

**Tartu vallas Raadi alevis
Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja
Rehepapi tn 5 detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang**

Tartu vallas Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Nimetus: Tartu vallas Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Töö tellija: EHITUSTRUST AS
Reg nr 12310585
Tartu maakond, Tartu linn, Paju tn 2, 50603
Kontaktisik: Olari Pihlapuu
Tel +372 508 1606
E-post info@ehitustrust.ee

Töö teostaja: LEMMA OÜ
Reg nr 11453673
Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621
Tel +372 5139031
E-post mihkel@lemma.ee

Vastutav koostaja: Mihkel Vaarik

Töö versioon: 15.11.2022

Tartu vallas Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP
keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Sisukord

Sisukord.....	4
Sissejuhatus.....	5
1 Kavandatava tegevuse kirjeldus	6
2 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest	9
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	10
3.1 Tartu Maakonnaplaneering 2030+.....	10
3.2 Tartu valla üldplaneering	10
3.3 Kehtivad detailplaneeringud	13
4 Mõjutatav keskkond	14
5 Võimalikud keskkonnamõjud.....	15
5.1 Mõju Natura aladele	15
5.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele.....	15
5.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus	15
5.4 Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn .	16
5.4.1 Mõju pinna- ja põhjaveele	16
5.4.2 Jääkreostus.....	18
5.4.3 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus	18
5.5 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale	18
5.6 Visuaalne mõju	19
5.7 Mõju kultuuriväärtustele	19
5.8 Avariilukordade esinemise võimalikkus.....	19
5.9 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	19
5.10 Muud aspektid	20
6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta	21
Kasutatud materjalid.....	23

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) Ehitustrust AS tellimisel. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik. Töös osales Piret Toonpere (litsent KMH 00153).

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), KeHJS alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine“. Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimisel koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisest kohane menetlus“. Samuti on lähtutud juhendist: Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat.

Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Tartu Vallavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti eksperdi erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Töö eesmärgiks oli selgitada, kas Tartu vallas Raadi alevis **Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 maaüksuste detailplaneeringu** (DP) koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine või mitte.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (antud juhul Tartu Vallavalitsus üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu korral). KSH vajalikkuse kohta tuleb DP algatamisotsuse eelnõu põhjal küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

1 Kavandatava tegevuse kirjeldus

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud maaüksuste omanike Põhjaringi OÜ ja Aida Arendus OÜ poolt 29.09.2022 Tartu Vallavalitsusele esitatud DP algamise taotlusest ja DP eskiislahendusest.

DP koostamise eesmärgiks on Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 maaüksuste maakasutuse sihtotstarbe muutmine, jagamine korterelemu kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse määramine lähtuvalt Põhjaringi elamukvartali planeeringuvõistluse võidutööst (märgusõnaga 8+1).

Lisaks määratakse tehnovõrkude asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, liikluskorralduse ja servituutide vajadus jms planeerimisseaduses loetletud asjakohased DP ülesanded.

Korterelamu kruntide suurus on vahemikus ca 3500...8000 m², transpordimaa (tänavad) kruntide suurused selguvad DP koostamise käigus.

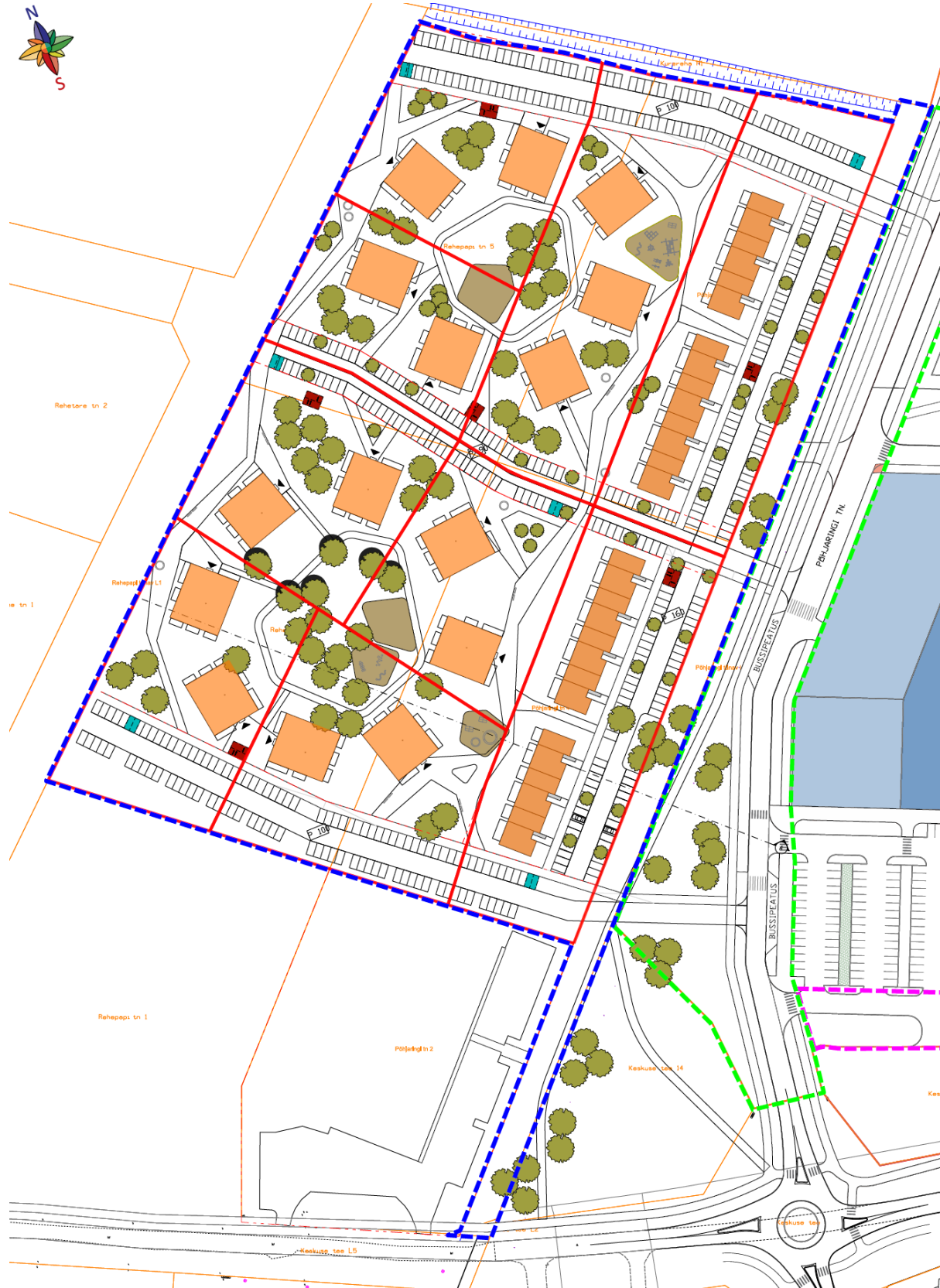
Juurdepääs DP alale kavandatakse kagu suunast kavandatavalt Põhjaringi tänavalt (Põhjaringi tänav L1), mis tuleb välja ehitada kuni Keskuse teeni.

