



**Tartu vallas Raadi alevis  
Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi,  
Ermi haljak 3 maaüksuste  
ning lähiala detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
eelhinnang**

Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

**Nimetus:** Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP KSH 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](mailto: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](mailto:mihkel@lemma.ee)

**Vastutav koostaja:** Mihkel Vaarik

**Töö versioon:** 18.04.2024, täiendatud vastavalt DP lähteülesandele 13.05.2024

## Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus .....	5
2 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest .....	10
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega .....	11
3.1 Tartu Maakonnaplaneering 2030+ .....	11
3.2 Tartu valla üldplaneering .....	11
3.3 Muud Tartu valla arengudokumendid .....	16
3.4 Kehtivad detailplaneeringud .....	17
4 Mõjutatav keskkond .....	18
5 Võimalikud keskkonnamõjud.....	19
5.1 Mõju Natura aladele .....	19
5.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele.....	19
5.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus.....	21
5.4 Mõju pinna- ja põhjaveele .....	21
5.5 Jääkreostus.....	22
5.6 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus .....	22
5.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	23
5.8 Visuaalne mõju.....	24
5.9 Kliimamõjud .....	24
5.10 Mõju kultuuriväärtustele .....	24
5.11 Avariilukordade esinemise võimalikkus.....	24
5.12 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine .....	24
5.13 Muud aspektid .....	25
6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta .....	26
Kasutatud materjalid.....	28

## Sissejuhatus

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

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (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 tellimusel koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse 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.

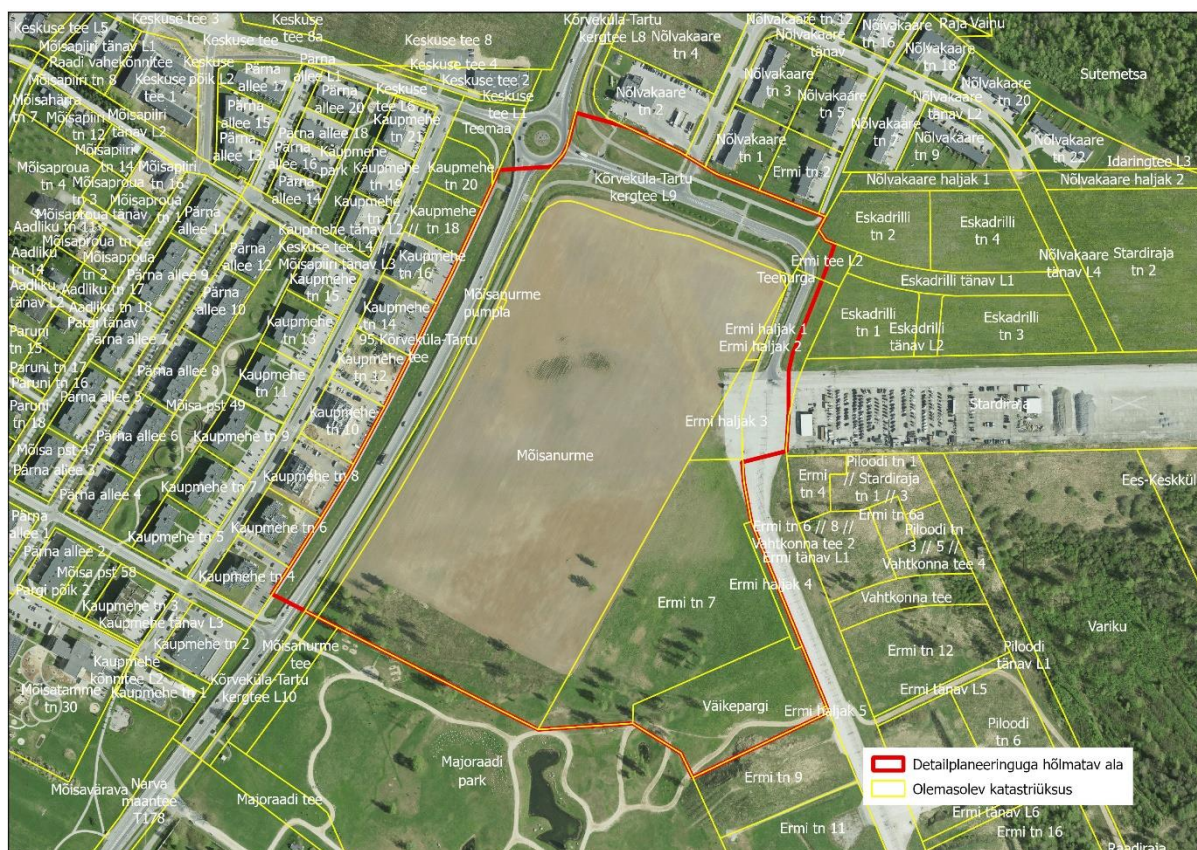
Töö eesmärgiks oli selgitada, kas Tartu vallas Raadi alevis **Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 ning lähiala maaüksuste** (DP) koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine või mitte.

**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.**

Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

## 1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus

DP koostamise eesmärgiks on Raadi alevis Mõisanurme maaüksuse ning Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3, Ermi haljak 4 ja Ermi haljak 5 maaüksuste maakasutuse sihtotstarbe muutmine, jagamine korterelamu kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse määramine lähtuvalt Mõisanurme planeeringuvõistluse võidutööst. Lisaks määratakse tehnovõrkude asukohad, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, liikluskorralduse ja servituutide vajadus jms planeerimisseaduses loetletud asjakohased DP ülesanded.



Joonis 1. DP ala. Allikas: DP lähteülesanne, mai 2024.

