



Mariliis Paal
Keskkonnaamet

Teie 19.09.2017 nr 6-2/17/1508-14
Meie 11.10.2018 nr 9-3.2/UP-14-003

Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamisest

Tartu Linnavalitsus pöördus 23.08.2017. a kirjaga nr 9-3.2/UP-14-003 Keskkonnaameti poole nõusoleku saamiseks Emajõe kalda ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) vähendamiseks vastavalt Tartu linna üldplaneeringule (vastav joonis lisatud).

Keskkonnaameti 19.09.2017. a saadetud vastuskirjas nr 6-2/17/1508-14 on palutud kirjas esitatud alade kaupa põhjendusi, miks on möödapääsmatu vajadus EKV vähendamiseks ja kuidas on sealjuures tagatud kalda kaitse eesmärkide täitmine.

Tartu linn esitab täiendavad põhjendused EKV vähendamise vajalikkuse kohta järgnevalt.

Narva mnt 4 krundil taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust kõrgharidusasutuste maa piirini, kus on varem väljakujunenud ehitusjoon, et võimaldada õppehoone ehitus – u 20 meetrini tavalisest veepiirist. EKV vähendamine on põhjendatud, et säilitada ja tõsta Tartu Ülikooli rolli kesklinna arengus. Linn peab oluliseks, et kesklinn oleks jätkuvalt Tartu Ülikooli asupaik ja pakuks üliõpilastele ning ülikooli töötajatele head õpi- ja töökeskkonda. Kesklinna asukoht võimaldab suuremat sünergiat ülikooli õppe- ja teadustegevuse ning teadmismahuka ettevõtluse, eriti IT-sektori ettevõtlusega. Arvestades Tartu Ülikooli taotletavat hoonestuse mahtu, mis tagaks normaalse õppe- ja teadustöö toimumise kesklinnas, on IT-keskus realiseeritav vaid EKVsse taotletud ulatuses oleva ala kaasamisega ehitusalasse. Taotletav hoonestusala jõepoolse joon kattub sealse ajaloolise ehitusjoonega, kuna sellel asus Tartu Ülikooli majandusteaduskonna (Economikum) hoone jõepoolne fassaad. Ala, kus taotletakse kalda EKV vähendamist, piirneb poolloodusliku tehiskaldaga.

Tegemist on Vabadussilla rajamisel ümberkujundatud (sh kaldakindlustused, jalgteed) kaldalõiguga, kus looduslik kaldataimestik ja kaldakooslused puuduvad. Antud asukohas Vabadussild sisuliselt katkestab piki jõekallast kulgeva rohevõrgustiku ribastruktuuri. Seega ei tekita planeeritud asukohta hoonestuse rajamine linnasiseses rohevõrgustikus uut katkestust, küll aga mõnevõrra tugevdab olemasolevat, kuna kallas korrastatakse ning kuni kõnniteeni ka haljastatakse. Seetõttu ei halvenda ehituskeeluvööndi vähendamine poollooduslikke kooslusi jõe kaldal ega lähe vastuollu muude kalda kaitse eesmärkidega.

Fortuuna tänava äärsetel kruntidel taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust üldplaneeringuga kavandatud korterelamumaa piirini lõigus Fortuuna tn 11 kuni Fortuuna tn 35 tervikliku uushoonestuse rajamiseks – u 30 meetrini tavalisest veepiirist. Taotletav EKV vähendamise ala on tugeva inimõjuga ja olnud ajalooliselt hoonestatud. Lähtudes linnaehituslikest ja linnaruumi ajaloolise järjepidevuse tagamise eesmärkidest soovib linn järgida kohustuslikku ajaloolist ehitusjoont tänava perimeetril. Vaadeldava alaga külgneb kesklinna piirkonna intensiivse liiklusega tänav, seda piiravad kõnni- ja jalgrattateed. Alast jõe poole jäävad jõe-äärsed kooslused on valdavas ulatuses kujundatud kõrghaljastusega ning murualad. EKV vähendamise ala on jäätmaa. Kuna vähendamisega ei likvideerita olemasolevat inimtekkelist looduskooslust ja ei katkestata piki jõekallast kulgeva rohevõrgustiku ribastruktuuri, ei mõjuta EKV vähendamine negatiivselt looduskoosluste säilitamist. Ehitamine EKVst väljapoole oleks vastuolus kesklinna linnaehituslike printsiipidega.

