

EVOX OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Tel : 52 33943

Reg.nr.14390312

Töö nr EXKSH07082023

Töö koostaja;

Juhtivekspert Aivar Lääne MSc loodusteadused (Maastikukaitse ja – hoolduse eriala)

Ekspert Merlin Kark, magistrikraad (MSc) Maastikuarhitekt-planeerija

Kuupäev 05.09.2023

Tartu vallas Raadi alevis Meruski maaüksusedetailplaneeringu
keskkonnamõjude eelhindang v02
(katastritunnus 79401:006:0673)

Tartu 2023

Sisukord

Sissejuhatus

1. Eesmärk	3
2. Mõjurid	5
3. Looduskeskkond	8
4. Seotus planeerimisdokumentidega	9
5. Inimese elukeskkond	10
6. Mõjude võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus	12
7. Eelhindangu kokkuvõte ja keskkonnamõju strateegilist hindamise algatamise vajalikkus.....	12

Sissejuhatus

Keskkonnamõju hindamise läbiviimist reguleerib Eestis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS). Vastavalt nimetatud seadusele tuleb teatud juhtudel samaaegselt planeerimisdokumendi koostamisega viia läbi ka selle keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamise vajadus tuleneb üheselt kavandatust ning juhul kui ei ole kavandatuga kaasneva olulise keskkonnamõju ilmnemise võimalikkus üheselt selge, tuleb viia läbi eelhindamine. Käesolev töö on koostatud eksperthinnanguna kavandatava planeeringule Tartu vallas Raadi alevis Meruski maaüksusedetailplaneeringu eeskiislahendusele. Planeeritav ala on Meruski maaüksus, millele üldpindala on kokku 52588 m² ja sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%. Eelhindang on koostatud AS Maves koostatud juhendmaterjali „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise meetodika täpsustamine” ja juhendmaterjali KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine

Töö koostaja Aivar Lääne , MSc loodusteadused (Maastikukaitse ja – hoolduse eriala)

Eelhindang

1. Eesmärk.

Detailplaneeringu algatajaks on OÜ Meruski Seitse. Detailplaneeringu ala hõlmab ca 5,3 ha ala Meruskimaaüksusest (katastritunnustega 79401:006:0673), mis asub Raadi alevis Tartu vallas. Planeeringu eesmärkideks on:

- Olemasolevate maaüksuste jagamine kruntideks;
- Tänavate maa-alade ja tehnovõrkude paigutuse määramine;
- Ehitusõiguse määramine äri- ja korterelamu funktsiooniga hoonete ehitamiseks

KSH eelhindangu lähtedokumendiks taotleja avaldus DP algatamiseks ja AB Artes Terrae OÜ eskiisjoonis (Lisa 1).

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Tartu Vallavolikogu kehtestas 15.06.2022 otsusega nr 43 Tartu valla üldplaneeringu;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering ”Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Ignatsi maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendus töö nr DP 0201-16 Plaan OÜ Tartu 2019-2021

- Tartu Vallavalitsusele taotlus detailplaneeringu koostamise algamiseks, kuupäev 22.06.2023, taotleja OÜ Meruski Seitse

Joonis 1 Planeeringuala asukoht märgitud sinise joonega



Planeeritav ala on Meruski maaüksus, millele üldpindala on kokku 52588 m² ja sihtotstarbeks on maaüksusel maatulundusmaa. Kinnistu ei ole hoonestatud. Haljastust esineb eelkõige loodusliku väheväärtusliku kõrghaljastusena ja rohumaana. Planeeringuala piirneb idast Tartu-Vahi teega, Lõunast ja idast elamumaa sihtotstarbega kinnistutega ja põhjast riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga mnt. Planeeringualal on võimalik liitumine tsentraalset vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga, sadeveekanalisatsiooniga ja kaugküttevõrguga.

Käsitletav tasand: Detailplaneering.

Käsitletav valdkond: Infrastruktuuri ehitamine (elamumaa, teenindav teemaa).

Kaetav periood: Määratlemata.