DP ala koosneb maaüksustest :

- Mõisanurme (kat. tunnus 79403:002:1376), pindala 129 957 m<sup>2</sup>, millest haritav maa moodustab 114 556 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 15 193 m<sup>2</sup> ja muu maa maa 208 m<sup>2</sup>. Maakasutuse sihtotstarve ärimaa 100%, tegemist on praegu PRIA-s registreeritud põllumassiiviga (66047761574);
- Ermi tn 7 (79403:002:1622), pindala 34 880 m<sup>2</sup>, millest haritav maa moodustab 30 177 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 4380 m<sup>2</sup> ja muu maa 323 m<sup>2</sup>. Maakasutuse sihtotstarve veekogude maa 100%. Ermi tn 7 maaüksusele kavandati tiiki;
- Väikepargi (79403:002:1573), pindala 15 538 m<sup>2</sup>, millest haritav maa moodustab 12 226 m<sup>2</sup> ja looduslik rohumaa 3312 m<sup>2</sup>. Maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%.

Lisaks on haaratud alasse 100% transpordimaa sihtotstarbega 3100 m<sup>2</sup> suurune Ermi haljak 3 (kat. tunnus 79601:001:1274), 1110 m<sup>2</sup> suurune Ermi haljak 4 (kat. tunnus 79601:001:1555) ja 99 m<sup>2</sup> suurune Teenurga (79403:002:1378) maaüksus ning tootmismaa 100%



Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

sihtotstarbega 36 m<sup>2</sup> Ermi haljak 5 (79601:001:1171), 60 m<sup>2</sup> Mõisanurme pumpla (79403:002:1377) ja 40 m<sup>2</sup> Ermi haljak 2 (79601:001:1257) maaüksus, samuti veel ärimaa 100% sihtotstarbega 496 m<sup>2</sup> suurune Ermi haljak 1 (79601:001:1202) maaüksus.

Mõisanurme, Teenurga ja Mõisanurme pumpla maaüksused on eraomanduses (Kirs Consult OÜ), ülejäänud maaüksused on Tartu valla munitsipaalomanduses.

DP ei ole veel algatatud. Detailplaneeringu koostamiseks on sõlmitud kolmepoolne leping Kirs Consult OÜ, Tartu Vallavalitsuse ja planeeriija AB Artes Terrae OÜ vahel 2023. a oktoobris. Samuti on koostatud mais 2024 detailplaneeringu lähteülesanne Tartu Vallavalitsuse poolt.

DP ala pindala on kokku ca 18 ha, millele lisandub piirnevate teedega seonduvalt lähiala. Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga (vt p 3.2), mille järgi jääb ala Raadi keskusealale. Keskusala on ala, kus idee- või arhitektuurivõistluse korraldamine on vajalik parima lahenduse leidmiseks ruumi planeerimisel.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud Mõisanurme planeeringu eskiisist (Arhitekt Must OÜ, 05.02.2024) ja Mõisanurme planeeringuvõistluse võidutööst „Sini-roheline saarestik“ (Arhitekt Must OÜ 2023). Lisaks liideti võistlusala koosseisu ka kaks Tartu vallale kuuluvat maaüksust aadressiga Ermi tänav 7 ja Väikepargi.

**DP koostamise käigus nõutavad uuringuid (geodeesia, geoloogia, liiklus, sademevee käitlus, insolatsioon jne) ei ole algatamise eelselt veel läbi viidud ning nende täpne vajadust on seni teadmata.** Edasise planeeringu koostamisel tehakse koostööd ka võistlustöö koostanud arhitektiga.

Piirkonnast soovitakse arendada multifunktsionaalne ja meeldiv peresõbralik keskkond elamiseks, töötamiseks, puhkamiseks ning ettevõtluseks. Tegemist on Tartu linna vahetul piiril asuva kiiresti areneva alaga, mida soovitakse kujundada linlike tegevuste rikkaks ja linnaehituslikult mitmekesiseks keskkonnaks. Rajatav ehitatud keskkond peab olema roheline, jalgratturi- ja jalakäijasõbralik paik, millel on oma tuntav identiteet. Lahendus peab olema kvaliteetne 15 minuti linn, kus on oma koht büroodel, poodidel ja vaheldusrikkal avalikul ruumil. DP-ga soovitakse kavandada era- ja munitsipaalmaadele ühtset linnaehituslikku visiooni, mis moodustab ühe tervikliku ja linnaehituslikult katkestusteta sidusa ja loogilise linnaruumi. Kavandatud lahendus peab rikastama funktsioonide osas ka olemasolevat suhteliselt monofunktsionaalset elamupiirkonda ja olema sillaks Raadi varasemalt rajatud uusasumi ja uuema kavandatava keskkonna vahel.

Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang



**Joonis 2.** Väljavõte DP eskiislahendusest.



**Joonis 3.** Väljavõte võidutööst.

DP alal olemasolevad hooned puuduvad.

Ala piirneb läänest riigiteega 95 (Kõrveküla-Tartu tee), põhjast ja idast Ermi tänavaga ning lõunast ühiskondlike ehitiste maa 100% sihtotstarbega Majoraadi pargi ja Ermi tn 9 maaüksustega.

Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

DP ala mõjuvööndisse jäävad Eesti Rahva Muuseum, Raadi mõisaansambel ja olemasolevad elamualad. Ala idaserva mõjutab tugevalt **Ermi tänava kavandamine piirkonna peatänavaks**. Planeeritav tänav asub Raadi endise sõjaväelennuvälja territooriumil ja on endise sõjaväelennuvälja ruleerimisrada, mis ühendab uut ja vana lennurada. Kavandatav tänav ühendab ala Eesti Rahva Muuseumiga ning lisab piirkonnale vaheldust ning atraktiivsust. 2021. aastal viis Tartu vald läbi Ermi tänava ideevõistluse, mille eesmärk oli leida idee, mille põhjal hakata projekteerima ja ehitama Ermi tänavat ümber kaasaegseks linnatänavaks, piirkonna peatänavaks. Võistluse võitis Tajuruum OÜ ja arhitektuurbüroo Kolm Pluss Üks ühendmeeskonna töö „Ermi elamustänav“. Endisest ruleerimisrajast on kavandatud lineaarpark, omalaadne vabaõhumuuseum, koos arhitektuurivormide ehk väravatega.

Lisaks ühendab planeeritav rohevõrgustik omavahel erinevad Raadi piirkonnad tervikuks läbi kergliiklusteede, spordiradade ja jalgteede võrgustiku. Rohevööndi kergliikluse ühendustrass linnaga tagab nii inimsõbraliku ja turvalise täiendava ühendustee kui elurikkuse.

Piirkonda siduv maastikuelement on Raadi lennuväli, mille lennuraja tippu kujundatud ärikeskus on lahendatud vertikaalse ja horisontaalse hoone ansamblina, kus horisontaalses hoones asub kauplus (ning seda täiendavad ärid) ja parkimine ning vertikaalses (torn) hoones ärid, teeninduspinnad, büroo ning elamine. Rajatakse ca 950 taskukohase hinnaga korterite, ühiskondlike hoonete, äripindade ning toidupoega hea avaliku ruumiga piirkond koos rohealade ja kesksete väljakutega. Suurim krunt (pos 18 Joonisel 4) jääb ala siseseks pargialaks. Piirkondlik maamärk – torn (asub pos 15) on kuni 24 korrusega (kõrgus max 106 m), teised elamud on kuni 8-korruselised.

Elamine ala on paigutatud kahte peamisesse tüüpi: **kvartaalsesse plokki, kus asuvad 3-, 4- ja 5-korruselised hooned** (nn 5K terrassmajad, 4K linnamajad, 3K hoovimajad, 1K kogukonnamajad) ning **pargiserva, kus asuvad 8-korruselised punktmajad**. Mõlemad elamise tüübid on paigutatud selliselt, et hoonestuse juurde tekib väärtuslik ja autovaba väliala. Planeeritavad kvartalid koosnevad neljast hoonest, millest kolm on planeeritavad kortermajad ning üks on kvartalit teenindav abihoone, kus asuvad rattaparkla, kuurid ning kogukonnaruum. Kvartali väliperimeetris on hooned ning parkimine ning kvartali keskele tekib suur piiratud hoov kogukonnale. Kvartalisse on planeeritud erinevad hoonetüübid, et rikastada kvartali elanikke ning luua vahelduv keskkond kvartalis.





**Joonis 4.** Esialgne kruntide jaotus (positsioonid) DP algatamise eelses eskiisis.

Raadi piirkondliku keskuse moodustavad DP ala ja Ermi alade vaheline avalike hoonete jada. Alale on planeeritud elamustänavat toetava avalikele hoonetele mõeldud ehitusalad, millest Ermi tn 7 suuremale krundile (pos 17) on planeeritud ala suurema objekti jaoks (võimalik SPA või meelelahutuskeskus) ning väiksemale Väikepargi krundile (pos 16) väiksem hoone (näiteks vallaamaja).

Planeeritav ala jaotub selgeteks elementideks, mida on lihtne etapikaupa ellu viia. Lisaks hoonete ja kvartaalstruktuuri jaotustele on võimalik etapilist rajada ka tänavavõrk. **Mõisanurme maaüksusele on näiteks kavandatud kuni 15 arendusetappi.** Kolmest hoonest koosnev „kvartali arendusetapp“ sisaldab 113 korterit, kuid vajadusel saab kvartalit veelgi väiksemateks ehitusetappideks jaotada kuna hooned ei ole üksteisega ehituslikult seotud. Teede rajamine on võimalik jaotada lisaks 5 etappi, mis võimaldab ka infrastruktuuri sammhaaval rajamist ilma poolikult mõjuva olukorrata. Ka keskuse alal on kaupluse ja kõrghoone mahud võimalik rajada täiendavalt eraldi etappides. **Seega jagunevad ka ehitusaegsed mõjud etappide peale.**

## 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 (korterimajade ja ühiskondlike hoonete 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.**

Detailplaneeringu alusel rajatakse Raadi keskusale elu- ja ettevõtluspiirkond, 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 KMH 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.

Maakonnaplaneeringu 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.