DP ala koosneb maaüksustest Põhjaringi tn 4 (kat. tunnus 79401:001:0262), Põhjaringi tn 6 (79401:001:0263), Rehepapi tn 3 (79401:001:0266), Rehepapi tn 5 (79401:001:0267), mille maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 80% ja ühiskondlike ehitiste maa 20%. Lisaks on haaratud alasse Põhjaringi tn L1 (kat. tunnus 79401:001:0257) ja osa Keskuse tee 8 (79401:006:1412) maaüksusest (sihtotstarve ärimaa 70%, transpordimaa 20%, ühiskondlike ehitiste maa 10%) Põhjaringi tänava jaoks.

DP alal olemasolevad hooned puuduvad. Ala piirneb lõunast Põhjaringi tn 2 (79601:001:0561) ja Rehepapi tn 1 (79601:001:0564) maaüksustega, idast Keskuse tee 8 maaüksusega, läänest Rehepapi tänav L1 maaüksusega (välja ehitamata tänav) ning põhjast ja kirdest Rehevärava tn 3 (maatulundusmaa 100%) maaüksusega.



Tartu vallas Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang



Joonis 2. Väljavõte DP algatamiseest eskiislahendusest.

2 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Lähtudes Planeerimisseaduse (PlanS) § 1 lõikest 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele PlanS-st tulenevaid menetlusnõudeid. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. **Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus (kortermajade rajamine) ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.**

Vastavalt KeHJS-le on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

PlanS § 124 lõike 6 alusel on KSH eelhindang ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumise alati vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (üldplaneeringut muutev) koostamisel. KSH algatamist ja algatamata jätmist reguleerib planeeringute puhul samaaegselt koosmõjus KeHJS, mille § 33 lõike 2 järgi tuleb KSH algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul (samuti ÜP muutmine). Kui detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev, tuleb alati läbi viia KSH vajaduse eelhindamine. **Antud juhul ei ole tegemist kehtivat Tartu valla ÜP-d muutva detailplaneeringuga.**

Detailplaneeringuga lubatakse alale ehitada kortermajade rajoon, mille puhul KSH eelhindangu koostamise vajadus võib tuleneda KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10, mille järgi peab otsustaja andma eelhindangu selle kohta, kas infrastruktuuri ehitamise või kasutamise valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju.

KeHJS alusel kehtestatud VV 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelus“ on § 13 (infrastruktuuri ehitamine) täpsustatud, et keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang tuleb anda infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate järgmiste tegevuste korral, milleks on näiteks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatud juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine.

KSH vajaduse kaalutlemine on igal võimalikul ja asjakohasel juhul kohaliku omavalitsuse õigus ja kohustus ning eelhindangu võib vajaduse korral alati preventatiivselt teha, viidates vastavalt määruse nr 224 § 16 (muud juhud), kus on nimetatud **muu määruses nimetatud tegevus, mis võib esialgsel hinnangul kaasa tuua olulise keskkonnamõju.**

KSH eelhindangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide (oluliste) kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda.

Eelhindamine ei lõppe KSH eelhindangu koostamisega, vaid vajalik on ka asjaomaste asutustega konsulteerimine. Eelhindamise etapis konsulteerimine vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 on KSH protsessis esimene asjaomaste asutuste kaasamine. Asjaomased asutused igal konkreetsel juhul määratleb planeeringu koostamise algataja (või korraldaja). Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. Asutuste hulka kuulub alati Keskkonnaamet (KeA).

3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

3.1 Tartu Maakonnaplaneering 2030+

Tartu maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 Tartu maakonnas Nõo, Kambja, Kastre, Luunja valdades, Tartu linnas, Tartu valla ja Peipsiääre valla osadel ning Põlva maakonnas Räpina valla osal.

Planeeringul on kaks suurt eesmärki: maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamine. Kehtestatud maakonnaplaneering on valdade ja linna üldplaneeringute koostamise aluseks.

Maakonnaplaneeringiu järgi moodustab Tartu linn koos ümbruse tiheasumitega Tartumaal suurima ja olulisima Tartu linnapiirkonna, mille arengut tuleb suunata kogu ala tervikuna hõlmava üldplaneeringuga.

