



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

02.08.2011 nr 870

Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Osaihingu Fausto Real Estate OÜ on 30.05.2011 esitanud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b kruntide detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata kruntide liitmise järgselt ehitusõigus kahekorruselise ärihoone püstitamiseks.

Ala asub Raadi-Kruusamäe linnaosas Tartu linna Meltsiveski veehaarde II sanitaarkaitsevööndis, ajaloomälestiste Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Vana-Juudi kalmistu (reg nr 4322) kaitsevööndis. Vana-Juudi kalmistu Narva mnt poolsel küljel asus ka islamiusuliste matmispaik, mille täpsed piirid pole teada. Planeeringu menetlemise käigus selgitatakse välja muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadus.

Peetri tn 26 krundi osas on Tartu Linnavalitsus 14.04.2008 korraldusega nr 446 kehtestanud Peetri 26b krundi detailplaneeringu, mis näeb ette krundil tootmishoonete maa (90%) ja ärimaa (10%) sihtotstarbed. Suurim lubatud hoonete arv krundil on viis. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 2900 m².

Tartu linna üldplaneeringuga on krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve Peetri tn 26b krundil on tootmismaa ja Narva mnt 112 krundil ärimaa. Ettepaneku kohaselt soovitakse rajada kahele krundile üks ärihoone, ehitusaluse pindalaga kuni 4000 m². Esitatud ettepanek on vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga, kuid kuna Narva mnt 112 krundil on ärisihtotstarve ning Peetri tn 26 krundil ei ole tegemist toimiva tootmisobjektiga ja planeeritava tegevusega piirkonna tootmistegevust ei kitsendata, siis ei ole linnavalitsuse hinnangul tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

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 eelhinnang lähtudes KeHJS § 6 lg 3 toodud kriteeriumitest.

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonningimused

1.1 Maakasutus, looduskeskkond, kultuuriväärtused

Kavandatav tegevus on planeeritud Lõuna-Eesti Kaubavahetus OÜle ja Autoparadiis OÜle kuuluval kinnistul, aadressil Tartu linn Peetri tn 26b (katastritunnus 79512:025:0047) pindalaga 7031m², maa sihtotstarve tootmismaa ning Fausto Real Estate OÜle kuuluval kinnistul aadressiga Narva mnt 112 (katastritunnus 79512:025:0022) pindala 2942 m², maa sihtotstarve ärimaa.

Ala piirneb:

- 1) Raadi kalmistuga;
- 2) põhjas Surnuaia tn transpordimaaga ning OÜ Ropka KVH kuuluva Surnuaia tn 1 ärimaa/ tootmismaaga;
- 3) lõunast OÜle Tartu Metallivabrik kuuluva tootmismaaga ja Narva mnt 110 korterelamumaaga;
- 4) idast (kagust) Narva mnt transpordimaaga.

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 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. 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.

Planeeritaval alal ei esine loodusvarasid ning kaitstavaid loodusobjekte. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad.

1.2. Põhjavesi

Ala asub Raadi-Maarjamõisa ürgoru kohal, kus 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 kaitstus on kõige halvem Raadi järve ja Emajõe vahelisel alal.

Veehaarde tarbevaru 12 000 m³/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. Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundid kuuluvad nn II arvutuslikku kaitsevööndisse ning asuvad Meltsiveski veehaarde infiltratsioonialal. Veeseaduse kohaselt on Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsealaks 200 m 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 konkreetsed ettepanekud veehaarde kaitsmiseks. Ettepaneku kohaselt tuleb Meltsiveski veehaarde infiltratsioonialal, kuhu kuuluvad ka Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundid, säilitada ehitusalune pind praeguses mahus. Seega ehitamisel Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b kinnistutele ei tohi suurendada ehitusalust pindala võrreldes juba krundil kehtiva ehitusõigusega. Planeeringu

algatamise lähteseisukohtades sätestatakse, et planeeritavate hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ei tohi olla suurem kui Peetri tn 26b krundile kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusalune pindala ja olemasolev Narva mnt 112 hoone ehitusalune pindala kokku.