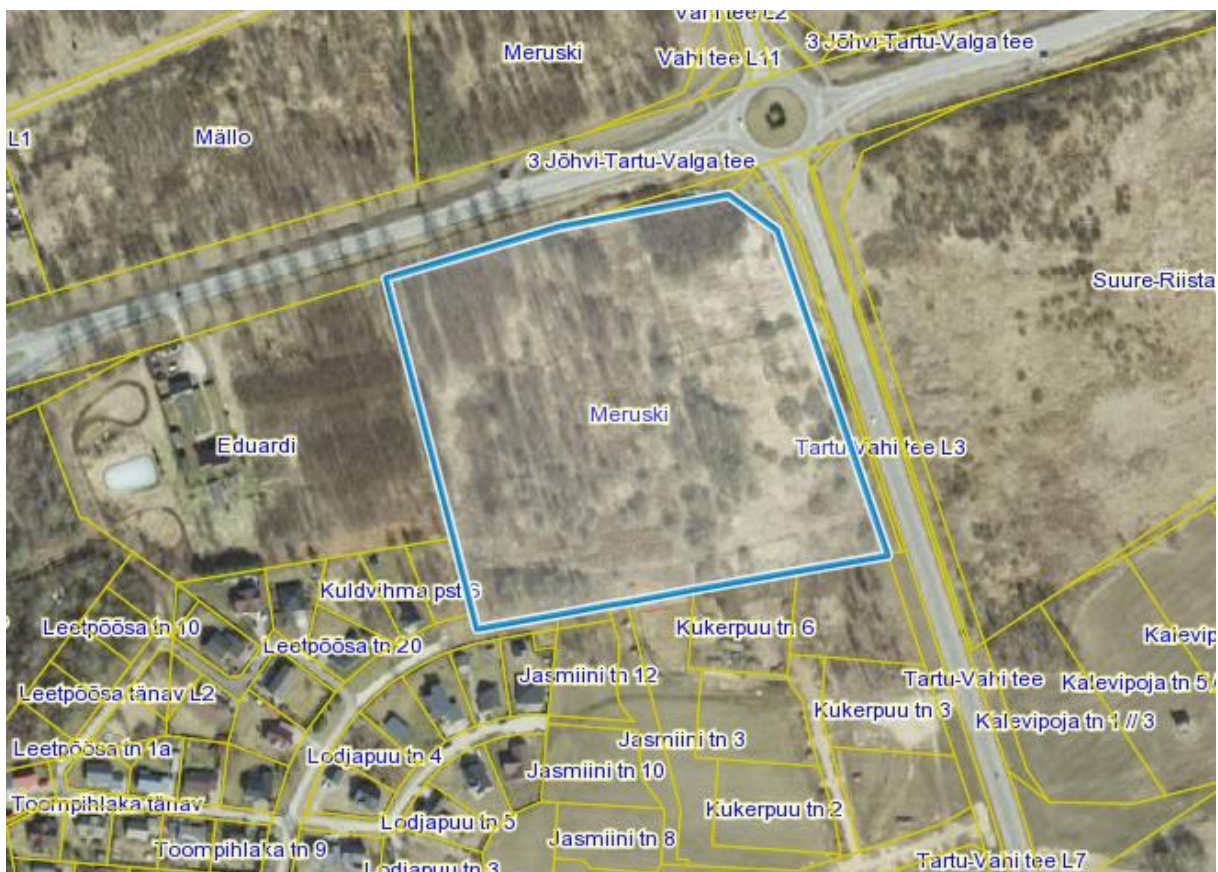
2. Mõjurid

2.1 Ressursid

2.1.1 Maakasutus:

Planeeringuala asub Tartu valla edelaosas Raadi alevis ca 500 m kaugusel linnapiirist. Planeeringuala lõunapiiril Kuldvihma pst, mis kavas ühendada Tartu-vahi teega. Kinnistul kasvab väheväärtuslik lehtpuuhaljastus ja muus osas looduslik rohumaa. Kinnistule ärimaa ja elamumaa kruntide kavandamine on kooskõlas Taru valla üldplaneeringuga.