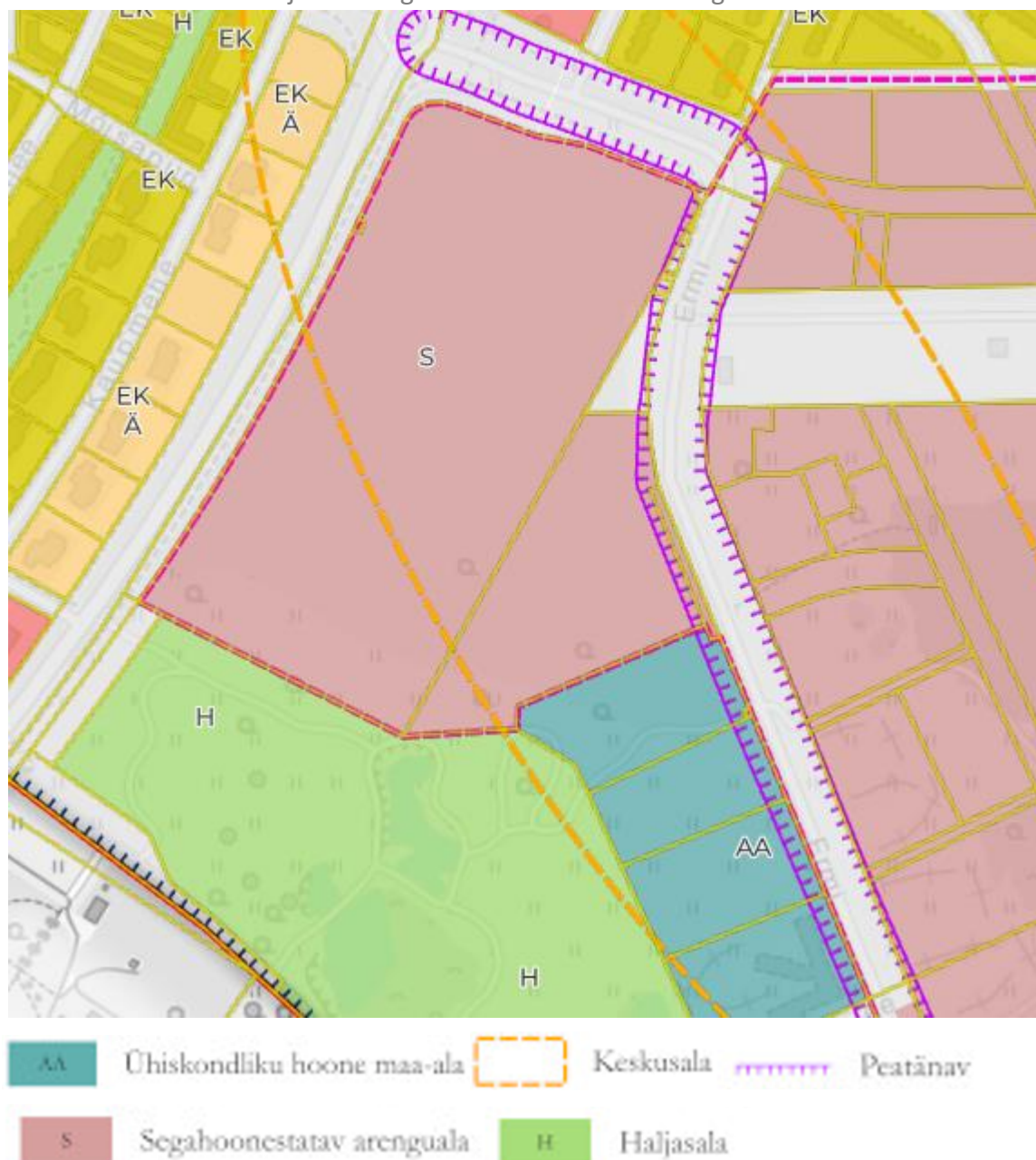
**Detailplaneering ei ole vastuolus Tartu maakonnaplaneeringuga 2030+.**

#### **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.



Joonis 5. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

**Tartu valla ÜP kaardi järgi asuvad Mõisanurme ja Ermi tn 7 maaüksused 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);



Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

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 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 universaalsidaini 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 kavandatavas 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 trajektooredele, soovitavalt 500–600 m raadiuses elukohast;

d. kavandada stardi- ja ruleerimisradade vaheline ala selliselt, et metsastunud ala säiliks võimalikult suures ulatuses looduslikuna. Metsaalaske rajada jalgteid, laudteid jms liikumisradu;

e. kavandada haljaslahendused stardi- ja ruleerimisradade äärde, et luua meeldiv, inimhõõtmeline keskkond;

f. plahvatusvallidele luua loovad maastikulahendused, mis lubavad kultuuriliselt väärtuslikke vorme kasutada ja tekitavad uut elamuslikku väliruumi ja vaatekohti nii elanikele kui külastajatele.

**Tartu vallale kuuluv Väikepargi maaüksus asub ühiskondlike hoonete maa-alal (AA), mis on tähistatud lilla värviga.** Tegemist on valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja

Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maaalaga. Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. krundi suurus määrata detailplaneeringuga või maakorraldustoiminguga vastavalt hoone ja/või rajatise kasutusotstarbele;
2. maksimaalne maapealne korruselisus 3;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 40% krundi pindalast;
4. kasutada kvaliteetseid arhitektuurilahendusi, vajadusel korraldada arhitektuurikonkurss ehitisele parima võimaliku arhitektuurse lahenduse leidmiseks;
5. ühiskondlike teenuste pakkumiseks ettenähtud hooneid (nt erasektori haridusasutused) võib rajada ka elamu- ja kaubandus-, teenindus- ning büroohoone maa-alal.

Avaliku ruumi ja haljastuse kujundamisele tuleb erilist tähelepanu pöörata loodaval Raadi keskuse alal (tähistatud kaardil kollase sõõrina), kus keskseks tuiksooneks ehk peatänavaks on **Ermi tänav**. Keskuse ala koondab liikumise sihtmärke ja erinevaid funktsioone, kannab esindusfunktsiooni, on keskväljaku, -platside vms asukohaks. Keskuse alal tuleb kasutada kvaliteetseid arhitektuurilahendusi. Vältida autokeskse keskuse loomist ja soodustada ühistranspordi kasutust, jalgteede ja rattateede võrgustikku eelkõige kohaliku liikuvuse suunamiseks. Kaubandus, teenindus- ja büroohonete ning ühiskondlike hoonete kavandamisel tuleb kaaluda arhitektuurikonkursi läbiviimist.

