

**IGNATSI MAAÜKSUSE (79401:006:1177)
DETAILPLANEERINGU
KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE
EELHINNANG
Vahi alevik, Tartu vald, Tartumaa**



Koostaja: Tiina Kuusepuu
Maastikuarhitekt
Murdjoon OÜ

Sisukord

1. Sissejuhatus	3
2. Ülevaade kavandatavast tegevusest.....	3
2.1 Kavandatav tegevus, selle asukoht ning üldised keskkonnatingimused	3
2.2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus lähtuvalt õigusaktidest	4
2.3 Seotus strateegilise planeerimisdokumentidega	4
2.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
3 Kavandatava tegevusega kaasnev mõju	6
3.1 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustikule	6
3.2 Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele, mõju veekogule	7
3.3 Mõju veerežiimile	7
3.4 Mõju mullastikule	7
3.5 Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele	7
3.6 Valgus, soojus, kiirgus, lõhn	7
3.7 Taristu rajamisega kaasnevad mõjud	8
3.8 Müra ja vibratsioon	8
3.9 Mõju välisõhu kvaliteedile	8
3.10 Jäätme- ja energiamahukus, loodusvarade kasutus	8
3.11 Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus	8
3.12 Sotsiaal-majanduslikud mõjud	9
3.13 Mõju kultuuriväärtustele, visuaalne mõju	9
3.14 Kumulatiivsed mõjud ja piiriülene mõju	9
3.15 Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad	10
4 Hindamistulemuste kokkuvõte	10

1. Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu objektiks on Tartu vallas Vahi alevikus Ignatsi maaüksuse detailplaneeringu algatamise eelne eskiislahendus (vt lisa 1).

Eelhindangu aluseks on Tartu Vallavalitsusele OÜ Linnapiiri esindaja Tõnis Lember'i poolt esitatud taotlus detailplaneeringu algatamise kohta.

Töös lähtutakse Eesti Vabariigi (EV) Keskkonnaministeeriumi juhendist „Eelhindamine strateegiliste planeerimisdokumentide keskkonnamõju hindamisel“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise meetodika täpsustamine“ (Maves AS, 2010 (tellija: Keskkonnaamet)).

2. Ülevaade kavandatavast tegevusest

2.1 Kavandatav tegevus, selle asukoht ning üldised keskkonnatingimused

Eelhindamise objekt asub Vahi alevikus, Tartu vallas, Tartumaal, ca 400 m kaugusel Tartu linna piirist.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ignatsi (kat. nr 79401:006:1177) maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks ning kruntidele ehitusõigus määramine pere-, rida- ja korterelamute ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus teede võrgule, haljastusele ning tehnovõrkudele. Planeeringuala pindala on ca 9,5 ha. Eskiisi kohaselt on Ignatsi maaüksusele kavandatud 15 pereelamumaa krunti, 6 kuni 4-korteriga korterelamumaa krunti ning 17 suuremat korterelamu- ja/või ridaelamumaa krunti. Lisaks on reserveeritud maa-alad olemasolevate teede laiendamiseks ning uute rajamiseks ja maa-ala mänguväljaku tarbeks (vt lisa 1). Eelhindangu eelne eskiislahendus on informatiivne ning täpne lahendus selgitatakse välja edasise planeerimisprotsessi käigus.

2.2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Planeeritav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Samuti ei kavandata tegevusi, mida tuleb kaaluda ja anda eelhindang sama seaduse § 6 lõikes 2 toodule ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” sätestatud tegevuste puhul.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus otsustatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigete 3-5 alusel, lähtudes planeeringu iseloomust ja sisust, planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asutuste seisukohtadest.

2.3 Seotus strateegilise planeerimisdokumentidega

Tartu maakonnaplaneering ja selle teemaplaneeringud

Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Tartu maakonnaplaneeringule ja teemaplaneeringutele. Lisaks on koostamisel ning avalikustamisel uus Tartu maakonnaplaneering 2039+, milles toodud arengusuundades planeeringuala on käsitletud kui tiheasumi laiendusala.