Rohelise pinna osatähtsus veehaarde infiltratsioonialal on oluline infiltratsiooni jätkumiseks ja vee kvaliteedi tagamiseks.

2. Tegevuse iseloom

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundid liita ning kruntide liitmise järgselt määrata ehitusõigus kahekorruselise kuni 4000 m² ehitusaluse pindalaga ärihoone püstitamiseks.

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 tekkivad 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 avariiolukorra esinemisel. Avariiolukordade esinemise saab viia miinimumini, kui:

- krundil korraldatakse läbimõeldud jäätmekäitlus;
- liikluslahendus tagab piisava manööverruumi;
- liiklemine toimub kõvakattega teel, millisel on võimalik likvideerida õlijäädid ja kütus, ilma et ohtlikud ained jõuaksid pinnasesse või põhjavette.

Linnavalitsus küsis detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt, et saada täiendavat infot kaalutusotsuse tegemiseks. Keskkonnaamet teatas 20.07.2011 kirjaga nr JT 6-8/23866-3, et EELIS-e andmetel ei esine alal ega selle lähiümbruses kaitsealused liike. Lähim keskkonnaluba (välisõhu saasteluba) omav ettevõtte asub aadressil Jänese 2. Planeeringuala paikneb Meltsiveski veehaarde II sanitaarkaitse vööndis selle toitealal (ca 300 m veehaardest). Planeeringuala on käesoleval ajal enamuses kaetud kõvakattega ning hoonetega. Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeringu eskiisikohase elluviimise korral paraneks kinnistul olukord võrreldes käesoleval hetkel kehtiva ehitusõigusega, sest suureneks haljastatav ala vähemalt 2000 m²-ni ning väheneks hetkel kruntidel kehtiva ehitusõiguse ulatus. Seetõttu leiab Keskkonnaamet, et täielik KSH ei ole antud asukoha korral tingimata vajalik (olukord paraneb eeldatavalt ka KSH tingimusteta), kuid kindlasti tuleks arvestada Meltsiveski veehaarde kaitse vajadusega. Eeldatavalt tuleks planeeringumenetluses kasutada eksperthinnangut võimalike mõjude analüüsimiseks (lubatavad vundeerimise tehnoloogiad ja sügavused, tööstusalal võimalik jääkreostus, eeldatavalt puhaste sademete immutamise võimalus, saastunud sademete puhastamine, trasside rajamine jne), et vältida Meltsiveski veehaarde ohustamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on eeldatavalt võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Arvestades eelhindangut ning Keskkonnaameti seisukohta, et KSH korraldamine ei ole kavandatud lahenduse korral tingimata vajalik, kui keskkonnaningimuste väljaselgitamisel kaasatakse pädevaid eksperte planeerimismenetluse käigus, leiab linnavalitsus, et KSH algatamine planeeringule ei ole vajalik.

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

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

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 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 5 ja 6, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, ja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 20.07.2011 kirja nr nr JT 6-8/23866-3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Algatada Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda kruntide liitmise järgselt ehitusõiguse määramist ärihoone püstitamiseks.

2. Jätta algatamata Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

3. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning 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.

4.2. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt - krundi kasutamise sihtotstarbeks määrata jaekaubandusettevõtete hoonete maa. Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga arvestusega, et parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, arvestades punktis 4.5 toodut. Hoonete ehitusalune pindala ei tohi olla suurem kui Peetri tn 26b krundile kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusalune pindala ja olemasolev Narva mnt 112 hoone ehitusalune pindala kokku. Hoone kõrgus, kuju, maht ja proportsioonid ei tohi olla vastuolus ümbritsevate hoonetega.

4.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Uue hoone arhitektuuris kaaluda olemasolevate hoonete fassaadielementide kasutamist.

Põhihoone kohustuslik ehitusjoon määrata Narva mnt äärde analoogselt olemasolevate hoonete tänava-äärse ehitusjoonega.

Juhul kui planeeritav hoone on suurema ehitusaluse pindalaga kui 1200 m², tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt 3 osalejaga arhitektuurikonkurss.