Joonis 2 Olemasolev maakasutus



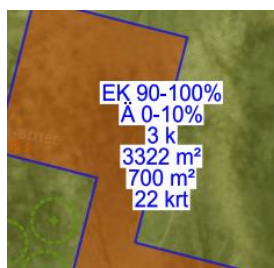
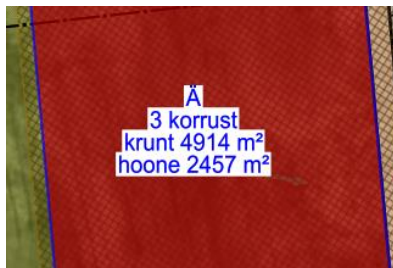
Planeeritaval alal ligikaudne kruntide arv ja suurus on:

- 3-4 ärimaa krunti riigiteega nr 3 külgnevalt, suurus 4000-6000 m²
- 6-8 elamumaa krunti, millest osadel on kuni 10% ärifunktsiooni võimalus, suurus 1800-5000 m²
- 2 haljasal krunti kokku ca 5000 m²

- Transpordimaa ca 8000 m²
- Eeldatav korterite arv ca 150

Planeeritavate kruntide eeldatav lahendus on ära toodud planeeringu eskiisjoonisel.

Joonis 3 Hoonestusalade skeem eskiislahendusest



Hinnang: linnalähedase põllumajanduslikuks/metsamajanduslikuks otstarbeks mittesobiva maa väärtustamine läbi ehitusõiguse määramise on positiivse mõjuga piirkonna arengule.

2.1.2 Vee kasutus: Vee kasutus planeeringualal kavandatud ühisveevärgi baasil.

Hinnang: Detailplaneeringu realiseerumisel suureneb veetarbimine planeeritava elamute ja ärihoonete olmevee näol, mõju on vähene.

2.1.3 Reoveekanaliseerimine: Reoveekäitlus planeeringualal kavandatud tsentraalkanaliseerimisüsteemi baasil. Tehniline lahendus liitumiseks kas iseveoline kanalisatsioon või survekanaliseerimine. Võimalik lahenduste kombineeritult kasutamine.

Hinnang: Detailplaneeringualal võimalik liitumine tsentraalkanaliseerimisüsteemiga, mõju on vähene.

2.1.3 Muude loodusressursside kasutus: Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses.

2.1.5 Muude ressursside kasutus: Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

2.2 Ruumi ja otstarbe muutused

2.2.1 Maastik: Planeeringu reljeef on tasane.

Hinnang: Planeeringulahenduse elluviimiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetöid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Kinnistu maapinna osaline tõstmisega ei kaasne negatiivseid mõjusid.

2.2.2 Hajumistingimused: Mõju puudub.

2.2.3 Hüdroloogilised tingimused: Kavandatava tegevusega ei plaanita maaparandust (niisutamine, kuivendamine). Alal asub osaliselt drenaažisüsteem.

Hinnang: Drenaažisüsteemi tehnilised lahendused määratakse järgnevates etappides, mõju vähene.

2.2.4 Liinirajatised: Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud võrguvaldaja tehnilistest tingimustest.

Hinnang: Kavandatava tegevuse negatiivne mõju puudub

2.2.5 Liiklus. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liiklustiheduse suurenemine. Kavandatakse kahe tänava rajamine, mis ühendatakse Vahi tänavaga, Kuldvihma puiestega ja Jasmiini tänavaga.

Hinnang: liiklustiheduse suurenemine on linnalähedastes piirkondades tavapärane, mõju vähene

2.3 Hädaolukordade tõenäosus

2.3.1 Õnnetuste tõenäosus: Planeeringualast 1 km raadiuses ei asu ohtlikke ettevõtteid ja õnnetuste risk on vähene.

2.3.2 Tõrgete tõenäosus: Varustatusega ning toimimisega tõrkeid ette näha ei ole.

2.4 Heited

2.4.1 Müra ja vibratsioon: Ehitamisega kaasneb mõningast müra ja vibratsiooni, kuid see on ajutine ning lühiajaline.

2.4.2 Õhusaaste: Eeldatav mõju õhule on lühiajaline ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmed.

2.4.3 Nõrgvesi: Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

2.4.4 Tahked jäätmed: kavandatava tegevuse käigus tekivad kaevis, ehitusjäätmed, olmejäätmed. Ehitusjäätmed viia taaskasutusse. Jäätmete kogumise, veo, taaskasutamise ning kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud õigusaktidega.

