



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

28.04.2020 nr 472

Sõbra tänava ja sadamaraudtee vahelise ala elamugrupi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

OÜ Tarmeko KV on esitanud ettepaneku algatada Sõbra tn 43, Sõbra tn 45, Sõbra tn 47, Sõbra tn 49, Sõbra tn 51, Sõbra tn 53, Sõbra tn 55, Sõbra tn 57, Sõbra tn 59, Sõbra tn 61, Sõbra tn 63 ja Sõbra tn 65 kruntide detailplaneering eesmärgiga määrata kruntidele ehitusõigus kontori- ja büroohoonete ning korterelamute rajamiseks. Kontori- ja büroohooned soovitakse rajada Sõbra tänava äärde, ülejäänud alale korterelamud. Büroohooned soovitakse rajada kahekorruselised, korterelamud kuni kaheksakorruselised. Säilitada soovitakse Sõbra tn 61 krundil asuv büroohoone. Juurdepääs soovitakse lahendada Sõbra tänavalt.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 6,8 ha asub Karlova linnaosas. Ala piirneb Sõbra, Saekoja ja Odra tänavate ning sadamaraudtee koridori kavandatava tänava maaga. Naabruses asuvad üksikelamud, kahekorruseline korterelamu ja kuni kolmekorruselised ärihooned. Juurdepääs alale on tagatud Sõbra tänavalt. Planeeringualale ulatuvad Emajõe kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Planeeringuala katastriüksuste sihtotstarbed on 70% ulatuses tootmismaa ja 30% ärimaa. Ehitisregistri andmetel on alal büroohoone (ehitisealune pind 1460 m²), väravahoone (56 m²), laohoone (331 m²), katlamaja-garaaž (1045 m²), saeveski (1164 m²), tööstus-olmehoone (547 m²), kaks tootmishoonet (1625 ja 1861 m²), puidukuivati (202 m²), ehitusluba on antud Sõbra tn 61 krundile kuni viiekorruselise büroohoone rajamiseks (Tartu Linnavalitsuse 22.05.2018. a korraldus nr 539).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtfunktsioon Sõbra tänava ääres büroohoone maa-ala, Sõbra tn 45 krundil koolieelse lasteasutuse maa-ala ja ülejäänud alal korterelamu maa-ala.

Büroohoone maa-ala on büroo- ja pangahoone, koolituskeskuse, keskkonda sobiva tootmisettevõtte (nt infotehnoloogia) maa-ala. Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Krundi ehitusõigus ja põhilised arhitektuursed näitajad määratakse, tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms, planeeringuga.

Koolieelse lasteasutuse maa-ala on näiteks lastesõime, -aia, päevakodu, lasteaed-algkooli maa-ala. Maa-ala on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavatele koolieelsetele lasteasutustele. Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ei tohi vähendada. Krundi ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse detailplaneeringuga.

Haridusasutuse hoone ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest. Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi. Uue hoone kavandamisel, aga ka olemasoleva laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel, tuleb ette näha jalgrataste katusega kaetud hoiualad.

Korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Toetav otstarve on lubatud kuni 25% ulatuses krundi hoonestuse brutopinnast. Korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem, kui kõvakattega ala. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak.

Üldplaneering näeb ette antud kvartalis kuni 8-korruselise äri- ja korterelamu segafunktsiooniga hoonegrupi rajamise võimaluse. Üldplaneeringu kohaselt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistluse või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust kui planeeritakse suuremaid arendusi (enam kui kolme hoone kogum) ja alates seitsmekorruselisest hoonest. Arvestades hoonestuse kõrgusest tulenevat visuaalset dominantsust piirkonnas, tuleb hoonete kavandamisel kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimise vajalikkust. Linn on seisukohal, et arvestades kavandatavat mahtu ja iseloomu ning eesmärgiga tagada kvaliteetne, terviklik, tasakaalus linnaruum ja parim arhitektuurne lahendus, tuleb planeeringu algatamise järgselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga planeeringuvõistlus.

Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside juurdepääse võrdlev analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Arvestades ala asukohta ja planeeritavat mahtu on liikluse lahendamise võimaldamiseks kaasatud planeeringualasse piirnevad tänavamaad, sh endise sadamaraudtee koridori kavandatav tänavamaa. Planeeritavale alale juurdepääsude tagamisel sadamaraudtee koridorist, tuleb arvestada sadamaraudtee koridori kavandatava tänavavaäljaehitamise vajadusega ja tingimusega, et planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on tänavava olemasolu.

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega on kavas elurajooni, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine.

Eelhinnang antakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine" (R. Kutsar, 2018).

Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks on koostatud järgmine eelhinnang.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus.

Planeeringuala suurusega 6,8 ha asub Karlova linnaosas. Alal asuvad vanad tööstushooned, katlamaja ja büroohoone, naabruses elamud ja ärihooned. Detailplaneeringuga soovitakse olemasolevad tööstushooned lammutada ja asemele ehitada korterelamud (seitsmele krundile), büroohooned (kolmele krundile) ja koolieelse lasteasutuse hoone (ühele krundile). Planeeringuala piirneb Sõbra, Saekoja ja Odra tänavate ning sadamaraudtee koridori kavandatava tänava maaga.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kasutamise juhtotstarbed Sõbra tänava ääres büroohoone maa-ala, Sõbra tn 45 krundil koolieelse lasteasutuse maa-ala, ülejäänud kruntidel korterelamu maa-ala. Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus.

3.1. Maakasutus.

Planeeringuala katastriüksuste sihtotstarbed on 70% ulatuses tootmismaa ja 30% ärimaa. Detailplaneeringuga kavandatakse kruntide kasutamise sihtotstarvete muutmist/määramist vastavalt üldplaneeringule. Planeeringualale ulatuvad Emajõe kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Ehituskeeluvöönd ulatub planeeringualale ligikaudu 17 meetri ulatuses jõepoolsest krundipiirist. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 3 on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

3.2. Veekasutus.

Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil, vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

3.3. Muude loodusressursside kasutus.

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses.

3.4. Looduskeskkonna kirjeldus.

3.4.1. Pinnas, veestik.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on 33.3 kuni 36.3 m. Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus üleujutusriskide maandamiseks on maapinna vajalik kõrgus 33.5 m abs.

Planeeringualal asus varasemalt Tarmeko mööblitehas (kasutati erinevaid lakke, liime jm kemikaale) koos katlamaja ja kütusemahutitega. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada võimalusega, et pinnas võib sisaldada jääkreostust ning ala elamumaana kasutusele võtuks tuleb olla veendunud, et pinnas vastab keskkonnaministri 28.06.2019. a määruse nr 26 "Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases" kehtestatud piirarvudele elamumaal. Planeeringuala piirneb endise sadamaraudtee koridoriga, kus võib esineda pinnase reostust. Planeeringu koostamisel tuleb käsitleda pinnase võimalikku reostust ja seada planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnatingimused.

3.4.2. Taimkate ja loomastik.

Planeeringualal puudub väärtuslik haljastus. Planeeringu koostamisel tuleb tagada üldplaneeringukohane haljastuse lahendus ja rohevõrgustiku üldine sidusus.

3.4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte. Lähim looduskaitseala (Ropka-Ihaste looduskaitseala) asub ligikaudu 120 m ja Natura 2000 võrgustiku alad (Ropka-Ihaste loodusala ja linnuala) ligikaudu 400 m kaugusel.

Ropka-Ihaste looduskaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta Ropka-Ihaste luhta kui olulist lindude rändepeatus- ja pesitsuspaika; elupaigatüüpe (huumustoitelised järved ja järvikud, lamminiidud ning soostuvad ja soo-lehtmetsad) ja erinevate liikide elupaiku.