Tartu valla üldplaneering

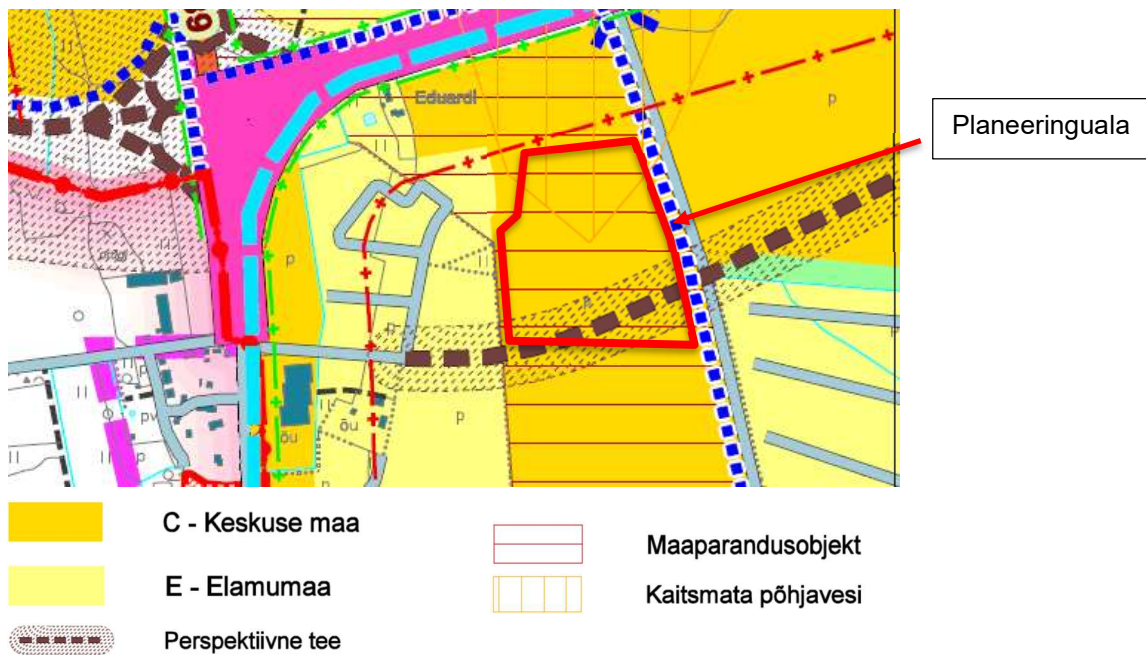
Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule on planeeringuala määratud keskusemaaks (vt kaart 1 lk 5). Väljavõte üldplaneeringust).

Tartu valla üldplaneeringu seletuskirja peatüki 3.1 kirjelduse kohaselt keskuse maa maakasutuse juhtfunktsiooni all mõeldakse asula keskust või segaehitusala küla piires, kus on elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooned, kultuuri- ja kogunemisasutused, haljasalad. Lisaks on need alad kus funktsioonide eristamine üldplaneeringu koostamise käigus ei olnud otstarbekas. Planeeringulahendus näeb ette Ignatsi maaüksusele elamuala arendust koos avalikku kasutusse planeeritud sotsiaalmaaga. Ärima osakaal selgub edasise planeerimisprotsessi käigus.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 3.4 järgi üldjuhul väikseimat ehitusõigust omava krundi pindala kompaktse asustuse põhimõtetega arendamisel väikeelamumaal on 0,15 ha. Väikeelamu alla mõistetakse ühepere-, paaris- ja ridaelamuid. Erandina võib lubada väiksemale krundile

ehitamist vallavalitsuse kaalutlusotsuse alusel lähtuvalt olemasolevast asustusstruktuurist. Planeeringulahendus jätkab varem planeeritud teede võrku ning seoses sellega ka välja kujunenud kruntide struktuuri.

Kaart 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust.



Üldplaneeringus korterelamumaa arendamisel minimaalne krundi pindala on 0,2 ha. Korteralamutena käsitletakse üldplaneeringus elamuid, mis on kahe- ja enam korrusega ning kus asub enam kui 6 korterit. Detailplaneeringus üle 6 korteriga korterelamukruntide pindalad on planeeritud valdavalt 2000-3000 m² pindalaga, olles kooskõlas üldplaneeringuga.

Käesolevaga tehakse planeeringulahendusega ettepanek reserveerida maa avalikult kasutatava mänguväljaku tarbeks, kuhu on võimalik rajada mängu- ja spordiplats, erinevad spordiatraktsioonid ning palliplats. Täiendavalt üldkasutatavaid hooneid ei planeerita.

Planeeringuga kavandatav tegevus vastab kehtivatele planeerimisdokumentidele.

2.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala on hetkel suuremas osas kasutuses põllumaana, põhjaosa ca 1,2 h ulatuses on põllumajanduslikust kasutusest väljas olev maa, mis on tasapisi hakanud võsastuma. Olemasolev juurdepääs on tagatud avalikult kasutatavalt Vahi teelt, Astelpaju ja Lodjapuu tänavalt ning Kuldvihma puistestelt.

Ignatsi maaüksuse praegune krundimaakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, krundi pindala on 9,37 ha.

Planeeringuala ei ole hoonestatud. Ala läbivad paralleelselt Vahi teega gaasi-, side ja veetorustik. Maa-alale ulatub maaparandusvõrk ning ala asub osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala lähipiirkonnas on olemas vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, side- ja elektriga liitumise võimalused.