2.4.5 Muud mõjurid: Kavandatava tegevusega ei kaasne muid mõjureid.

3. Looduskeskkond

3.1 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustikule : Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel puuduvad planeeringualal ja selle läheduses taimevõi loomaliikide elupaigad.

Planeeringualal ega selle läheduses ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid.

Planeeringualast edelasuunas ca 700m asuvad Looduskaitsealused Aruküla koopad, mõju puudub.

3.3 Kultuurimälestised: Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele planeeringualal kultuurimälestised puuduvad. Kavandatava tegevuse mõju kultuurimälestistele puudub.

3.4 Jääkreostus: Teadaolevalt planeeringualal jääkreostus puudub.

3.5 Planeerimis- ja ehitussoovitused

Planeeringuga kavandatud peab lähtuma väljakujunenud looduslikust situatsioonist ja piirkonna ehitustraditsioonidest (hoonetevaheline kaugus, õueplaneering, hoonete mahud ja arhitektuursed põhilahendused ning traditsiooniline materjalikasutus). Planeeringulahenduses kavandatud hoonestusmahud sobituvad väljakujunenud piirkonna asustusstruktuuriga.

4. Seotus planeerimisdokumentidega

Tartu Vallavolikogu kehtestas 15.06.2022 otsusega nr 43 Tartu valla üldplaneeringu. Väljakujunenud asustusstruktuur ja senine keskuste võrk säilib, üldplaneeringuga võimaldatakse nende edasi arendamist läbi mitmekesise maakasutuse planeerimise. Arvestades rahvastikuprotsesse ja -prognoose, kavandatakse kompaktsemat maakasutust eelkõige Tartu linna lähialal (Kõrveküla-Raadi-Vahi-Tila piirkond) ning väiksemates keskustes valla erinevates piirkondades.

Joonis 4 Väljavõte Tartu valla üldplaneering Joonis 2 Väljavõte maakasutusplaanist Kõrveküla-Vahi-Raadi-Tila piirkonnast



LEGEND

Üldplaneeringuga kavandatav

E	Elamu maa-ala
EV	Väikeelamu maa-ala
EK	Korterelamu maa-ala
A	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala
	Maa-alad, kus on lubatud erinevad juhtotstarbed. Lubatud juhtotstarve on kirjutatud maakasutusplaanile konkreetse ala sisse.

Meruski kinnistus suurus on piisav hoonestuse kavandamiseks ja ehitusõiguse määramine on kooskõlas üldplaneeringuga.

5. Inimese elukeskkond

5.1 Ilme, ruumiline struktuur, esteetilisus: Kavandatav tegevus muudab ala ilmet ning ruumilist struktuuri. Kinnistu on hoonestamata looduslik maa-ala kuhu kavandatakse korterelamute ning ärihoonetega rajamine. Planeeringus on kavandatud rohealade määramine. Planeeringualale ei kavandata olulise ruumilise mõjuga objekte ning olulise keskkonnamõjuga objekte. Täiendavat valgusreostust ei kaasne. Planeeringuala piirneb idast Tartu -Vahi teega, Lõunast ja põhjast riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga mnt. Elamualade puhul on oluline müratase nii päeval kui öisel ajal. Detailplaneeringuala hoonestuse vastavus kehtivatele müranormidele on soovitatav tagada erinevaid meetmeid kombineerides (hoonestuse paigutus, ehitustehnilised lahendused jms). Ärihooned kavandatakse riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga mnt. poolsesse osasse. Eluhoonete ja ärihoonete projekteerimisel pöörata tähelepanu heade akustiliste tingimuste tagamisele siseruumides. Maanteliiklusega kaasnevad häiringud ei ole takistuseks kavandatava tegevuse elluviimiseks.

5.2 Teenused: Kavandatav tegevus ei mõjuta hädaolukorra seaduses nimetatud elutähtsate teenuste toimimist.

5.3 Kumulatiivsed mõjud ja piiriülene mõju

Kumulatiivsed mõjud on inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumisest tingitud mõjud, mis võivad hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Eeldatavalt kumulatiivset mõju tegevusega ei kaasne.