Ropka-Ihaste linnuala kaitse-eesmärk on kaitsta erinevate kaitsealuste liikide isendite elupaiku. Liigid, mille isendite elupaiku seal kaitstakse, on soopart e pahlsaba-part (*Anas acuta*), luitsnokk-part (*Anas clypeata*), viupart (*Anas penelope*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), rägapart (*Anas querquedula*), suur-laukhani (*Anser albifrons*), rabahani (*Anser fabalis*), tuttvart (*Aythya fuligula*), hüüp (*Botaurus stellaris*), mustviires (*Chlidonias niger*), rukkirääk (*Crex crex*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), lauk (*Fulica atra*), rohunepp (*Gallinago media*), väikekajakas (*Larus minutus*), naerukajakas (*Larus ridibundus*), tutkas (*Philomachus pugnax*), hallpõsk-pütt (*Podiceps grisegena*), väikehuik (*Porzana parva*), täpikhuik (*Porzana porzana*), rooruik (*Rallus aquaticus*), mudatilder (*Tringa glareola*) ja kiivitaja (*Vanellus vanellus*). Ropka-Ihaste loodusala kaitse-eesmärgid on kaitsta elupaigatüüpe (huumustoitelised järved ja järvikud (3160), lamminiidud (6450) ning soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080)) ja erinevate liikide isendite elupaiku. Liigid, kelle elupaiku kaitstakse, on tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), suur-rabakiil (*Leucorrhinia pectoralis*), harilik tõugjas (*Aspius aspius*), harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), harilik vingerjas (*Misgurnus fossilis*), laiujur (*Dytiscus latissimus*) ja emaputk (*Angelica palustris*).

3.5. Heited.

3.5.1. Müra ja vibratsioon.

Planeeringu realiseerimine ei too eeldatavalt linnaruumi täiendavat ülenormatiivset müra ega vibratsiooni, kuid teatud müra, mille planeeritav hoonestus täiendava liikluse, lisanduvate asutuste ja elanike tegevuste näol kaasa toob, siiski tekib. Ehitustööde käigus tekib eeldatavalt mõningane müra, kuid see on ajutine ning lühiajaline.

3.5.2. Õhusaaste.

Planeeringu realiseerimine ei lisa eeldatavalt olulist õhusaastet. Mõningast õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku, ning edaspidi hoonete ekspluatatsiooniperioodil, kui lisandub autoliiklus.

Planeeringuala naabruses lõuna suunas on mitmeid keskkonnalube omavaid ettevõtteid, kelle tegevus mõjutab piirkonna õhukvaliteeti (AS TREF asfaltbetooni tehas, välisõhu saasteluba nr L.ÕV.TM-57137 jne) ja võib põhjustada müra (näiteks OÜ Kungla Lammutuskoda jäätmeluba JT 8-4/15/11507). Samuti on sel alal registreeritud jääkreostusobjekt (JRA0000239). Võib eeldada, et sealne tegevuste mõju ei ületa lubadega sätestatud piire, kuid võib siiski naabreid häirida. Elamurajooni arendamisel tuleb arvestada konfliktide suurenemisega tööstusalaga. Vajadusel tuleks planeeringus näha ette eritingimusi, et leevendada naabruse mõjusid.

3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmete ke võib kavandatava tegevusega kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed tuleb anda üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käidelda nõuetekohaselt. Planeeringu realiseerimisel tuleb lahendada prügi kogumine vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõtelt.

3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad.

Kinnistul ega kinnistu vahetus läheduses ei asu kultuuri- ega ajaloomälestisi.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju.

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

4.1.1. Mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele. Hoonete soojavarustuse lahendamisel tuleb kasutada keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju kliimale. Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada, et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi.

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale puudub eeldusel, et tööde kavandamisel pööratakse piisavalt tähelepanu keskkonnanõuetele, sh Emajõe lähedusest tulenevatele kitsendustele ning võimaliku jääkreostuse küsimustele. Planeeringumenetluse raames tuleb kogu endisel tootmismaal läbi viia pinnasereostuse uuring, selgitamaks, kas ohtlike ainete sisaldus vastab elamumaa jaoks kehtestatud piirväärtustele.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus.