#### **Tingimused avaliku ruumi loomiseks ja haljastuse kujundamiseks tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel:**

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 universaalsadisaini 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.

2. planeeritavast maa-alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, mänguväljakute, taskuparkide ja/või ettevõtlusaladel puhkenurkade rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Looduslikuna tuleb kavandada/säilitada:

- a. elamu maa-alast min 15% (väikeelamute puhul rakendub alates 6 väikeelamukrundist);
- b. ühiskondliku hoone, segahoonestatava arenguala, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alast min 15%;
- c. kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maaalast min 10%;

Tartu vallas Raadi alevi Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

3. puhkeala peab pakkuma nii aktiivse kui passiivse puhkamise nurki ning tegevusi kõikidele sihtrühmadele (vt tingimusi, mida tuleb järgida puhkealade planeerimisel, kasutamisel ning sihtotstarbeliste ehitiste kavandamisel, ka ptk Haljasala);

4. mänguväljakuid rajada suurematele avalikele rohealadele, kergliiklusteede olulisematele trajektooridele, korterelamute õuemaale. Mänguväljaku rajamisel lähtuda heast ehitustavast ja erinevate sihtrühmade – lapsed, noored, erivajadustega kasutajad – vajadustest (lisaks atraktsioonidele paigutada mänguväljaku juurde istepingid, luua ohutud liikumisvõimalused vms). Mänguväljakud peavad võimaldama mitmesuguseid tegevusi, soodustama loovust ning moodustama osa positiivsust loovast keskkonnast, olema esteetilised ja hooldatud;

5. korterelamute õuemaale mänguväljaku rajamisel tuleb reeglina arvestada väikelastega, sest nende liikumised kaugemale on piiratud;

6. säilitada olemasolevad alleed, terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus. Kahjustunud, ohtliku ja surnud (enamus võrast või peajuurtest on tugevasti kahjustatud, eemaldatud või kuivanud) puu(de) likvideerimisel teostada asendusistutus;

7. säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust. Võimalusel integreerida lahendustesse ka väheväärtuslike liikidega metsastunud alasid, looduslikke kraaviservasid jms;

8. elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;

9. ekstensiivse niitmise asemel võib jätta rohealad ka niidulikeks (niita hooajal 1-2 korda);

10. sõiduteega samal ajal arendada välja terviklik, sh arendusalade sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik ning lahendada valgustus (vt ka ptk Kergliiklus);

11. kraavitatud aladel Raadi elupiirkonnas tagada avalik läbipääs (nt jalgsilla või truubiga jalgteega kaudu);

12. rajada tänavahaljastus sõidu- ja kergliiklusteedega samal ajal. Tänavahaljastust tuleb rajada tänavaruumi kujundamiseks, hubasuse loomiseks ja tänavatele inimlikuma mõõtme andmiseks. Samuti mahendab tänavahaljastus liiklusest tekkivat müra ja saastet ning aitab ühendada haljasalasid ja rohevõrgustiku osi. Tänavahaljastus võib olla ühe- või kahepoolne puuderida, põõsarida, olemasoleva puude- ja/või põõsarida täiendus või muu lahendus, mis projekteerimistingimustes või ehitusprojekti;

13. rajada kaitsehaljastus suurema liiklussagedusega teede äärde ning tootmisalade üleminekul tundlikuks maakasutuseks (elamud, ühiskondlikud ja puhkefunktsiooniga hooned). Kaitsehaljastuse rajamine on vajalik liikluse ja tootmistevõimega kaasnevate ning visuaalsete häiringute leevendamiseks. Võimalusel ja olemasolu korral kasutada selleks olemasolevat kõrghaljastust;

14. parkimine liigendada madal- või kõrghaljastusega, „automere“ tüüpi parkimislahendused ei ole lubatud;

15. 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, soovitatavalt 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, inimhõõtmeline 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 ega muid tingimusi muutev.**

### 3.3 Muud Tartu valla arengudokumendid

**Tartu valla arengukava 2022-2030 on vastu võetud Tartu Vallavolikogu 21.09.2022 määrusega nr 14.** Arengukava järgi on Tartu valla külad ja elamurajoonid omanäolised, rohelised, sõbraliku ja turvalise elukeskkonnaga kodukohad. Hooned kaunid, kliimakindlad ja energiasäästlikud ning õuealad on korrastatud ja haljastatud. Elamupiirkondadesse on rajatud elanike vajadustele vastav liikumisharjumusi ja elurõõmu toetav avalik ruum. Tartu vallast pääseb kiiresti ja mugavalt igale poole maailmas. Vallas on kiired transpordiühendused regioonikeskuse Tartu suunal ning pealinna Tallinna suunal. Teedevõrgustik vallas võimaldab kiiret ja mugavat liikumist kodude, töökohtade, teenuste ja avaliku ruumi objektide vahel. Inimesed väärtustavad liikumist rohelises, hästi disainitud tänavaruumis või külakeskkonnas. Parkimise ja liikluskiiruse vähendamine tiheasustusalade tänavatel ning jalgsi ja jalgrattaga liikumise soosimine muudab õuealad atraktiivsemaks ja õhu puhtamaks. Seega on kavandatud tegevus kookõlas Tartu valla arengukavaga.