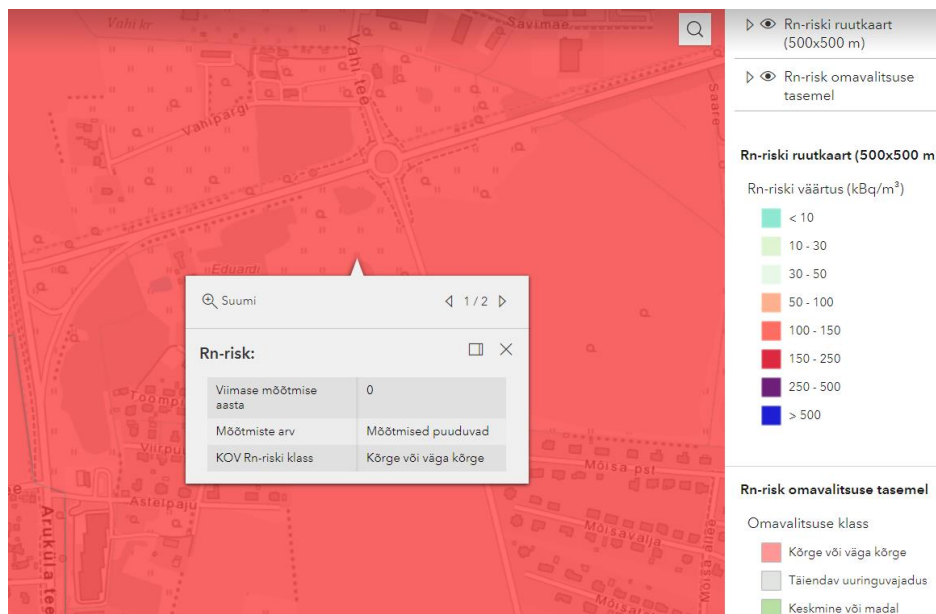
Piiriülene mõju puudub.

5.4 Radoon

Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile asub planeeringuala piirkonnas, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (koostaja Eesti Geoloogiateenistus) asub planeeringuala piirkonnas, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega

pinnaseid. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus (Petersell jt., 2017).

Keskkonnaamet on oma 13.10.2021 kirjas nr 6-5/20/14834-2 radooni kohta välja toonud järgmist: Eestis ei leidu asutust/ettevõtet, kellel oleks akrediteering radooni mõõtmiseks pinnaseõhus. Akrediteeringu taotlemine on aasta(te)pikkune protsess, mis eeldab edukat osalemist rahvusvahelistes võrdluskatsetes. Ilma akrediteeringuta puudub sisuline võimalus mõõtjate tegevuse kvaliteedist ülevaate saamiseks. Kui mõõtmise nõude kehtestanud organ (KOV) ei ole kehtestanud kontrollitavaid ja Eesti praktikas juba realiseerunud oht, et nõue muutub formaalseks ja mitte ainult ei saavuta oma eesmärki, vaid hoopis kahjustab selle saavutamist (nn võltsohutus). Keskkonnaameti hinnangul on võimalik alternatiivne lähenemine. Mitte nõuda pinnaseõhus radooni mõõtmist, vaid ennetavalt, lähtudes juba olemasolevast informatsioonist, radoonivastaste meetmete kasutamist, mis võib kokkuvõttes pikas perspektiivis osutada kindlamaks ja odavamaks viisiks.



Meetmed radooni hoonetesse sattumise vältimiseks:

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Tuleb rakendada järgmiseid meetmeid radooni hoonetesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet
- maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine tarindite radoonikindlad lahendused pinnasega kokkupuutes olevatele ehitise osadele (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases,
- pinnasega kokkupuutes olevate keldri seinte hermetiseerimine)
- tihenda ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast
- pinnasest hoonesse tulevate kaablite paigutamisel hülssidesse tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

5.5 Liiklusrüü

Alates 1. veebruarist 2017. a reguleerib välisõhus leviva müra normväärtusi keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määruse nõudeid tuleb täita planeerimisel ja ehitusprojektide

koostamisel, samuti müratundlikel aladel olemasoleva müraolukorra hindamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Tartu valla üldplaneeringuga määratakse maa-alade mürakategooriad järgmiselt:

