

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

13.05.2024 nr LVK-I-0108

Informatsioon Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohtaAsjaolud

Tartu Linnavolikogu 04.12.2020 otsusega nr 302 algatati Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu (DP) koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ala jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute rajamiseks. Sama otsusega algatati detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Planeeringust huvitatud isik on Nordecon AS, planeeringu ja KSH koostaja Kobras OÜ.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 5,2 ha asub Kvissentali linnaosas.

Detailplaneeringu eskiislahendus

Parima võimaliku keskkonda sobiva kaasaegse ruumilise terviklahenduse tagamiseks viidi planeeringu algatamise järgselt läbi kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav planeeringuvõistlus. Planeering on koostatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ja planeeringuvõistluse tulemustele.

Kruntide moodustamine ja ehitusõigus

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada 6 korterelamumaa krunti ning 2 tee- ja tänavamaa krunti.

Kokku on planeeritud 22 kuni 8 korteriga kortermaja.

Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 421 m², absoluutkõrgus 43.70 kruntidel Pos 1-4 ja 45.60 Pos 5-6. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda arhitektuurikonkursi töödest. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega.

Haljastus ja vertikaalplaneerimine

Arvestades ala asumist Emajõe ülejutusohuga alal, tuleb ehitamiseks maapinda tõsta - minimaalne lubatud maapinna absoluutkõrgus on 34.4 m ning hoonete minimaalne lubatud nulltasand 34.7 m.

Hoonetevaheline ala on kavandatud puhke- ja haljasalana. Planeeringus on näidatud suuremate kogukonnale mõeldud ühiskasutatavate mängu- ja puhkealade põhimõtteline paiknemine. Lisaks on planeeringus sätestatud, et krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, projekteeritav haljastus peab olema mitmerindelne ja liigirohke, projekteerida tuleb kõrghaljastusgrupid ning parklaid ääristavad põõsaribad. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast ning kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%.

Elamuala rajamisel kujundatakse ümber ala pinnaveesüsteem. Ala keskele on kavandatud veekogu, kuhu juhitakse nõlval välja kiilduv põhjavesi ja elamualalt kogutav puhas sademevesi. Ala äärealadelt tuleb vesi kraavide ja drenaažitorudega kokku koguda ning edasi olemasolevasse

ojadesse ja kraavidesse juhtida. Planeeringulahenduse realiseerumisel tuleb võimaldada kõrgemal paiknevate kinnistute sademevee ja pinnavee juhtimine planeeritud kraavide ja drenaažisüsteemi. Planeeringuala põhjaosas tuleb kraavi kogunev vesi suunata planeeritud veekogusse ning lõunaosas tuleb vesi kraavide ja torude abil juhtida Emajõe suunas. Pinnavee lammialale liikumise tagamiseks tuleb tiigid/ kraavid planeeritud tee mulde alt truubitorude abil olemasolevate kraavide ja tiigiga ühendada.

Liikumisvõimalused

Juurdepääs on kavandatud [Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga](#) planeeritud avalikult tänavamaalt Klaose tänav T17, mis tagab juurdepääsu Meruski tee ja sealt Aruküla tee. Klaose tänav T17 maa on tänase seisuga endiselt Fausto Capital OÜ omandis (peetakse läbirääkimisi kinnistu linnale tasuta võõrandamiseks).

Juurdepääs hoonetele on kavandatud mööda kvartaliseseid tänavaid. Hoonetevahelisele alale on planeeritud kõnniteed, mis on ühendatud nii uue tänavamaaga kui ka Aruküla teega.

Parkimine on lahendatud krundisiselt. Täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad, kui on selgunud korterite täpne arv ja krundisisene logistika. Parklad tuleb rajada haljastusega liigendatuna.

Avalike rajatiste väljaehitamine

Planeeringuga on kavandatud järgmised avalikud rajatised ja nende väljaehitamine on planeeringu ehitusõiguse realiseerimise eelduseks:

1) Kvissentali elamurajooni veetoru ringistamine (veevarustuskindluse tagamiseks) ning reovee eesvoolu (isevoolne- ja survetorustik koos pumplaga) väljaehitamine. Koostöös As-ga Tartu Veevõrk on välja töötatud planeeringulahenduse etapiline realiseerimine.

2) Klaose tänava pikendus (sõidutee ja sellega seotud rajatised) alates Klaose ja Meruski tänava ristmikust kuni vastava ehitusetapi ala lõpuni, näidatud planeeringu põhijoonisel.

Pos 8 - 6 m sõidutee, 1,5 m rattarada mõlemal pool, 3 m tänavahaljastus (kõrghaljastus), 2 m kõnnitee, 1,5 m haljasala;

Pos 7 - 4 m haljastatud nõlv, 6 m sõidutee, 3 m rattarajad ühel pool, 3 m tänavahaljastus (kõrghaljastus), 2,5 m kõnnitee.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu

KSH aruande eelnõu toob välja eeldatavad mõjud ning esitab ettepanekud ja soovitused, mis aitavad minimeerida planeeringu elluviimisega kaasnevaid võimalikke keskkonnahäiringuid.

Mõju looduskeskkonnale

Planeeringuala lääne- ja lõunaosas tuleb maapinda tõsta kuni 3 m, ala idaservas on maapinna kõrgus minimaalse lubatud kõrguse lähedane. Vundamentide alt tuleb välja kaevata mulla-, täite- ja turbakiht või rajada ehitised liivakivisse süvistatud vaialustele. Kavandatava tegevuse elluviimisel on puittaimestiku likvideerimine vältimatu. Arvestades, et alal on valdavalt vähese väärtusega taimestik, siis on eelkõige oluline pöörata tähelepanu uue haljastuse rajamisele ning detailplaneeringus on antud suunised haljastuse kavandamiseks projekteerimisel.