Pikk tn 65 krundil taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust Sõpruse silla juurde kämpingu rajamiseks – u 10 meetrini tavalisest veepiirist. EKV vähendamine on vajalik, et tagada eelkõige jõeturismile suunatud kämpingurajatiste ja teenindus-puhkehoone funktsionaalne sidusus sadamarajatistega. Kämpingu valitud asukoht ja EKV vähendamine on vajalik, et pakkuda jõega seonduvatele puhketegevustele turismiteenust ning ööbimisvõimalust telgiga matkajatele ja karavanidega reisijatele kesklinna lähedal.

Alal ei asu linna andmetel *LKS* § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte ja ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitselist tähelepanu väärivaid kooslusi. Lähtudes üldplaneeringuga seatud nõudest arvestada jõe üleujutusosaladel hoonete ehitamisel kõrgusmäärgiga abs $\pm 34,00$ on antud alal otstarbekas kasutada postvundamente, mis võimaldab üleujutuse kohal vee vaba liikumist alal. Kehtiva detailplaneeringuga ei nähta kämpingurajatiste ja -hoonete ehitamisel ette kaldajoone muutmist või pinnase tõstmist, säilib enamasti olemasolev looduslik olukord, mis vastab kalda kaitse eesmärkidele.

Ihaste tee 6a krundil taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust korterelamumaal – u 10 meetrini tiigi veepiirist. Vähendamise eesmärgiks on võimaluste andmine tiigi kujundamiseks tulevase elamupiirkonna puhkealaks, mis võib eeldada kaldajoone õgvendamist, puhkeotstarbeliste rajatiste, pargiinventari ja paviljonide ehitamist, mille iseloom võib koondina olla vastuolus EKVsse lubatavate ehitiste nimistuga. Samas võib osutuda vajalikuks elamute ehitamine ehituskeeluvööndisse arvestades hea juurdepääsu tagamist kallasrajale ja tiigi ümbruse rohevööndile. 10 m ulatuses säilitatakse maa-ala avalikus kasutuses oleva roheala funktsiooni ja vastava kujundusega alana, millega on tagatud kalda kaitse põhimõtted.

Ihaste tee 11 krundil taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust piki Idaringteed, kuna alluviaalsete soomuldade ala Salutähe tänava hoonestatud kruntidel ja maa-alal kuni Idaringteeni on täidetud ja maa-ala isoleeritud Emajõeest. Selle tõttu muutub alal nii pinnasevee režiim kui ka looduskooslus. Sisuliselt ei ole ala enam seotud jõega ja seetõttu puuduvad sellel ka kalda kaitse ülesanded. EKV vähendamine võimaldab alale leida linnalised funktsioonid.

Tähtvere dendropargi ja linna piiriga külgnevatel elamukruntidel taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust, et võimaldada hoonestamata kruntidele ehitustegevus – u 150 meetrini tavalisest veepiirist. Alal ei asu linna andmetel *LKS* § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte ja ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitselist tähelepanu väärivaid kooslusi. Kuna ka EKV vähendamisel säilib olemasolev looduskooslus jõe ääres suurel määral, ei ole see vastuolus kalda kaitse eesmärkidega.