Maakonnaplaneering näeb asustuse arengualadena tiheasumeid. Asustuse arenguala on piisavat hoonestustihedust, elanike arvu, tehnovõrke, lähiaja arenguks mõistlikku reservi ning muid eeldusi eviv piiritletud ala loomaks eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri kujunemiseks ja säilimiseks ning esteetilise miljöö arenguks. Sellistel aladel lahendatakse ehitatud keskkond logistiliselt, sotsiaalselt, elukeskkondlikult, esteetiliselt ja majanduslikult optimaalsete asustuse arengualadena ja kohase ruumimudeliga.

Detailplaneering ei ole vastuolus Tartu maakonnaplaneeringuga 2030+.

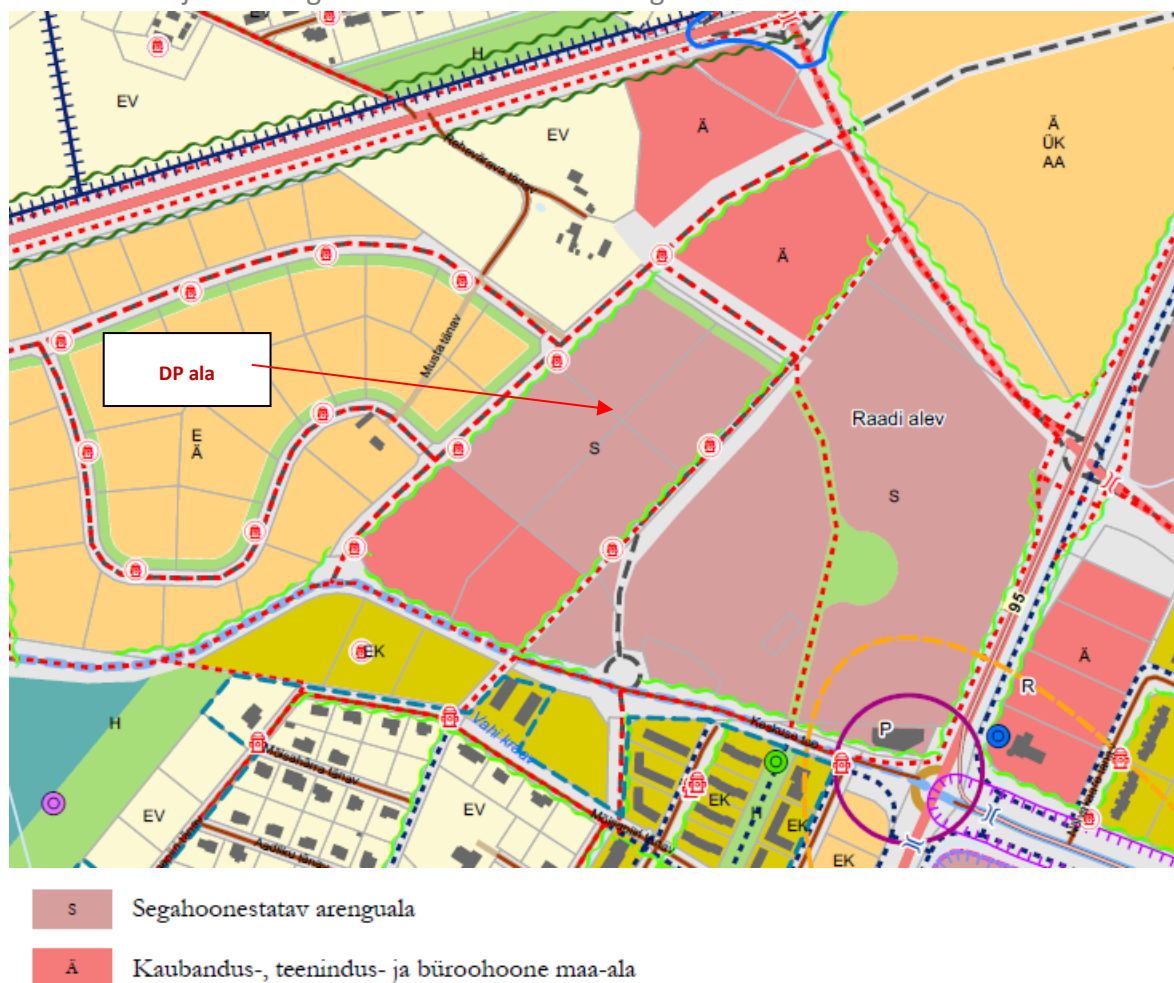
3.2 Tartu valla üldplaneering

Tartu valla üldplaneering 2030 on kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 43. Üldplaneering on koostatud kogu valla territooriumile kuni 20 aasta perspektiivis.

Üldplaneeringus on määratud valla ruumilise arengu üldised suundumused, maa-alade ja veekogude üldised kasutustingimused, piirkondade üldised ehitus- ja haljastustingimused, transpordivõrgustik, miljööväärtuslike alade, rohevõrgustiku, väärtusliku põllumajandusmaa ja maastike kaitse- ja kasutustingimused, kõrgveepiirist tulenevad kitsendused, asustuse arengualad.

Valla huvi on luua läbi mõtestatud ruumiplaneerimise võimalused arenguks, et kindlustada elanikele elu- ja töökohad, teenindus ja hea elukeskkond.

Tartu vallas Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang



Joonis 3. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Tartu valla ÜP kaardi järgi asub ala segahoonestataval arengualal (S), mis on tähistatud roosa värviga. Maa-ala iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus, sh üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu.