Kõige olulisem on mõju veerežiimile ning läheduses asuvale püsielupaigale, mille seisund sõltub veerežiimist. Planeeringuala jääb püsielupaigast vee liikumise suuna mõttes ülesvoolu, seega on sellel alal toimuvad tegevused püsielupaiga seisundi suhtes olulised. Detailplaneeringu elluviimisel ala põhjaveerežiimi ei mõjutata. Pinnaveerežiim on seotud alal väljakiilduva põhjavee, koguneva sademevee ja Emajõe ülejutusveega.

Püsielupaiga veerežiimi muutuste vältimiseks tuleb võimaldada planeeringualalt vee liikumine Emajõe suunas, et vesi jõuaks lammialale. Selleks tuleb ürgoru nõlval kogutav vesi kraavide ja torude abil ala lõunaosas suunata Emajõe poole. Eelistada tuleb mitmes erinevas kohas läbiviigu

rajamist läbi tee mulde, tagamaks vee ühtlane jaotumine lammialale, mis oleks praegusele olukorrale võimalikult lähedane.

Ehitustegevusest otseselt mõjutatud ala jääb kaitsealuste liikide leiukohtadest piisavalt kaugemale, mistõttu on välistatud taimede ja kasvukoha otsene hävimine ehitustöödel. Püsielupaiga piiride muutmisel tehtud ekspertiisi hinnangul peaks 50 m olema piisav vältimaks tee rajamisega kaasnevat võimaliku kuivenduse mõju jõudmist elupaika. Planeeritud tee asukoht arvestab, et tee muldkeha ei ulatuks püsielupaiga alale ega kaasneks seega ehitustegevust ja lokaalset mõju veerežiimile lähemal kui 50 m kaugusel kaitsealuste liikide leiukohtadest.

Mõju inimese tervisele, heaolule ja varale

Üleujutusohuga alal ehitamine on paratamatult seotud võimaliku mõjuga inimeste heaolule ja varale. Negatiivse mõju esinemine ei ole välistatud, kuid üldplaneeringus esitatud tingimuste järgimine vähendab tõenäosust negatiivsete tagajärgede esinemiseks.

Planeeringuala on Eesti pinnase radooniriski kaardi põhjal kõrge radooniriskiga ala ja Tartu linn on ära nimetatud keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus. Kõrgendatud radooniriskiga alal on asjakohane teha pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmised või rakendada radoonikaitsemeetmeid ennetavalt piisava varuga, ilma pinnaseõhu radoonisisaldust mõõtmata.

Lisaks teeb aruande eelnõu järgmised ettepanekud:

Arvestades ala pinnase niiskustingimusi ja alal olemasolevaid veejuhtmeid tuleb maapinna täitmisel arvestada, et veekeskkonnale avalduva mõju vältimiseks tuleb alustada maapinna täitmist kõrgemalt alalt (eelkõige ala idaküljes) ja liikuda madalama ala suunas, tagades seejuures pidevalt vee ärajuhtimise. Tööde algusjärgus tuleks ala kagunurka rajada kraavile settetiik heljumi vähendamiseks. Vajadusel on täiendavalt võimalik kasutada heljumi levikut takistavaid kardinaid settetiigi väljavoolul. Pinnasetõid tuleb vältida Emajõe suurvee perioodil ning konkreetse aasta oludega arvestades lõpetada tööd suurveeperioodile eelnevalt, et üleujutusveega kaasa kanduv heljumi kogus oleks võimalikult väike.

Alale kavandatud veekogusse on võimalik suunata vaid puhas sademevesi haljasaladelt ja katustelt.

Ala ehitusgeoloogiliste tingimuste ja üleujutusohu tõttu kaasneb tavapärase ehitustegevusega võrreldes suurem täitepinnase vajadus. Loodusressursside kasutamise seisukohast tuleks eelistada vaivundamenti, mille korral on väljakaevatava ja tagasitäidetava pinnase kogus väiksem.

Võimalikult suures mahus ära kasutada teistelt ehitusobjektidelt saadavat täitepinnast, et vältida uute ressursside kasutusele võtmist. Teistelt ehitusobjektidelt saadava täitepinnase puhul tuleb arvestada, et maapinna tõstmiseks kasutatava pinnase ohtlike ainete sisaldus peab vastama vähemalt keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ sätestatud piirarvule, aga soovitatavalt sihtarvule.

Detailplaneeringus oleks asjakohane lisada viide keskkonnaministri 03.02.2011 määrusele nr 10, mis kehtestab Aruküla käpaliste püsielupaiga (KLO3001215) kaitsekorra.

Projekteerimisel tuleb teha pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmised ja arvestada tulemustega ehitustegevuse kavandamisel või rakendada ennetavalt radoonikaitsemeetmeid.

Detailplaneeringus on arvestatud KSH aruande eelnõus tooduga ning leevendavate meetmete rakendamisel eeldatavalt olulist kahjulikku keskkonnamõju planeeringu elluviimisega ei kaasne.

Avaliku väljapaneku korraldamine

Vastavalt planeerimisseaduse §-le 82 korraldab Tartu linn Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku.

Avaliku väljapaneku aeg on 23.05-21.06.24. a.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Linna kaalutlusotsuste tulemusel võib planeeringulahendus pärast avalikustamist muutuda. Planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Detailplaneeringu eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõuga paberkujul on võimalik tutvuda infokeskuses raekojas, digitaalsete materjalidega Tartu linna veebilehel www.tartu.ee (Valdkonnad > Maad, Ehitus ja Planeeringud > Planeerimine)

Võistluse protokoll:



Esimees

Esitab: **linnaalitsus, 07.05.2024 istungi protokoll nr 40**

Ettekandja: **Elo Kiivet**