Vabaduse pst ääres Lai tn 38/40 krundil taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust botaanikaia müüriini (u 20 meetrini tavalisest veepiirist) ja Emajõe tänava ääres lõigus Kroonuaia 70/76 krundist kuni Emajõe tn 12 krundini korterelamumaa piiril – u 20 meetrini tavalisest veepiirist. Taotletav EKV vähendamise ala on tugeva inimõjuga ja olnud ajalooliselt hoonestatud. Lähtudes linnaehituslikest ja linnaruumi ajaloolise järjepidevuse tagamise eesmärkidest soovib linn järgida kohustuslikku ajaloolist ehitusjoont tänava perimeetril. Vaadeldava alaga külgneb intensiivse liiklusega Emajõe tänav, seda piiravad kõnni- ja jalgrattateed.

Antud kaldalõigul looduslikke kooslusi ei ole säilinud – Emajõe ääres asuvad kindlustatud tehiskaldad, kaldale on rajatud intensiivselt hooldatav park. Kuna ehituskeeluvööndi vähendamisega ei likvideerita olemasolevat inimtekkelist looduskooslust ja ei katkestata piki jõekallast kulgeva rohevõrgustiku ribastruktuuri, ei mõjuta EKV vähendamine negatiivselt looduskoosluste säilitamist. Ehitamine EKVst väljapoole oleks vastuolus ajaloolise kesklinna linnaehituslike printsiipidega.

Vabaduse pst ja Magistri tänava vahelisel alal taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust ala täiendavaks hoonestamiseks – u 30 meetrini tavalisest veepiirist. Taotletav vähendamise ala on tugeva inimõjuga ja olnud ajalooliselt hoonestatud. Lähtudes linnaehituslikest ja linnaruumi ajaloolise järjepidevuse tagamise eesmärgist peab linn vajalikuks järgida kohustuslikku ajaloolist ehitusjoont tänava perimeetril. Taotletav vähendamise ala on tugeva inimõjuga ja olnud ajalooliselt hoonestatud. Lähtudes linnaehituslikest ja linnaruumi ajaloolise järjepidevuse tagamise eesmärkidest soovib linn järgida kohustuslikku ajaloolist ehitusjoont tänava perimeetril.

Vaadeldava alaga külgneb Vabaduse pst, mis on intensiivse liiklusega tänav, seda piiravad kõnni- ja jalgrattateed. Alast jõe poole jäävad jõe-äärsed kooslused on valdavas ulatuses kujundatud kõrghaljastusega ning murualad. EKV vähendamise ala on praegu parkla, mis oma olemuselt on tehnogeense iseloomuga pind. Kuna vähendamisega ei likvideerita olemasolevat inimtekkelist looduskooslust ja ei katkestata piki jõekallast kulgeva rohevõrgustiku ribastruktuuri, ei mõjuta see negatiivselt looduskoosluste säilitamist. Ehitamine EKVst väljapoole oleks vastuolus kesklinna linnaehituslike printsiipidega.

Turu tn 18 krundil taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust täiendavaks hoonestamiseks – u 22 meetrini tavalisest veepiirist. Tartu endise keskkatlamaja alal on jõe kaldaid omaaegse ehitustegevuse käigus tugevalt ümber kujundatud ja täidetud. Kaldajoonest 10-15 m kaugusel kulgeb omaaegne tööstust teenindav raudtee ning selle taga on juba katlamaja hooned-rajatised. Praeguse tootmismaa asemele planeeritakse korrastatud segahoonestusega keskusala rajamist. EKV vähendamine võimaldab alale rajada 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 või inimtegevusest oluliselt mõjutatud, seega ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta piirkonna looduskooslusi.