Kavandatav tegevus muudab oluliselt ala ilmet ja ruumilist struktuuri, kuid muudatused toovad kaasa pigem positiivse mõju, asendades passiivse ala aktiivse ja atraktiivse linnaruumiga ning rikastades keskkonda kvaliteetse, kaasaegse, miljösse sobiva arhitektuuri, hoonestuse, haljastuse ja kergliiklusteedega.

4.4. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid kahjustada Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärkide saavutamist, kuna planeeritava ehitustegevuse ega ka ala hilisema kasutamise käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja ning seega Natura 2000 võrgustiku ala kaitsealuste isendite, nende elupaikade ja elupaigatüüpide tingimused ega seisund ei muutu planeeringu elluviimise tõttu. Planeeringuga kavandatav ei too eeldatavalt kaasa ebasoodsat mõju (pinnamoe muutus, vee- ja valgusrežiimi muutused, õhusaaste, müra) nimetatud kaitsealadele ega kahjusta alade terviklikkust. Kui planeeringu koostamise käigus ilmnevad põhjused, mis võiksid olulist mõju Natura 2000 alade kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele avaldada, tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise vajadust vastavalt KeHJS-le.

4.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju. Planeeringu elluviimine toob planeeringualale aktiivse kasutuse ja liikumise, seoses elamute, büroohoonete, ühiskondlike hoonete ja teede rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on linnaruumis eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad liikumist lähipiirkonnas.

Eelhinnangu tulemusel ei ole keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule vaja algtada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on oma 16.04.2020. a kirjas nr 6-5/20/4679-2 teada andnud, et KSH algtamine ei ole käesoleva informatsiooni alusel nõutav ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Sõbra tänava ja sadamaraudtee vahelise ala elamugrupi detailplaneering eesmärgiga määrata kruntidele üldplaneeringukohane ehitusõigus.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Sõbra tänava ja endise sadamaraudtee vahelise ala elamugrupi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sadamevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ca 5m ulatuses ja juurdepääsutänavaid sh potentsiaalseid juurdepääsutänavaid. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.
 - 4.2. Planeeringualale tervikliku lahenduse leidmiseks tuleb korraldada pärast planeeringu koostamise algatamist kolme kutsutud osalejaga planeeringuvõistlus. Võistluse eesmärk on leida parim võimalik linnaehituslik lahendus, võidutöö tulemus on planeeringu koostamise aluseks.
 - 4.3. Kruntide moodustamisel tuleb arvestada, et igal krundil peab olema tagatud üldplaneeringukohane haljastuse ja parkimise lahendus. Krundid tuleb moodustada korrapärased ning arvestama peab üldplaneeringuga määratud üldtingimusi.
 - 4.4. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.4.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on büroohoone, koolieelse lasteasutuse maa, korterelamumaa, tänavamaa;
 - 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades linnaehituslike seoste analüüsi tulemuste ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.
 - 4.5. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.6. Haljastuse lahendamisel tuleb tagada koolieelse lasteasutuse krundil vähemalt 20% haljastust, büroohoone krundil vähemalt 10% kõrghaljastust krundi pindalast, korterelamu krundil tuleb tagada, et haljastatav ala on suurem kui kõvakattega ala.

4.7. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside juurdepääse võrdlev analüüs kogu kvartali kohta, mis sisaldab nii olemasolevat (Sõbra tn 41) kui ka planeeringu lahendusest tulenevat liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, vajadusel tuleb kaasata vastava ala ekspert. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4.8. Keskkonnatingimuste seadmisel tuleb käsitleda pinnase võimalikku reostust tulenevalt planeeritava ala varasemast kasutusest, sh piirneva sadamaraudtee mõjusid. Samuti tuleb hinnata naabruses asuvate ettevõtete mõju planeeringualale. Seada vajadusel leevendavad meetmed.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästekomandoga, planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