**Tartu valla energia- ja kliimakava on vastu võetud Tartu Vallavolikogu 21.12.2022 määrusega nr 20.** Tartu vald järgib Tartu maakonna energia- ja kliimakavas 2022-2035 ning Tartu valla energia- ja kliimakavas 2022-2035 sätestatud eesmärke, et saavutada aastaks 2050 kliimanetraalsus. Kliima- ja energiakava panustab valla visiooni saavutamisse energia- ja kliimavaldkonna meetmetega, olles üheks alusdokumendiks rohepöörde valdkonna investeeringute ja eelarvete kavandamisel ning finantseeringute taotlemisel. Tartu valla hooneid rekonstrueeritakse ning uusi objekte rajatakse kliimanetraalsuse eesmärki silmas pidades. Ressursisäästlikkust ja kliimanetraalsust eeldatakse nii hoonete ehitamisel kui kasutamisel. Hoonete kütmiseks kasutatakse kliimanetraalseid lahendusi. Oluline osa liikuvusest vallas toimub kasutamata fossiilseid kütuseid.



### **3.4 Kehtivad detailplaneeringud**

Mõisanurme maaüksuse osas kehtib praegu "Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu II etapi osaala DP".

Koostamisel oli ka (varem Tila külas asuvate) Ermi tn 7, Ermi tn 9//11//13, Väikepargi, Majoraadi pargi osaala maaüksuste ja lähiala DP, kuid selle koostamine lõpetati 2019. aastal. Ermi tn 7, Väikepargi ja ka Majoraadi park maaüksused oli DP alasse kaasatud talvepargi rajamise eesmärgil. Detailplaneeringu algatamise otsuse kehtetuks tunnistamise järel jäi sellel osal planeeritavast maa-alast samuti kehtima Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu II etapi osaala detailplaneering.

**Uue DP kehtestamisega muutuvad kõik varasemad sama ala detailplaneeringud kehtetuks.**

Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

## 4 Mõjutatav keskkond

Eelhindamise objektiks on Tartu vallas Raadi aleviku keskusl al riigi tugimaantee nr 95 Tartu-Kõrveküla tee ääres asuvate maaüksuste detailplaneeringu algatamisettepanek ning Tartu Vallavalitsuse poolt koostatud DP lähteülesanne.

Riikliku ehitisregistri andmetel alal hooned puuduvad.

Piirkond jääb Ugandi lavamaa keskossa. Maapinna abs. kõrgused on vahemikus 60,00...62,50 meetrit. Geoloogiline ehitus täpsustub DP ala ehitusgeoloogiliste uuringute käigus.

Olulised maakasutuse piirangud ja kitsendused alal puuduvad. DP ala lõunaosale ulatub III kategooria kaitsealuse kahepaikse tiigikonna (*Pelophylax lessonae*) elupaik, EELIS kood KLO9107657 (vt p 5.2).



Joonis 6. DP ala asukoht ja kitsendused. Allikas: Maa-amet X-Gis.

## 5 Võimalikud keskkonnamõjud

### 5.1 Mõju Natura aladele

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

Lähim Natura 2000 võrgustiku ala on Anne loodusala (RAH0000003) mis jääb planeeringualast ca 4 km kaugusele lõuna suunas. Umbes sama kaugele jäävad ka Ropka-lhaste linnuala (RAH0000070) ja Ropka-lhaste loodusala (RAH0000504).

**Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt puudub ebasoodne mõju Natura aladele ja nende kaitse eesmärkidele.**

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

Alal ega vahetus läheduses ei paikne EELIS andmebaasi järgi kaitsealasid.

Lähim looduskaitse alune ala on Raadi mõisa park (EELIS kood KLO1200246), mis jääb DP ala piirist ca 250 m edela poole. Raadi looduskaitseala (KLO1000640) jääb ca 790 m kagusse.

Majoraadi pargis on registreeritud mitme III kaitsekategooria katteseemnetaim nagu balti sõrmkäpa (*Dactylorhiza baltica*) EELIS koodiga KLO9313078, soo-neiuvaiba (*Epipactis palustris*) EELIS koodiga KLO9313077 ja kahkjaspunane sõrmkäpa (*Dactylorhiza incarnata*) EELIS kood KLO9313079 kasvukohad.

Kaitsealustest liikidest lisaks alal elutsevatele tiigikonnale (*Pelophylax lessonae*), EELIS koodiga KLO9107657 on kõrvalalal Majoraadi pargis registreeritud veekonna (*Pelophylax esculentus*) EELIS koodiga KLO9107659, rohukonna (*Rana temporaria*) EELIS koodiga KLO9107658 ja tähnikesiliku (*Lissotriton vulgaris*) EELIS koodiga KLO9107660 elupaigad. **Kõik on III kaitsekategooria kahepaiksed.** Lisaks on rabakonn ja tiigikonn ranget kaitset vajavate liikidena kantud EL Loodusdirektiivi IV lisasse ning Berni Konventsiooni II lisasse, kuna nende liikide arvukus on Euroopas jätkuvalt langustrendis. Ka Eesti punase nimestiku hinnangul on konnade populatsioonide seisund viimase kümnendi jooksul halvenenud.



## Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang



Joonis 7. DP ala asukoht tiigikonna jt liikide elupaikade suhtes. Allikas: Maa-amet X-Gis.

Tartu Vallavalitsuse tellimisel koostati 2023. aastal “Majoraadi pargi kahepaiksete, nende elupaikade ja võimalike leevendusmeetmete rakendamise uuring” (koostajad Elin Soomets-Alver, Riinu Rannap. Töö eesmärkideks oli:

1. anda ülevaade Majoraadi pargis ning **selle vahetus läheduses** elutsevate III kaitsekategooria kahepaiksete ja nende elupaikade seisundist;
2. hinnata elupaikade potentsiaalset ja tegelikku sidusust ümbritsevate rohealadega ning tuua välja vajalikud tegevused olukorra parandamiseks;
3. pakkuda välja sobivad leevendusmeetmed lähipiirkonnas aset leidva arendustegevuse planeerimiseks, et vähendada mõju kahepaiksetele ning nende elupaikadele;
4. **töötada välja tegevuskava kahepaiksete suunamiseks arendatavatelt aladelt (Mõisanurme, Ermi tn 7 ja Väikepargi kinnistud) eemale nt: Raadi looduskaitsealale.**

Kahepaiksed asustavad mitmekesiseid mosaiikseid maastikke, kus leidub sigimiseks sobivaid päikesele avatud märgalasid ja väikeveekogusid ning toitumiseks ja talvitumiseks sobivaid maismaaelupaiku. Kuna piirkonnas sigivate kahepaiksete mitmed väga olulised talvitumisalad jäävad sigimisaladest eemale, on terviklike elupaigakomplekside ja elujõuliste populatsioonide püsijäämiseks väga oluline säilitada nendevahelised ühendused.

**Lähtudes uuringu tulemustest jäävad kahepaiksetele olulised elupaigad ja sigimiskohad väljapoole planeeringuga arendavat alal.**

Planeeringuala puhul on tegu Raadi alevi tiheasustusalaga. DP koostamisel nähakse ette hoonetevahelisi haljaslahendusi (nn isereguleeruvaid haljasalasid pargialal) ja samal kavandatakse elurikast tänava ja hoonetevahelist ruumi. Olemasolevat tiigikonna leviala kavandatakse tehismärgalade näol suurendada ja tagada veesilmades kaitsealus(t)e liigi/liikide soodne seisund. **DP koostamisel ja hiljem märgala ja tiikide projekti koostamisel tuleb arvestada nimetatud uuringuga ning konsulteerida vastavate liikide spetsialistiga, et**



Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

**tagada sobivad kallaste kalded jms asjakohased meetmed kahepaiksete sigimise ja rände soodustamiseks.**

Hinnatava DP eesmärgiks on ka erinevate haljasalade omavaheline tihe sidusus, mitmerindelisisus ja kodumaiste liikide võimalikult suur hulk elurikkuse tagamiseks ja mitmekesiste elupaikade loomine nii loomadele, lindudele, putukatele ja taimedele.

**Kavandatava tegevusega välditakse negatiivse mõju avaldamist kaitstavatele taime- ning loomaliikidele ning kavas on luua alale uute elupaikade võimalusi.**

**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 elumupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Seega DP-ga kavandatavat tegevust võib pidada antud asukohas sobilikuks.

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

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

Samuti kaasneb jäätmekäitlemise (eeskätt olmejäätmekäitlemise) 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.**

### **5.4 Mõju pinna- ja põhjaveele**

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

Vastavalt Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale 2023-2035 on plaanis ala tulevikus liita ühiskanalisatsiooniga. DP ala ühisveevarustus ja –kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele. Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määrusega nr 61 kinnitatud „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuetele“.

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 valla põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju.

Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

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

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus antakse vastavate projektidega. 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.

**Planeeringuvõistluse võidutöös on käsitletud linnaliste piirkondade suurenevale sademevee hulgale ennetavaid lahendusi ökosüsteemiteenustele põhinedes - sademevett vaadeldakse kui keskkonna ja inimeste heaolu suurendamise, bioloogilise mitmekesisuse säilitamise ning pinna- ja põhjavee hea seisundi toetamise ressursi. Sellest on saanud võistlustöö üks juhtideedest. Sademevee käitlusahel aitab vee äravoolukiirust ja mahtu kontrollida, vett puhastada, luua rohekoridore, ühendada elupaiku ning suurendada keskkonna meeldivust ja hariduslikku väärtust. Esialgne lahendus arvestab tekkeallikaid - kvartaleid ja hooneid - ning maapinna loomulikke kaldeid. Käitlusahela erinevad komponendid lisavad keskkonda väärtust, mitmekesisust ja ruumielamuse varieeruvust. Kuna geoloogilise ehituse tõttu ei ole võimalik kogu sademevett immutada, siis rajatakse viivitussüsteeme ja omavahel ühenduses olevaid lokaalseid lahendusi.**

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

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

## **5.5 Jääkreostus**

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

## **5.6 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 ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Kuna ala arendatakse etappide kaupa, siis jagunevad ka ehitusaegsed mõjud ajaliselt erinevate etappide peale.

Ala asub riigi tugimaantee ja Ermi tänava vahel. 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, liikluse müra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB. Müratasemed alal peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele. Hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel tuleb jälgida, et paigaldatavad seadmed (õhksoojuspumbad jne) ei häiriks naaberkruuntide elanikke.

Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

**Arvestades planeeritava ala keskkonnasõbraliku lahendusega, ei kaasne DP realiseerimisega ala sees väga olulist liikluskooormust ning sellega kaasnevat ülenormatiivset müra ja õhusaastet. Siiski, arvestades kavandatavat mahtu ning ehitustihedust, tuleb DP lähteülesande järgi koostada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinev erinevate liikumisviiside uuring, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskooormust. Vajadusel saab liiklusuuringu alusel modelleerida ka ala tulevase mürataseme.**

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjektide valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga on valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) eeldatavalt ebaoluline. Kinnistu valgus(reostus) võib tinglikult suurened, 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 hoonestuse küttelahendus määratakse detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel. Eeldatavalt valitakse kaugküttelahendus. Individuaalsetel küttelahendustel oluline negatiivne keskkonnamõju samuti puudub. Lokaalsete taastuvenegialahenduste kasutuselevõtt vajab üldjuhul projektipõhist lähenemist, kuid erinevate taastuvenegialahenduste kasutuselevõttu üldiselt soositakse, kus võimalik.