Turu tn 18 kinnistule on planeeritud ka kergliiklustee rajamine, avalikult kasutatav kaldaala laieneb tootmisterritooriumi arvelt oluliselt. Tartu linn on sõlminud vastavas osas isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ASiga Tartu Keskkatlamaja. Sisuliselt antud piirkonnas sellised kaldaga seotud looduslikud kooslused puuduvad, mida EKV vähendamine võiks kahjustada. Tartu linna üldplaneeringuga on jõeäärne ala, mis jääb väljapoole Turu tn 18 kinnistut, määratletud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana. Turu tn 18 kinnist arendamisel, sh ehitustegevusel ja kaldaäärse jalgteed rajamisel, olemasolev puuderivi eeldatavalt likvideeritakse. Vahetult kaldaäärne ala on üldplaneeringus määratletud haljasala juhtotstarbega, seega rohevõrgustiku üldine sidusus eeldatavalt ei vähene. Üldplaneeringus kavandatud hoonestusalad endise keskkatlamaja piirkonnas arvestavad kalda eripäraga. Seega, kuna antud kaldalõigus sisuliselt looduskooslused puuduvad, ei too EKV vähendamine kaasa negatiivset mõju kaldal olevaile looduskooslustele ja kalda kaitse eesmärkidele üldisemalt. Vaadeldaval alal EKVd vähendamata ei ole ala ümbritsevast maakasutusest ja arenguala suurusest lähtuvalt võimalik piirkonna arendamine ning linna soovitud eesmärgi täitmine.

Tehnika tn 4b, Turu 56a, Ringtee tn T45, Ringtee tn 45 krundil taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust väikeettevõtlus- ja tootmismaaani, lähtudes alluviaalsete soomuldade levikualal täisehitatud ja täidetud pinnasega aladest. Täidetud maa-alad ei oma enam pinnasevee režiimi ja looduskoosluste osas seost Emajõe. Vähendamine võimaldab alale leida ettevõtlusega seotud linnalised funktsioonid, mis võimaldavad luua töökohti elukohtadele lähemale ja vähendada igapäevaste liikumistega kaasnevat transpordikoormust. Jõe kaldale jääb muutumatuna alles senine toimiv pinnasevee režiimi ja taimestik, mis tagab piisavas mahus kalda kaitse eesmärkide täitmise.

Narva mnt 2 krundil taotletakse nõusolekut vähendada EKV ulatust joonisel märgitud ulatuses kuni 5 meetrini veepiirist arhitektuurivõistluse võidutööga (lisatud) Emajõgi antud hoone varjualuse ja hoonega seotud treppide-panduste ehitamiseks. Nimetatud lõigu piires säilib EKV hoonestusele 20 m ulatuses. Maa-alale kavandatakse linna strateegilistest valikutest tulenevalt olulisist avalikkusele suunatud kasutusega hoonestust. Kavandatavad funktsioonid elavdavad Tartu linnakeskuse kasutamist ja väärtustavad Emajõe kaldapiirkonna omanäolist ja Tartule iseloomulikku linnaruumi. Tartu linna üldplaneeringuga konverentsikeskuse kavandamine Holmi parki on põhjendatud vajadusest ehitada kesklinna vähemalt 1500 inimese jaoks mõeldud saal nii konverentside kui kontsertide tarbeks ning sümbioosis Atlantise hoonestusega pakkuda kompleksset konverentsiteenust. Kesklinnas sellise hoonestuse jaoks piisava pindalaga maa-ala asub Holmi pargis. Antud kaldalõigul looduslikke kooslusi ei ole säilinud – Emajõe ääres asuvad betoonplaatidega kindlustatud kõrged tehiskaldad, kaldale on rajatud intensiivselt hooldatav park. Keskkonnaregistri andmetel ei asu hoonestada soovitaval alal LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte, alal ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitselist tähelepanu vääri vaid kooslusi. Seondult hoonestuskavaga teostatakse hoonestuse tagasiaste EKVni (20 m), rajades selle asemel avaliku ruumi. Lahenduse realiseerumisel taastatakse võimalikult suurel määral piki jõekallast kulgev rohevõrgustiku ribastruktuur.

Loodame, et esitatud põhjendused on piisavad ning ootame Teie tagasisidet EKV vähendamise osas.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Reno Laidre
abilinnapea

Lisa: Lisa 1 Tartu Holmi joonis
Lisa 2 Looduskaitseadusest tulenevad maakasutuse piirangud ja riigikaitse lised
piirangud

Indrek Ranniku
736 1262 Indrek.Ranniku@raad.tartu.ee