4.5. Planeeringuga anda lähipiirkonna liikluskoormuse muutuste analüüs ja kavandatavast tegevusest tulenev liikluskorralduse lahendus. Lahendada krundisisene liikluskeem ja juurdepääsud. Esitada krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs) ning sidumine üldise liikluskeemiga. Parklate asukoht, suurus ja kuju anda vastavalt krundi planeeritavale kasutusotstarbele, tagada hoonestusele vastav parkimiskohtade arv vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Esitada parkimiskohtade arvutus. Parkimiskohtade planeerimisel liigendada parkimiskohad kõrghaljastusega põhimõttel üks puu 10 parkimiskoha kohta. Jalakäijatele ja jalgratturitele kavandada katkematu ja ohutu liikumisala põhilistes liikumissuundades, planeerida jalgrattaparkla. Planeeringuga seada tingimus, et rattahoidjad tuleb lahendada konstruktsioonis, mis võimaldab jalgratta lukustamist raamist, mitte esi- või tagarattast.

4.6. Planeeringu mahus tuleb hinnata kavandatava tegevusega (planeeringu rakendamise) võimalikku kaasnevat mõju põhjaveele. Planeeringumenetluses tuleb kasutada eksperthinnangut võimalike mõjude analüüsimiseks (lubatavad vundeerimise tehnoloogiad ja sügavused, tööstusalal võimalik jääkreostus, eeldatavalt puhaste sademeveete immutamise võimalus, saastunud sademeveete puhastamine, trasside rajamine jne), et vältida Meltsiveski veehaarde ohustamist. Vajaduse korral määrata täiendavad nõuded negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ja/või ennetamiseks ning detailplaneeringu või ehitusprojekti mahus teostatavate uuringute koostamise vajadus.

4.7. Detailplaneering tuleb kooskõlastada ASiga Tartu Veevärk, Keskkonnaametiga, Muinsuskaitseametiga ja Lõuna-Eesti Päästkeskusega ning hankida seisukohad planeeringuala- ja naaberkruntide omanikelt planeeringulahenduse kohta.

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

7. Korraldus jõustub 3. augustil 2011. a.

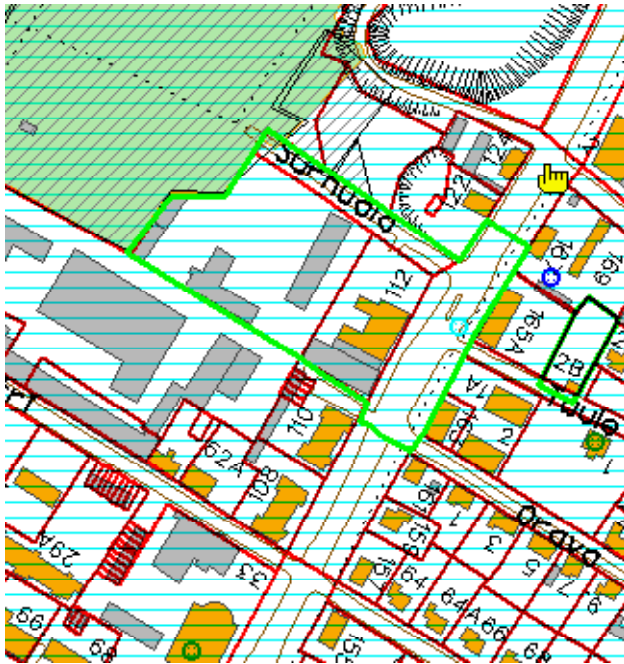
/ allkirjastatud digitaalselt /
Raimond Tamm

/ allkirjastatud digitaalselt /
Marili Kotsulim

Abilinnapea linnapea ülesannetes

Õigusteenistuse vanemjurist linnasekretäri
ülesannetes

Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir
— krundipiirid

/ allkirjastatud digitaalselt /
Marili Kotsulim
Õigusteenistuse vanemjurist linnasekretäri ülesannetes