Segahoonestatava arenguala planeerimisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. maa-ala tuleb arendada mitmekesiselt, hõlmates erinevaid funktsioone. See tähendab, et täpsemal planeerimisel tuleb kavandada alale nii elamuid, kaubandus-, teenindus- ja/või büroohooneid, üldkasutatavaid alasid. Üldkasutatavad alad peavad sisaldama nii haljasalasid ja/või parke ja/või taskuparke ja/või mänguväljakuid vm tegevusplatse;
2. alale võib planeerida ühiskondlikke hooneid;
3. alale võib planeerida keskkonnasäästlike ja -sõbralike ettevõtete (st tootmine);
4. erineva kasutusotstarbega hoonete mahud peavad harmoneeruma ümbrusega ning arhitektuursed lahendused olema esteetilised;
5. arvestada tuleb avaliku ruumi ja haljastuse kujundamise põhimõtetega;
6. Raadi terviklik ja tihe linnaline keskkond on ala (kaardirakenduses vastavalt tähistatud), kus tuleb iga kord kaaluda idee- ja/või arhitektuurivõistluse korraldamise (või muu võistlusvormi kasutamise) vajadust. Idee- ja/või arhitektuurivõistluse korraldamine otsustatakse projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetlemise käigus. Idee- ja/või

Tartu vallas Raadi alevi Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

arhitektuurivõistluse käigus on lubatud linnaruumiliselt põhjendatud erisused tingimuste osas (mis on määratud juhtotstarvete lõikes), kui need aitavad kaasa eesmärgi saavutamisele.

Tingimused avaliku ruumi loomiseks ja haljastuse kujundamiseks tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel on toodud ÜP seletuskirja peatükis 6.1. Keskkonna kujundamisel ja hooldamisel kasutada turvatunnet loovaid võtteid:

- a. tagada kvaliteetse avalikult kasutatava ruumi olemasolu, arvestades nii liikuvuslahenduste kui väliruumi planeerimisel erinevate sihtrühmade ja vanusegruppide vajadustega. Arvestada tuleb ka erivajadustega inimestega ehk lähtuda planeerimisel universaalsaini põhimõttest;
- b. valgustada olulisemad käiguteed, puhkealade kergliiklusteed ja liikumisrajad, parklad, ühiskondlike hoonete ümbrus, bussipeatused, puhkealad ja mänguväljakud;
- c. hoida üldkasutatav avalik ruum korras;
- d. kasutada kujundust, mis loob ja rõhutab omanditunnet;
- e. kasutada materjalide üleminekut ja haljastust, et tähistada avaliku ja mitteavaliku ruumi vahelist piiri;
- f. rakendada liikluse rahustamise meetmeid. Meetmed peavad tagavad ühtlase liikluse, mida iseloomustab madal müratase.

Eraldi on välja toodud tingimused Raadi ehitatavas elu- ja ettevõtluspiirkonnas:

- a. rajada haljasalaga (H) ääristatud kergliiklusteede äärde mänguväljakuid ja/või taskuparke 300–400 m vahemaa tagant, mis pakuksid piisavalt tegevust erinevatele sihtrühmadele;
- b. taskupargid peavad võimaldama nii aktiivset kui passiivset kasutust. Taskupargid kujundada loova maastikuarhitektuuriga;
- c. spordirajatisi tuleb rajada suurematele avalikele rohealadele ja kergliiklusteede olulisematele trajektooridele, soovitavalt 500–600 m raadiuses elukohast;
- d. kavandada stardi- ja ruleerimisradade vaheline ala selliselt, et metsastunud ala säiliks võimalikult suures ulatuses looduslikuna. Metsaalsasse rajada jalgteid, laudteid jms liikumisradu;
- e. kavandada haljaslahendused stardi- ja ruleerimisradade äärde, et luua meeldiv, inimõõtmeline keskkond;
- f. plahvatusvallidele luua loovad maastikulahendused, mis lubavad kultuuriliselt väärtuslikke vorme kasutada ja tekitavad uut elamuslikku väliruumi ja vaatekohti nii elanikele kui külastajatele.

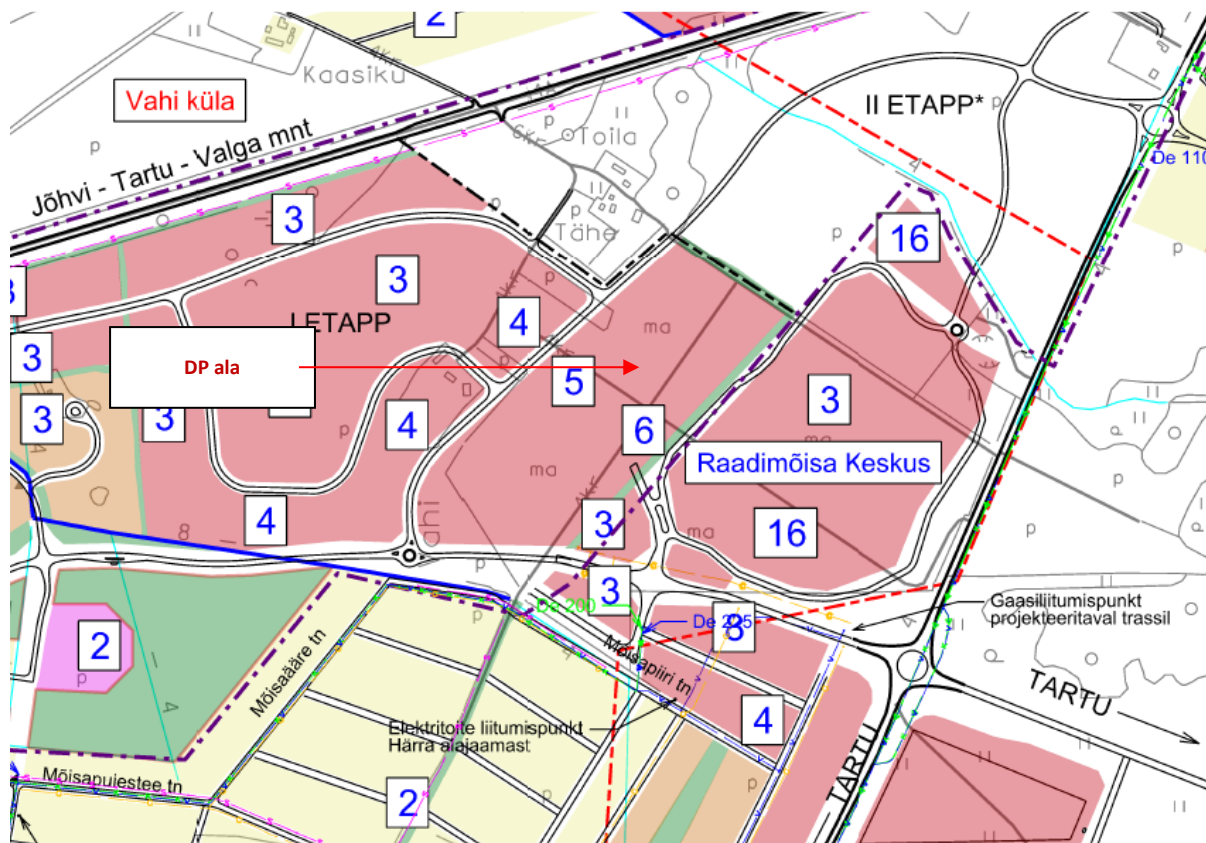
Detailplaneering ei ole PlanS § 142 tähenduses kehtivat ÜP maakasutuse juhtotstarvet muutev.

Tartu vallas Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

3.3 Kehtivad detailplaneeringud

Alal kehtib hetkel Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Tartu - Vahi maantee ja Vana - Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapp¹, mille järgi on alal tegemist ärimaaga.

Riigihalduse ministri 27.06.2022 määrusega nr 30 kehtestati uued Tartu valla asustusüksuste lahkmeejooned ning uued asustusüksused, mille tulemusel asub planeeringuala Raadi alevis.



Joonis 4. Väljavõte Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Tartu - Vahi maantee ja Vana - Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi maakasutuse kaardist.

Uue DP kehtestamisega muutuvad varasemad detailplaneeringud kehtetuks.

¹ http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2007_18/

4 Mõjutatav keskkond

Eelhindamise objektiks on Tartu vallas Raadi aleviku tiheasustusalal Jõhvi - Tartu – Valga tee ja Tartu-Kõrveküla tee vahelisel alal asuvate maaüksuste detailplaneeringu algatamisettepanek.

Riikliku ehitisregistri andmetel alal hooned puuduvad.

Tegemist ei ole väärtusliku põllumaaga ning <https://kls.pria.ee/kaart/alusel> ei ole enam tegemist registreeritud ja aktiivses kasutuses põllumassiiviga.

Piirkond jääb Ugandi lavamaa keskossa. Maapinna abs. kõrgused on vahemikus 54,00...55,00 meetrit. Looduslikest mineraalpinnastest levib alal peamiselt moreenpinnased – savimõll ja kruusaga savimõll². Kohati võib esineda ka savimõll-moreeni sisese kihina jääjõelist mõllikat peenliiva. Aluspõhjalistest kihtidest leidub ka savimõlli, mõllikat peenliiva, murenenud liivakivi ja liivakivi. Geoloogiline ehirus täpsustub ala ehitusgeoloogiliste uuringute käigus.

Olulised maakasutuse piirangud ja kitsendused alal puuduvad.



Joonis 5. DP ala asukoht ja kitsendused. Allikas: Maa-amet X-Gis.

² Põhjaringi tn. 2 tootmis- ja laohoone ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, OÜ Rakendusgeoloogia, 2021

5 Võimalikud keskkonnamõjud

5.1 Mõju Natura aladele

DP alale ega selle vahetusse lähedusse ei jää Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid.

Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt puudub ebasoodne mõju Natura aladele.

5.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele

Alal ega vahetus läheduses ei paikne EELIS andmebaasi järgi kaitstavaid alasid ega üksikobjekte.

Lähim looduskaitse alune ala on Raadi mõisa park (EELIS kood KLO1200246), mis jääb DP ala piirist ca 870 m lõuna poole. Raadi looduskaitseala (KLO1000640) jääb ca 1,9 km kagusse.

Planeeringuala puhul on tegu Raadi alevi tiheasustusalaga. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevana oodata ka mõju avaldamist taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

5.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Säästva arengu põhimõtetega kooskõlas olevaks saab pidada olemasolevate hoonestatud alade tihendamist ja laiendamist, et soosida kompaktse struktuuriga elamupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Seega DP-ga kavandatavat tegevust võib pidada antud asukohas sobilikuks.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks, kompleksluba või vastavat jäätmekäitleja registreeringut) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse *jäätmehoolduseeskirja* nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmete (eeskätt olmejäätmete) teke elamu kasutusperioodil, kuid seda ei ole oodata olulisel tasemel.

Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Tartu vallas Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

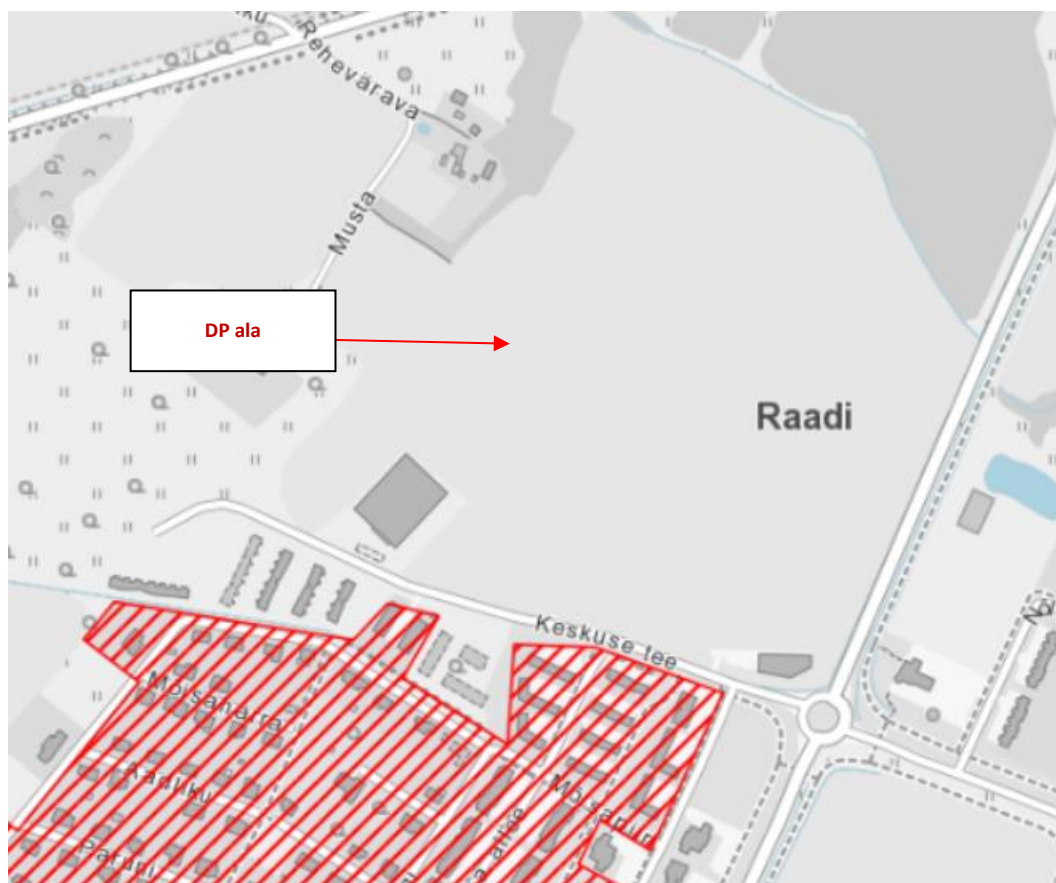
5.4 Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

5.4.1 Mõju pinna- ja põhjaveele

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ning pinnakatte paksusest ja koostisest tulenevalt kuulub ala Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusel jääb piirkond suhteliselt kaitstud põhjaveega alale.

DP ala jääb Tartu linna üle 2000 ie reoveekogumisalast välja (Joonis 6). Vastavalt Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019-2031 on kavas ala tulevikus liita ühiskanalisatsiooniga. DP ala ühisveevarustus ja –kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele. Liitumine on võimalik Keskuse teele rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustike baasil³.

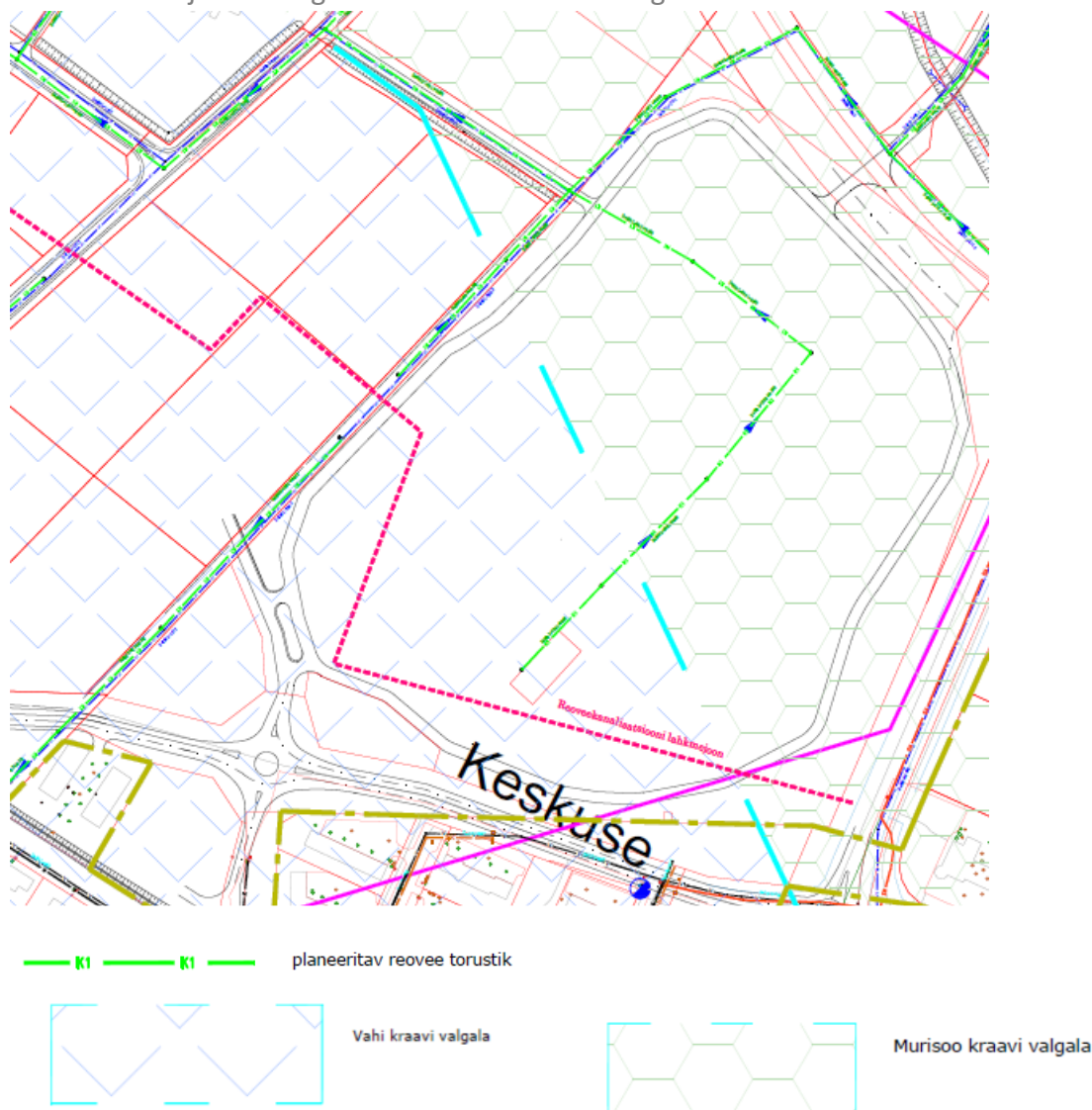
Juhul kui liitutakse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga, ei ole oodata negatiivseid keskkonnamõjusid. DP-ga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju.



Joonis 6. Väljavõte Tartu reoveekogumisala kaardist.

³ Keskuse tee trassid. I etapp. Project363 OÜ, 2020

Tartu vallas Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang



Joonis 7. Väljavõte Tartu valla ÜVK arendamise kavast.

Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama asukohta ja konkreetseid olusid. Kruntidelt ärajuhitavat liig- ja sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Sademevee eesvooluna saab kasutada valla territooriumil asuvat kraavisüsteemi (vt Joonis 7 valgala piirid). Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus antakse vastavate projektidega ja sademevesi juhitakse kraavide ja torustikega ära. Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Samuti on soovitatav sademevett lokaalselt immutada ja koguda haljastuse kastmiseks kasutamiseks.

Täiendavat negatiivset mõju pinnaveele sademe- ja liigvee ärajuhtimisega seega ei avaldata.

DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile.

5.4.2 Jääkreostus

DP alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning toimunud tootmist keskkonnamõju tegevust. Seetõttu ei ole eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele.

5.4.3 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Ala ei asu vahetult tiheda liiklusega riigimaanteed ääres. Piirkonda võib vastavalt Tartu valla üldplaneeringule pidada III kategooria ehk segafunktsiooniga alaks (keskused, elamu- ja äri segafunktsioon). Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB.

Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne DP realiseerimisega olulist liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel. Individuaalsetel küttelahendustel oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Lokaalsete taastuenergialahenduste kasutuselevõtt vajab üldjuhul projektipõhist lähenemist, kuid erinevate taastuenergiaallikate kasutuselevõttu üldiselt soositakse, kus võimalik. Naaberkinnistul Põhjaringi tn 2 on ärihoonele rajatud maasoojuspuuraugud (Vt Joonis 5).

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjektide valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga on valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) eeldatavalt ebaoluline. Kinnistu valgus(reostus) võib tinglikult suureneda, kuid kuna tegu on juba tänavavalgususega tiheasustusalaga, siis olukord olulisel määral ei muutu. Kasutatakse kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist).

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuse emissiooni või lõhnahäiringu tekke võimalust.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnahäiringu tekkimist.

5.5 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

DP lahendus vastab Tartu valla üldplaneeringule.

Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju ei ole ette näha.

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 2017) alusel võib Tartu vallas esineda kohati kõrge radooniriskiga alad. DP alast lõunas Põhjaringi tn 2 kinnistul on 2021. a mõõdetud kõrgendatud radoonitasemed⁴.

⁴ BML Balti OÜ, 2021

Tartu vallas Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Eluhoonete puhul tuleb vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ teha pinnase radoonitaseme mõõtmisi hoone ehitusprojekti koostamisel ja rakendada radoonikaitse meetmeid.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ulatuslikku mõju inimeste varale.

5.6 Visuaalne mõju

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti.

Arhitektuursed tingimused tagavad hoonete sobitumise piirkonda.

5.7 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel ei asu piirkonnas muinsuskaitseaduse alusel kaitstavaid objekte.

Mõju kultuuriväärtuste säilimisele DP realiseerimisel puudub.