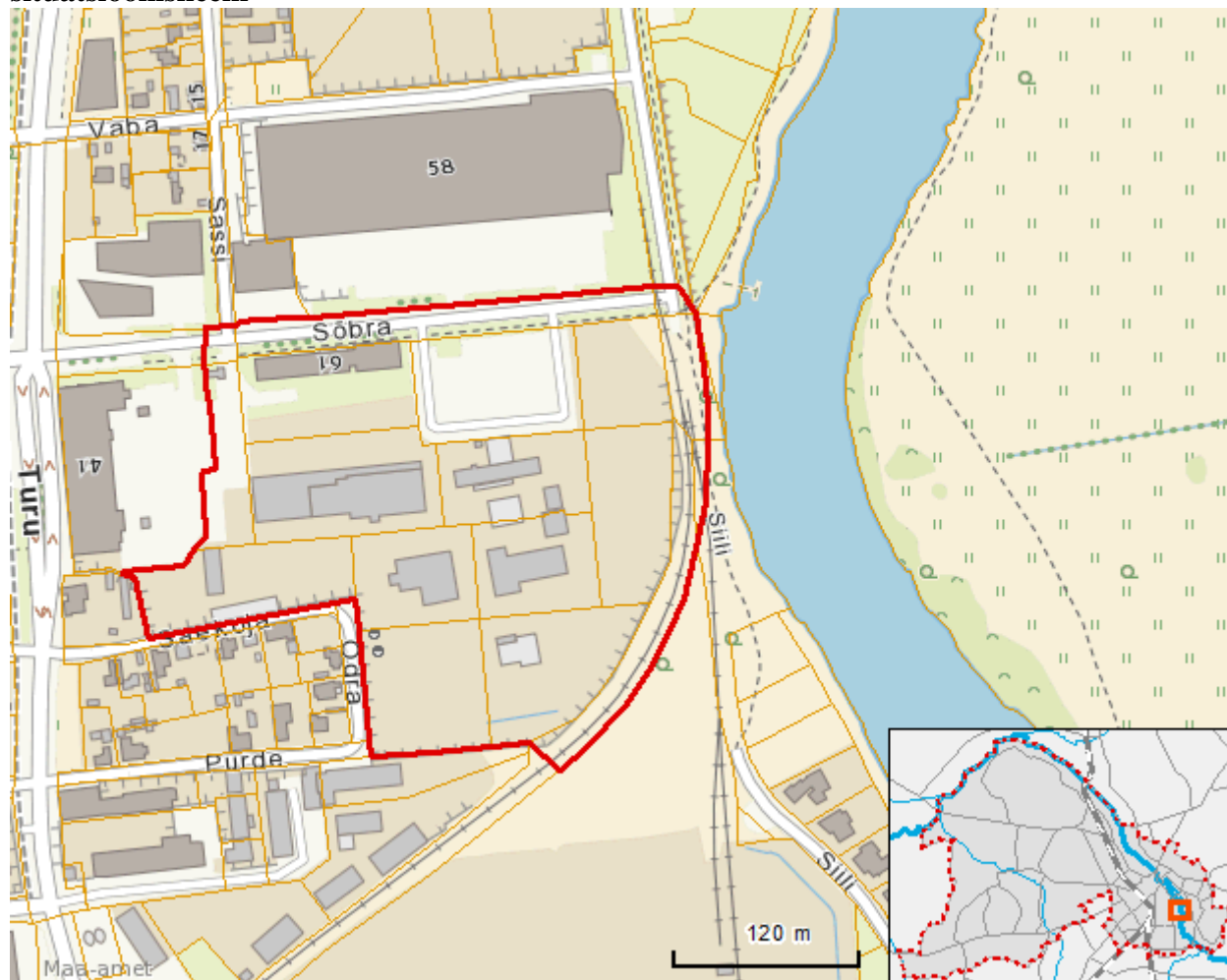
6. Mitte alata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär

**Sõbra tänava ja sadamaraudtee vahelise ala elamugrupi detailplaneeringuala
situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär