



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

21.03.2019 nr 144

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

OÜ Giga Investeeringud on esitanud Turu tn 18 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada krundile büroo- ja elukondlikud hooned, majutusasutus, spaa jms, lammutades olemasoleva hoonestuse (välja arvatud korsten ja raudtee estakaad) ning võttes aluseks 2018. aasta mais toimunud Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutöö "Lõpused".

Planeeringuvõistluse võidutöös pakutakse Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale välja kuuekorruseline elu- ja ärilinnak, krundi keskosale kuuekorruseline hotell ja spaa, krundi kaguosale ühekorruseline kaubandushoone ning Emajõe äärde nn Katla tänav (ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga) ja kaldapromenaad. Turu tn 16 krundile näeb võidutöö ette ehitusõiguse ärihoone püstitamiseks (asutused, bürood, kaubandus), Turu tn 16a kaugjahutusjaam säilitatakse olemasoleval kujul. Võistlustöö eesmärk on muuhulgas avada linn maksimaalselt jõeni nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, elavdada jõeäärt uue Katla tänavaga jagatud ruumi põhimõttel ning tagada 24/7 toimiv mitmekülgne segahoonestusega ala.

Planeeritav ala ligikaudse pindalaga 3,2 hektarit paikneb Karlova linnaosas. Linnaehituslikult tervikliku ja läbimõeldud lahenduse kavandamiseks on vaja planeeringualasse kaasata Turu tn 20 ja Turu tn 20a krundid ning näidata juurdepääsud ka Turu tn 16, Turu tn 16a ja Turu tn 18a kruntidele. Turu tn 18 on tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus, krundil asuvad katlamaja kompleksi hooned ja autotöökoda. Turu tn 20 ja Turu tn 20a üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused kuuluvad Tartu linnale ja on hoonestamata. Planeeringuala piirneb Turu ja Väike-Turu tänavaga, Emajõega ning kinnistutega Turu tn 16a (tootmismaa), Turu tn 16 (tootmismaa), Väike-Turu tn 16 (üldkasutatav maa) ja Turu tn 22 (üldkasutatav maa).

Planeeritavale alale ulatuvad Emajõe kalda veekaitsevöönd (10 m veepiirist), ehituskeeluvöönd (50 m, Turu tn 18 krundi osas osaliselt Tartu kesklinna üldplaneeringuga vähendatud 20 meetrini veepiirist) ja piiranguvöönd (100 m). Turu tn 20 krunt ja Turu tn 18 krundi Emajõe poolne serv asuvad Tartu arheoloogilise miljööpiirkonna alal. Emajões on Keskkonnaregistri andmetel registreeritud II ja III kategooria liikide elupaigad.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala juhtfunktsioonid äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, roheala ja sadama maa-ala. Äri- ja teenindusettevõtte maa-alal võivad juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Nii külastajate kui töötajate seisukohalt on krundisiselele haljasaladele soovitatav rajada puhkeala. Krundi piiretega üldjuhul ei piirata. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus tuleb määrata ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms arvestades.

Planeeritava ala asumis on üldplaneeringuga määratud järgmised üldised ehitustingimused. Olemasolev katlamaja likvideeritakse. Asum tuleb kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on tarvis reserveerida maa-ala kergliiklusteele Turu tänava äärde. Tagada tuleb vaatekoridorid Emajõe hoonestusalade vahel ja hoonestuse liigendatus nii mahult kui ka fassaadilt. Võidu sillast Sõpruse sillani on ette nähtud esindusliku Emajõe kaldapromenaadi rajamine koos kaldakindlustusega.

Detailplaneeringu algatamise ettepanek sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna p laneeringuga kavandatakse Emajõe ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamist täiendavaks hoonestamiseks – ligikaudu 22 meetrini tavalisest veepiirist. Tartu endise keskkatlamaja alal on jõe kaldaid varasema ehitustegevuse käigus tugevalt ümber kujundatud ja täidetud. Kaldajoonest 10-15 meetri kaugusel kulgeb tööstust teenindanud raudtee ning selle kõrval asuvad katlamaja hooned ja rajatised. Praeguse tootmismaa asemele planeeritakse korrastatud segahoonestusega keskusala rajamist. EKV vähendamine võimaldab alale rajada võidutöö kohased uued hooned, mis sobituvad visuaalselt ja funktsionaalselt kesklinna paremini kui tööstushooned. Kavandatud maakasutus suurendab piirkonna aktiivset maakasutust ning üldist turvalisust. Rajatav piirkond seob ala kesklinnaga ühtseks tervikuks ning avab kallasraja avalikuks kasutamiseks. Antud piirkond on juba hetkel hoonestatud ja inimtegevusest oluliselt mõjutatud, seega EKV vähendamine ei halvenda keskkonda.

