

OÜ Giga Investeeringud on esitanud Turu tn 18 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada krundile büroo- ja elukondlikud hooned, majutusasutus, spaa jms. Olemasolev hoonestus (va korsten ja raudtee estakaad) soovitakse lammutada. Lähtuda soovitakse 2018. aasta mais toimunud Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst "Lõpused".

Planeeringuvõistluse võidutöös "Lõpused" pakuti Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale välja 6-korruseline elu- ja ärilinnak, krundi keskosale 6-korruseline hotell ja spaa, krundi kaguosale 1-korruseline kaubandushoone ning Emajõe äärde nn Katla tänav (ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga) ja kaldapromenaad. Turu tn 16 krundile nägi võidutöö ette ehitusõiguse ärihoone püstitamiseks (asutused, bürood, kaubandus) ning Turu tn 16a kaugjahutusjaam säilitati olemasoleval kujul. Võistlustöö eesmärk oli muuhulgas avada linn maksimaalselt jõeni nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, elavdada jõeäär uue Katla tänavaga jagatud ruumi põhimõttel ning tagada 24/7 toimiv mitmekülgne segahoonestusega ala.

Linnaehituslikult tervikliku ja läbimõeldud lahenduse saamise eesmärgil on vajalik 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 üldkasutatav maa sihtotstarbega katastriüksused kuuluvad Tartu linnale ja on hoonestamata.

Planeeritav ala ligikaudse pindalaga 3,2 ha paikneb Karlova linnaosas. Planeeringuala piirneb kesklinna poolt Väike-Turu tänavaga ja kaubanduskeskusega, kirde poolt Emajõega, kagu poolt Sõpruse sillaga ja edela poolt Turu tänavaga ja selle äärse segahoonestusega (korterelamud, autokauplus jm).

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 järgi 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 ka töötajate seisukohalt on krundisiselele haljasaladele soovitatav rajada puhkeala. Krundi piiretega üldjuhul ei piirata. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus tuleb määrata arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

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 rajada esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

Planeeringuga kavandatakse Emajõe ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamist täiendavaks hoonestamiseks – ligikaudu 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 keskuala 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 halvenda keskkonda.

Looduskaitseaduse § 40 lg 4 punktides 2 ja 3 tuleneb, et ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringuga on võimalik juhul kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

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. Seega EKV vähendamine ei too kaasa negatiivset mõju 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.

Tulenevalt ala arendamise soovist tuleb planeeringuala ulatuses anda lahendus juurdepääsühtlasele 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 Linnavalitsuse 05.06.2015 korraldusega nr 638 "Turu tn 18 kinnistule Tartu linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine" võetud kohustused. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ning planeeritava tee- ja tänava maa linnale tasuta üle andmise kohta (tuleb sõlmida) enne detailplaneeringu algatamist.

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

Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lg-tes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil. Eelhindamisel on kasutatud OÜ Hendrikson & Ko poolt aastal 2014 koostatud 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 algatakse eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks. Endise katlamaja territooriumile planeeritakse rajada kuni 6-korruseline 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 m<sup>2</sup>), üldkasutatav maa (Turu tn 20, pindala 5578 m<sup>2</sup> ja Turu tn 20a, pindala 899 m<sup>2</sup>). Planeeringuala piirneb Turu ja Väike-Turu tänavatega, Emajõega ja kinnistutega Turu tn 16a (tootmismaa), Turu tn 16 (tootmismaa), Väike-Turu tn 16 (üldkasutatav maa), 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 jäävad vahemikku 30.70-34.20. Planeeringu realiseerimine eeldab mõningast maapinna planeerimist, kuid mitte ulatuslikke muudatusi.

1996. aastal Turu tn 18 krundil ASi Maves poolt läbiviidud pinnase reostusuuringute tulemusena 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. a hinnati Turu tn 18 krundil pinnasereostust OÜ Hendrikson ja Ko poolt. 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 11.08.2010 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 looduskoostele ega kalda kaitse eesmärkidele üldisemalt. Planeeringu koostamisel tuleb tagada rohevõrgustiku üldine sidusus.

3.4.3 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad: Emajõe on mitmete II ja III kategooria liikide elupaigaks. 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 kaasa täiendavat ülenormatiivset müra ega vibratsiooni. Ehitustööde käigus tekib eeldatavalt mõningane müra, kuid see on ajutine ning lühiajaline. Häirivust võib põhjustada ärihoonete ja kavandatava spa tehnoeadmete müra.

3.5.2 Õhusaaste: Planeeringu realiseerimine ei too eeldatavalt kaasa olulist õhusaastet. Mõningast õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööhoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmete töötamisel.

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 miljöopiirkonnas. 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 reostus likvideeritakse nõuetekohaselt. Peamiseks õhusaaste allikaks 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 ning ruumilist struktuuri, kuid planeeritavad 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.

Töö tulemusel selgus, et keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule ei ole vaja algetada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha, võimalike tingimustega arvestamine on käsitletav planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on teatanud..... *(täidetakse peale Keskkonnaameti seisukoha saamist)*.

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 ettenähtud nõudeid. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on ..... *(selgub algatamisel)*.

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

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, § 142 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 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. Algetada Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades 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 tuleb kavandada mugavas asukohas panipaigad lastekärude jms hoidmiseks.

4.6. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb 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 tuleb ette näha üldplaneeringukohane rohekoridor. Tagada tuleb ligipääs Emajõe. Alale ei ole krundipiirete kavandamine lubatud.

4.8. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks.

4.9. Planeeringuga näha ette keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Planeeringu koostamise käigus tuleb täpsustada pinnase reostuse ulatus ja sätestada reostuse likvideerimise tingimused. Planeeringus käsitleda müratemaatikat ning võimalikke leevendusmeetmeid.

4.10. Planeering kooskõlastada Rahandusministeeriumiga, Kaitseministeeriumiga, Keskkonnaametiga, Lennuametiga, Tehnilise Järelevalve Ametiga, Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest vastava teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees ning Tartu linna veebilehel. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3).

7. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Lisa Tartu Linnavalitsuse Istungi protokollis kantav otsuse nr LV-IP-0178 juurde  
**Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem**

