimine. Meltsiveski veehaarde kaitsekavas on esitatud konkreetset ettepanekuid veehaarde kaitsmiseks. Ettepaneku kohaselt tuleb Meltsiveski veehaarde infiltratsioonialal, kuhu kuulub ka Surnuaia tn 1 krunt, säilitada ehitusalune pind praeguses mahus.

2. Tegevuse iseloom

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse Surnuaia tn 1 krundile rajada kaks uut hoonet – põhihoone ja abihoone. Ehitise kasutamise otstarbed on büroohoone, garaaž ja varjualune (sõidukite, tööriistade ja abivahendite hoidmiseks) ning muu tööstuse laohoone. Hoonete maksimaalse ehitusaluse pinnana nähakse ette 535 m².

3. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt järgmisi võimalikke mõjusid:

- õhu saastatus;
- valguse levik;
- soojuse eraldumine;
- kiirguse eraldumine;
- lõhna teke;
- mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile;
- piiriülene mõju .

Tegevusega kaasneb teatav müra ning vibratsioon, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. Ettevõtte tegevuse käigus tekivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Tegevusega võib kaasneda pinnase ning põhjavee saastatus, kuna põhjavesi on nõrgalt kaitstud. Saastatus võib tekkida eelkõige krundil tekkiva avariiolekorra esinemisel. Avariiolekordade esinemise saab viia miinimumini, kui:

- krundil korraldatakse läbimõeldud jäätmekäitus;
- liikluslahendus tagab piisava manööverdusruumi;
- liiklemine toimub kõvakattega teel, millisel on võimalik likvideerida õlijäägid, kütus ilma et ohtlikud ained jõuaksid pinnasesse või põhjavette.

Kavandatav tegevus on vastuolus Meltsiveski veehaarde kaitsekavas veehaarde kaitseks ette nähtud meetmetega. Kaitsekava kohaselt ei suurendata veehaarde infiltratsioonialal ehitusalust pinda. Rohelise pinna osatähtsus veehaarde infiltratsioonialal on oluline infiltratsiooni jätkumiseks ja vee kvaliteedi tagamiseks. Ürgoru ala, kuhu kuulub ka Surnuaia tn 1 kinnistu, täisehitamisel ei ole tagatud Meltsiveski veehaarde veekvaliteedi säilimine. Võimalik mõju põhjaveele on KeHJS § 5 mõistes oluline keskkonnamõju.

4. Lõppjärelendus

Surnuaia tn 1 detailplaneeringu koostamisel tuleb algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatava tegevusega võib kaasneda mõju põhjaveele, sh Meltsiveski veehaardele.

Aadu Must
Esimees