Looduskaitseaduse § 40 lõike 2 kohaselt võib EKV vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul ja lõike 4 punktist 2 tuleneb, et see on detailplaneeringuga võimalik juhul, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Turu tn 18 kinnistule on planeeritud ka kergliiklustee rajamine, seega avalikult kasutatav kaldaala laieneb tootmisterritooriumi arvelt oluliselt. Tartu linna üldplaneeringuga on jõeäärne ala, mis jääb väljapoole Turu tn 18 kinnistut, määratletud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana, vahetult kaldaäärne ala on määratletud roheala juhtotstarbega. Seega tuleb detailplaneeringu koostamisel tagada rohevõrgustiku üldine sidusus. Üldplaneeringus kavandatud hoonestusalad endise keskkatlamaja piirkonnas arvestavad kalda eripäraga ning seega ei too EKV vähendamine kaasa negatiivset mõju kalda kaitse eesmärkidele üldisemalt. Ala ümbritsevast maakasutusest ja arenguala suurusest lähtuvalt ei ole planeeritaval alal EKVd vähendamata võimalik piirkonna arendamine ning tervikliku lahenduse saavutamine.

Planeeringuala ulatuses tuleb lahendada juurdepääs alale ja Turu tänava äärsele kergliiklusteele, mille väljaehitamine on planeeringuala ulatuses Turu tn 18 kinnistu igakordse omaniku kohustus. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks, välja arvatud Tartu notar Anne Kuilli notaribüroos 19. juunil 2015. a sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise lepinguga nr 679/2015 võetud kohustused (jalg- ja jalgrattatee rajamine, korrashoid, hooldamine ja avalikes huvides kasutamine). Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ja planeeringu kehtestamise eelduste kohta on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 p unkti 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse muudatusi üldplaneeringus.

Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil". Eelhindamisel on kasutatud OÜ Hendrikson & Ko poolt aastal 2014 tehtud tööd "Tartu Turu tn 18 kaugjahutusjaama keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang".

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus.

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering algatatakse eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks. Endise katlamaja territooriumile planeeritakse rajada kuni kuuekorraline elu- ja ärilinnak, tänav, mis ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga, ja kaldapromenaad.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Turu tn 18 krundi juhtfunktsioon äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, Turu tn 20 roheala ja sadama maa-ala ning Turu tn 20a roheala. Krunt piirneb vahetult Emajõega, alale ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd ja Emajõe ehituskeeluvöönd 50 m. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastab üldplaneeringule. Üldplaneeringus kavandatud hoonestusalad endise keskkatlamaja piirkonnas arvestavad Emajõe kalda eripäraga.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus.

3.1. Maakasutus.

Katastriüksuste sihtotstarbed on tootmismaa (Turu tn 18, pindala 20218 m²), üldkasutatav maa (Turu tn 20, pindala 5578 m² ja Turu tn 20a, pindala 899 m²). Planeeringuala piirneb Turu ja Väike-Turu tänavaga, Emajõega ning kinnistutega Turu tn 16a (tootmismaa), Turu tn 16 (tootmismaa), Väike-Turu tn 16 (üldkasutatav maa) ja Turu tn 22 (üldkasutatav maa). Detailplaneeringuga kavandatakse kruntide kasutamise sihtotstarvete muutmist/määramist vastavalt üldplaneeringule äri- ja korterelamumaaks ning rohealaks.

3.2. Veekasutus.

Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil.

3.3. Muude loodusressursside kasutus.

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses. Planeeringu realiseerumisel võib eeldada Emajõe senisest aktiivsemat kasutamist puhke-eesmärgil seoses kalda-äärse ala korrastamise ja promenaadi rajamisega.

3.4. Looduskeskkonna kirjeldus.

3.4.1. Pinnas, veestik.

Planeeritava ala absoluutkõrgused on ligikaudu vahemikus 31.40-34.20. Planeeringu realiseerimine eeldab mõningast maapinna planeerimist, kuid mitte ulatuslikke muudatusi.

1996. aastal Turu tn 18 krundil ASi Maves tehtud pinnase reostusuuringutest selgus, et praegusel kaugjahutusjaama alal (endine masuudihoidlate ala) oli pinnase ülemine kiht tugevalt reostunud. Samas ei ületanud reostuskomponendid teistes pinnaseproovides masuudimahutite ala vahetus läheduses seadusega kehtestatud piirnorme.