- puhke- ja virgestusehitise, puhke- ja virgestuse maa-ala – I kategooria;
- pere- ja ridaelamu ning korterelamu maa-ala, ühiskondliku hoone (müratundlikud ühiskondlikud hooned, nt haridus-, tervishoiu- ja hoolekandeasutused) maa-ala, rohealad (välja arvatud rohealad, mis on planeeritud kaitsehaljastusena toimimaks puhvrina müra, visuaalsete ja mentaalsete mõjude puhul) – II kategooria;
- keskusealad, segafunktsiooniga maa-alad (elamu- ja ärimaa segafunktsioon) –III kategooria;
- ühiskondliku hoone (müra suhtes vähem tundlikud hooned ehk bürood, teenindus- ja ametiasutused jne) maa-ala – IV kategooria (III ja IV kategooria alade normid on samaväärsed, nii et neid alasid võib ka koos käsitleda);
- tootmise, kaubanduse, aianduse, sadama, jäätmekäitluse ja logistikakeskuse maa-ala – V kategooria (rakendatakse töötervishoiu ja tööohutuse nõudeid, keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 nõudeid ei rakendata);
- liikluse maa-alad ja teed – VI kategooria (keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 nõudeid ei rakendata).

Kavandatav planeeringuala kuulub III kategooria alasse. Liiklusemüra hindamine on võimalik kasutades olemasolevaid andmeid (varasemad detailplaneeringud, hinnangud jms) või koostades liiklusemüra modelleerimine. Metoodika valib planeerimisdokumendi koostaja. Käesoleval hekel ei ole planeeringuala läheduses (ca 1 km) Tartu-Jõhvi-Valga põhimaantee äärde rajatud müratõkkeid. Planeeringuala piirnemine Tartu-Jõhvi-Valga põhimaanteega ei too kaasa häiringuid mis välistaks detailplaneeringu algatamise ja edasise menetluse.

6. Mõjude võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus

Planeeritav ala on Meruski maaüksus, millede üldpindala on kokku 52588 m² ja sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Hoonestuse kavandamisel ja kruntide moodustamisel on arvestatud olemasolevate väärtustega ja luuakse visuaalselt ja mahuliselt piirkonda sobiv kaasaegne elukeskkond. Kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised

7. Eelhindangu kokkuvõte ja keskkonnamõju strateegilist hindamise algatamise vajalikkus

Planeeritav ala on Meruski maaüksus, millede üldpindala on kokku 52588 m² ja sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Hoonestuse kavandamisel ja kruntide moodustamisel on arvestatud olemasolevate väärtustega ja luuakse visuaalselt ja mahuliselt piirkonda sobiv kaasaegne elukeskkond.

- Kavandatavate tegevuste elluviimisega ei kaasne negatiivseid mõjusid rohevõrgustiku liikide ja elupaikade soodsale seisundile ja looduskeskkonnale. Kavandatud tegevused on kooskõlas väljakujunenud asustusega
- Planeeringuala ei asu kinnismälestisi või muinsuskaitsealisi objekte.
- Planeeringus osundatud asupaikadesse ehitusõiguse seadmine ei riku väljakujunenud asustusstruktuuri. Planeeringuga kavandatav lähtub väljakujunenud looduslikust situatsioonist ja piirkonna ehitusmahtudest. Ehitustegevuse kavandamisel on vajalik arvestada, et planeeringulahendus, sh ka ehitiste arhitektuurne lahendus sobituks ümbritsevasse miljöösse. Planeeringuala hoonestamisega kaasnevad mõjud ei ole eeldatavalt olulised, kuna puuduvad tegevust välistavad asjaolud.
- Detailplaneeringuga kavandataval tegevusel puudub oluline mõju valguse, soojuse, kiirguse, lõhna, jäätmetekke, vee, pinnase, õhusaaste, müra ja vibratsiooni osas.
- Planeeringualal ei ole tuvastatud maavarade varusid.

Hinnangu kokkuvõte:

Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust võib jätta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Planeeringuala asukohast tuleneva liikluse müra mõjusid planeeringuala elukeskkonnale on võimalik hinnata detailplaneeringu koostamise raames.

Töö koostaja Aivar Lääne

MSc loodusteadused (Maastikukaitse ja – hoolduse eriala)

05.09.2023

Lisa 1 DP eskiislahendus AB Artes Terrae OÜ, koostatud 12.06.2023