Antud juhul on arvestatud katustel paiknevate päikesepaneelidega ning vajaduspõhise valgustuse juhtimisega. Samuti on oluliseks peetud energiaefektiivse hoonestuse rajamist koos hoonete passiivsete jahutusmeetmetega.

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

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

## **5.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale**

DP lahendus vastab Tartu valla üldplaneeringule.

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 2017) alusel võib Tartu vallas esineda kohati kõrge radooniriskiga alad.

Eluhoonete puhul viidatakse tavaliselt standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, mille alusel tuleb teha pinnase radoonitaseme mõõtmisi hoone ehitusprojekti koostamisel ja rakendada radoonikaitse meetmeid. Eestis on siseruumide õhu radoonisisaldus reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“, mis on samas õiguslikult siduvam dokument kui standard. Standard kirjeldab head praktikat, kuidas soovitud tulemuseni jõuda.

**Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju ei ole ette näha.**

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

## 5.8 Visuaalne mõju

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti, kuid tegemist on juba Tartu valla kehtiva üldplaneeringuga kavandatud keskusealaga.

Arvestades, et praegu on tegemist hoonestamata põllumaaga, siis visuaalne mõju on pöördumatu. Vastavalt ÜP tingimustele on ala arendamiseks koostatud ka arhitektuurne konkuss (võidutöö Sini-roheline saarestik), mille alusel on võimalik rajada terviklik esteetiline ja keskkonnasõbralik linnaline piirkond.

Arhitektuursed tingimused tagavad hoonete sobitumise piirkonda.

## 5.9 Kliimamõjud

Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse kohaselt ei jää planeeringuala veekogude üleujutusohu riskipiirkonda. Üleujutusohu seega alal puudub ja selle riske seoses kliimamuutuste mõjuga ei ole asjakohane hinnata.

Temperatuuritõusuga kaasnev kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad õhku. Tekkiv soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem linnastunud ala. Maa-ameti soojussaarte kaardirakendusest on näha, et olulised soojussaarte tekkekohad on näiteks parklad. Planeeringuliselt tuleb püüda soojussaarte teket vähendada nähes kruntidele ette kõrghaljastuse rajamist, mis aitab soojussaarte efekti vähendada. Parklaid saab samuti liigendada põõsaste ja puudega. Samuti kasutatakse maastikukujunduses veelemente (tiigid, avatud kraavid), mis võimaldavad vähendada nii temperatuuritõusu kui ka puhverdada sagenevate tormidega kaasnevate valingvihmade veekoguseid.

**Olulist mõju kliimatingimustele DP esialgse lahendusega ei kaasne.**

## 5.10 Mõju kultuuriväärtustele

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

Ehitismälestise Raadi mõisa park peahoone varemega, 19-20.saj.(kultuurimälestiste registri nr 7088) ja arheoloogiamälestise Asulakoht (reg. nr 12980) kaitsevööndid DP alale ei ulatu.

**Mõju kultuuriväärtuste säilimisele DP realiseerimisel puudub.**

## 5.11 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi.

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

## 5.12 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

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



Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Otsene koosmõju või mõjude kumuleerumine puudub. Seoses üldise autostumise, Raadi aleviku arengu ja tänavate väljaehitamise ei saa välistada piirkonnas üldist mõõdukat müra- ja õhusaastetasemete tõusu tulevikus ka ilma DP lahendust väljaehitamata.

### 5.13 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 keskkonnavalade õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Antud juhul seos Euroopa Liidu keskkonnavalade õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub. Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnavalades 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. Põhimõte kaaluda KSH läbiviimist on kooskõlas Euroopa Liidu keskkonnavalade 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) andmebaasi<sup>1</sup> andmetel on DP alal ja lähialal registreeritud III kategooria kaitsealuste kahepaiksete elupaigad. Lähtudes kahepaiksete uuringu tulemustest (vt p. 5.2) jäävad kahepaiksetele olulised elupaigad ja sigimiskohad väljapoole planeeringuga arendavat alal.

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 elupaiksid planeeringuga kavandatav tegevus negatiivselt ei mõjuta (vt p. 5.2);
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskorrumuse ja mürataseme suurenemine, kuid see ei too eeldatavalt kaasa ülenormatiivseid tasemeid, mis tingiksid KSH algamise vajaduse;
- 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.

**Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimiseseaduse § 126 lg 1 p 12.** Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid. DP raames viiakse läbi erinevate liikumisviiside uuring ning mürauuring, mille eesmärgiks välja selgitada liiklusest põhjustatud müratasemed. Vajaduse korral on võimalik planeerimisprotsessi käigus kavandada vajalikud müraleevendavad meetmed.

DP ala ühisveevarustus ja – kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele. **Sademe- ja liigvee põhimõtteline lahendus koostatakse DP käigus, täpsemad tehnoloogilised lahendused koos käideldavate või omal krundil immutavate koguste arvutustega lahendatakse tavaliselt ehitusprojektides.**

<sup>1</sup> <http://loodus.keskkonnainfo.ee/eelis/default.aspx>

Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

**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.**

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 eelhindatud 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.

Tartu vallas Raadi alevis Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 3 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

## Kasutatud materjalid

### Allikmaterjalid:

Tartu maakonna planeering 2030+

Tartu valla üldplaneering

Tartu valla arengukava 2022-2030

Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2023- 2035

Eesti standard EVS 840:2023 "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>