2012. aastal hindas Turu tn 18 krundil pinnasereostust OÜ Hendrikson ja Ko. Turu tn 18 krundil fikseeriti üks tugevalt reostunud koht, kus naftasaaduste sisaldus ületas tööstusmaa sihtarvu (sihtarv näitab ohtliku aine sellist sisaldust pinnases, millega võrdse või väiksema väärtuse korral loetakse pinnase seisund heaks). Teistes analüüsitud punktides ei ületanud naftasaaduste sisaldus kehtestatud piirväärtust.

Elamute kavandamisel on oluline täpsustada pinnase reostuse ulatus ja kogu reostus nõuetekohaselt likvideerida. Elamute rajamine on võimalik vaid juhul, kui ohtlike ainete sisaldus pinnases ei ületa keskkonnaministri 11. augusti 2010. a määrusega nr 38 "Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases" kehtestatud piirarve elumaal. Ehitusprotsessi käigus on oluline rangelt jälgida, et ehituspraht ega kaevandatav pinnas ei satuks Emajõkke.

3.4.2. Taimkate ja loomastik.

Planeeringualal puuduvad sellised kaldaga seotud väärtuslikud looduslikud kooslused, mida detailplaneeringu realiseerimine võiks kahjustada. Seega ei too planeeringu realiseerimine kaasa negatiivset mõju kaldal olevaile looduskooslustele ega kalda kaitse eesmärkidele üldisemalt. Planeeringu koostamisel tuleb tagada rohevõrgustiku üldine sidusus.

3.4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

Emajõgi on mitmete II ja III kategooria liikide elupaik. Samuti on Emajõe koridor märgitud mitmete II kaitsekategooria nahkhiireliikide lennualaks ning varjepaikadeks. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Ropka-Ihaste linnu- ja loodusala, asub planeeringualast ligi 2 km allavoolu.

3.5. Heited.

3.5.1. Mära ja vibratsioon.

Planeeringu realiseerimine ei too linnaruumi täiendavat ülenormatiivset müra ega vibratsiooni. Ehitustööde käigus tekib eeldatavalt mõningane müra, kuid see on ajutine ning lühiajaline. Häirivust võib põhjustada ärihoonete ja kavandatava spaa tehnoseadmete müra.

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 töötavad kütteseadmed.

3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmete keht võib kavandatava tegevusega kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt.

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

Planeeringuala asub osaliselt Emajõe arheoloogilises miljööpiirkonnas. 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, kui alal asuv võimalik reostus likvideeritakse nõuetekohaselt. Peamine õhusaaste allikas on hoonete soojavarustus, mille lahendamisel tuleb kaaluda 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.

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 tootmiskeskonna aktiivse äri- ja elukeskkonnaga ning rikastades linnaruumi atraktiivse hoonestuse ja kaldapromenaadiga.

4.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

4.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju. Planeeringu elluviimine toob alale aktiivse kasutuse ja liikumise seoses äri- ja elupindade ning kaldapromenaadi rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on linnaruumis eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad liikumist kogu linna ulatuses.

Eelhinnangu tulemusel ei ole keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule vaja algatada, 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 teatanud, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti

pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks KSH algatamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid ja taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 järgi kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ette nähtud nõudeid. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ette nähtud nõudeid.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu koostaja on Hendrikson & Ko OÜ.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, § 142 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sadameveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Tartu linna üldplaneeringut, planeeringuvõistluse võidutööd "Lõpused" ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500/1:1000. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
 - 4.2. Kruntide moodustamise võimalused määrata planeeringuga.
 - 4.3. Krundi ehitusõigus - krundi lubatud kasutamise sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja kõrgus - määrata planeeringuga.
 - 4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.5. Elamufunktsiooniga hoonetesse kavandada mugavas asukohas panipaigad lastekärude jms hoidmiseks.
 - 4.6. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad".
 - 4.7. Emajõe ääres näha ette üldplaneeringule vastav rohekoridor ning tagada ligipääs Emajõe. Alale ei ole lubatud kavandada krundipiirideid.
 - 4.8. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud, võimalikult palju tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala, krundile tuleb kavandada laste mänguväljak.

4.9. Planeeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

4.10. Planeeringus tuleb sätestada keskkonna säästmist tagavad nõuded, täpsustada pinnase reostuse ulatus, sätestada reostuse likvideerimise tingimused ning käsitleda kaitsealuste liikide võimalikku esinemist alal, müratemaatikat ja võimalikke leevendusmeetmeid.

4.11. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

4.12. Planeeringu eelnõu esitada planeeringu koostamise korraldajale avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks.

5. Mitte alata Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Aadu Must

Esimees

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

/ allkirjastatud digitaalselt /
Aadu Must
Esimees