



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

10.02.2011 nr 160

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

Osühingu 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 eelhinnangus 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 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 lisa 2 esitatud keskkonnamõju eelhindangut 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 keskkonnamõjude 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

Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Keskkonnamõju eelhinnang 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 eelhinnang lähtudes KeHJS § 6 lg 3 toodud kriteeriumitest. Eelhinnangu 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 võõndina. Surnuaia 1 krunt kuulub nn II arvutuslikku kaitsevõõndisse ning asub Meltsiveski veehaarde infiltratsioonialal. Veeseaduse kohaselt on Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsealaks 200m äärmisest veevõtukoolest. Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava (AS Kobras, 2006) kohaselt ei taga 200 meetrine kaitsevõõnd 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 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 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 avariolukorra esinemisel. Avariolukordade esinemise saab viia miinimumini, kui:

- krundil korraldatakse läbimõeldud jäätmekäitlus;
- liikluslahendus tagab piisava manööverruumi;
- liikumine toimub kõvakattega teel, milliselt on võimalik likvideerida õlijäädid, 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.