5.8 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

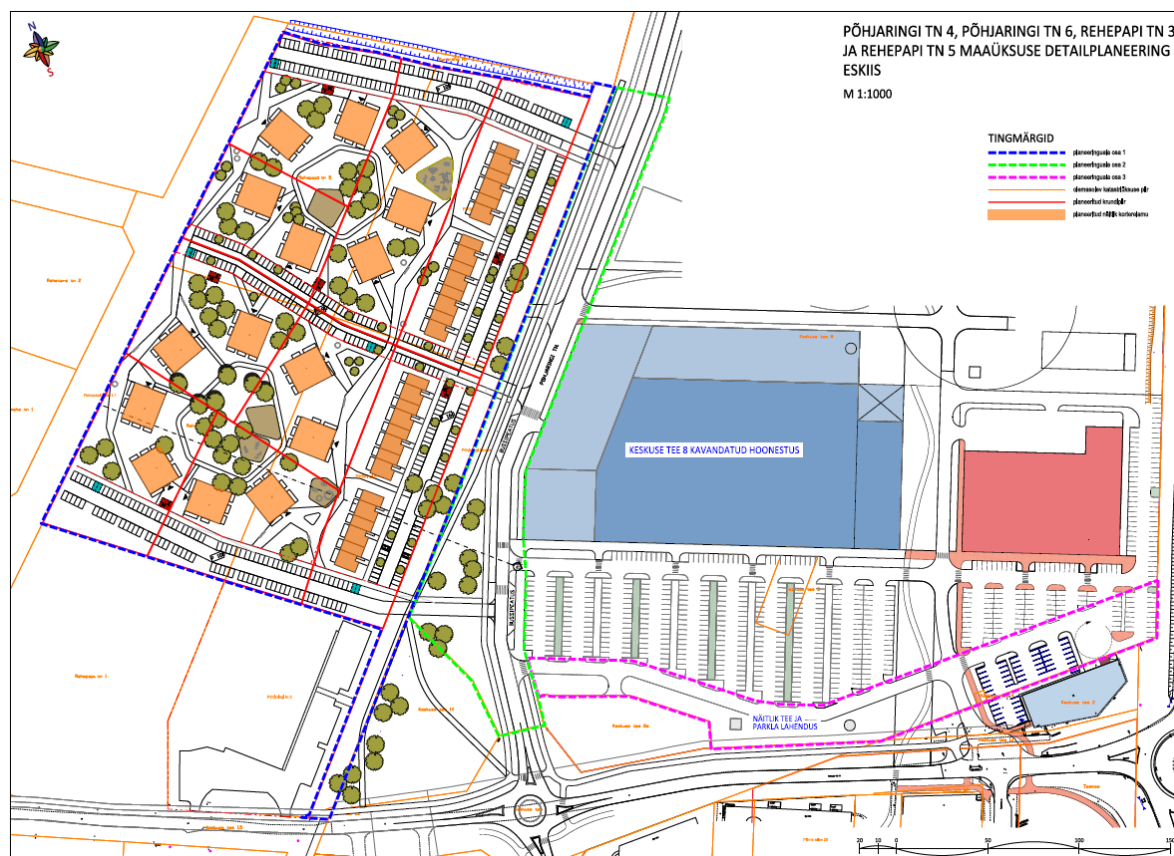
Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist.

5.9 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Planeeringuala kontaktvööndis toimub ja on oodata teisi arendusi. Piirkond on perspektiivikas arenguala, mille arendamine toimub etapiti.

Otsene koosmõju või mõjude kumuleerumine puudub. Seoses üldise autostumise, Raadi aleviku arengu ja tänavate väljaehitamise ei saa välistada piirkonnas üldist mõõdukat müratasemete või õhusaastetasemete tõusu tulevikus.

Tartu vallas Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang



Joonis 8. DP ala lähiala võimalik etapiline arendus.

5.10 Muud aspektid

Riigipiiriülese mõju esinemist käsitletava detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 3 kohaselt tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul strateegiline olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsust EL keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Antud juhul on tegu võrdlemisi väiksemahulist eluhoonestust kavandatava detailplaneeringuga. Seos Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub. Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Kui DP-ga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust, siis tuleb kaaluda KSH vajadust, mida on ka eelhindangu näol tehtud. Põhimõtte kaaluda KSH läbiviimist on kooskõlas Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

6 Ettepanek KSH algamise/algamata jätmise kohta

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmebaasi⁵ andmetel looduskaitsealused objektid planeeringualal ja lähipiirkonnas puuduvad.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid, kaitsealuste liikide elupaikasid planeeringuga kavandatav tegevus negatiivselt ei mõjuta;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liiklusköormuse ja müra taseme suurenemine, kuid see ei too kaasa ülenormatiivseid tasemeid;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detaiplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgset võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid.

DP ala ühisveevarustus ja – kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele. **Sademe- ja liigvee täpsem ärajuhtimise lahendus koos käideldavate või omal krundil immutavate koguste arvutustega lahendatakse ehitusprojektides.**

KSH eelhindangu ülesanne on hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju ja ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne.

⁵ <http://loodus.keskkonnainfo.ee/eelis/default.aspx>

Tartu vallas Raadi alevis Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

DP elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, mis nõuaks KSH läbiviimist. Planeeringulised küsimused (sh lõplik hoonete maht) tuleb lahendada planeeringu koostamise käigus.

Võimalike keskkonnahäiringute vähendamist, keskkonna hea seisundi tagamist ning keskkonnale kahju tekitamise vältimine ja keskkonnale tekitatud kahju heastamist reguleerib **keskkonnaseadustiku üldosa seadus**. Seaduse § 11 (Ettevaatuspõhimõte) lõige 2 järgi selgitatakse keskkonnariskiga tegevuste suhtes otsuste tegemisel välja nende tegevuste mõju keskkonnale ning seaduses sätestatud juhtudel ja korras tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamise menetlus. Käesoleval hetkel keskkonnalubade vajadust ei ole eeldada.

KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning planeeringu koostamisel ja kehtestamisel tuleb kavandatava tegevuse aspekte hoolikalt kaaluda ehk planeerida. Lisaks eelhinnaatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid nii detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes.

Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga vajadusel ka teistelt juba kaasatud asutustelt.

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Tartu maakonna planeering 2030+

Tartu valla üldplaneering

Tartu valla arengukava 2022-2030

Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2031

Eesti standard EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes"

Seadused, määrused:

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3)

Looduskaitseseadus (RT I, 23.03.2015, 122)

Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1)

Atmosfääriõhu kaitse seadus: (RT I, 05.07.2016, 1)

Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52; RT I, 12.12.2018, 40)

Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1)

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87)

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1)

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383)

Andmebaasid:

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur: <http://loodus.keskkonnainfo.ee>

Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>

Kultuurimälestiste riiklik register <https://register.muinas.ee>

Eesti Geoloogiakeskus OÜ. 2017. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas. Kättesaadav: <https://www.digar.ee/viewer/et/nlib-digar:331366/291467/page/1>