Planeeringuala piirneb läänest elamumaaga, põhjast ja lõunast maatulundusmaaga ning läänest Vahi teega. Teisele poole Vahi teed jääb suur Raadimõisa elamurajoon.

3 Kavandatava tegevusega kaasnev mõju

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimekirja kohaselt.

3.1 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustikule

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel puuduvad planeeringualal ja selle läheduses taime- või loomaliikide elupaigad.

Planeeringualal ega selle läheduses ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid.

Looduskaitsealused Aruküla koopad asuvad linnulennult planeeringualast ca 500 m kaugusel kagusuunas.

Kavandataval tegevusel puudub keskkonnamõju kaitstavatele loodusobjektidele ja –liikidele.

3.2 Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele, mõju veekogule

Mõju pinnasele avaldub peamiselt ehitusalustele aladele ja on lokaalne. Ehitiste ehitamisel ja edasisel kasutamisel ei toimu eeldatavalt saasteainete heidet põhjavette. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, mis kaasnevad peamiselt olmetegevusega. Planeeringuala põhjaosas asub osaliselt kaitsmata põhjaveega ala. Vee- ja kanalisatsiooni varustus on planeeritud lahendada ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil. Lokaalsed lahendused ei ole lubatud. Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele.

3.3 Mõju veerežiimile

Eeldatavalt olulist negatiivset mõju veerežiimile ei ole. Mõningasel määral võib hoonete rajamine mõjutada ala veerežiimi, kuid pigem on mõju lokaalne.

3.4 Mõju mullastikule

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale. Olulist negatiivset mõju eeldatavalt ei kaasne.

3.5 Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele

Oluline mõju kliimateguritele puudub.

3.6 Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Valguse, soojuse, lõhna ja kiirguse reostust kavandatava tegevusega ei kaasne, lähtuvalt tegevuse iseloomust.

3.7 Taristu rajamisega kaasnevad mõjud

Planeeringulahendus näeb ette ala siseselt täiendavate teede rajamist jätkates olemasolevat teedevõrku (Lodjapuu tn, Kuldvihma pst ja Astelpaju tn), mis tervikuna tulevikus tagab sujuvama liiklemise. Lisaks planeeringualale on kavandatud läbivalt ühisvee- ja kanalisatsioonivõrk, mis hakkab teenindama kogu piirkonda ning rajada side-, elektri- ja gaasirajatised. Taristu hea tava järgi ehitamisega kaasnev mõju keskkonnale on tagasihoidlik, tegu on ainult ehitusaegse mõjuga.

3.8 Müras ja vibratsioon

Planeeringu tegevusega olulist mürahäiringut ja vibratsiooni ei kaasne. Vähesel määral ja lühiajaliselt võib avaldada mõju ehitusaegne müra.

3.9 Mõju välisõhu kvaliteedile

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju välisõhu kvaliteedile. Välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi detailplaneeringuga ei kavandata.

3.10 Jäätme- ja energiamahukus, loodusvarade kasutus

Kavandatava tegevuse käigus tekib jäätmeid, kuid mitte olulises koguses. Jäätmete kehtestamine on seotud peamiselt ehitustegevusega ning hiljem olmetegevuses tekkivate jäätmetega. Seaduse kohase jäätmekäitluse korral on mõju minimaalne.

Hoonete rajamine ja edasine kasutus ei eelda olulist loodusvarade kasutust ning ei ole ülemäärast energia- ja jäätmemahukas. Tegevuse iseloomust lähtudes ei ole näha olulise keskkonnamõju kaasnemist.

3.11 Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus

Keskkonna- või terviseohtlike avariilukordade esinemine on nõuetekohase tegevuse korral vähetõenäoline. Kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ohtlik, sh kavandatava tegevusega ei

kaasne ohtlike ainete transporti ega hoiustamist. Lekete tuvastamisel või avariide korral tuleb reostus koheselt likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.

3.12 Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Elukeskkonna kvaliteet moodustub mitmetest teguritest, mille olulisus iga inimese jaoks sõltub isiklikest väärtushinnangutest. Teguritena võib välja tuua ligipääsu rohealadele, piirkonna erinäolisust elustiilide seisukohalt või heakorda. Planeeringuala arendamisel elamualana (lubatud ka elamualasid toetav äritegevus) on positiivne mõju sotsiaal-majanduslikele tingimustele, kuna selle tegevuse käigus saavad tööd planeerijad, projekteerijad, insenerid, ehitajad ja tootjad ning tulemuseks valmivad kvaliteetsed elamispinnad Tartu lähedal. Planeeringulahendus võimaldab üldplaneeringukohast maakasutust.

3.13 Mõju kultuuriväärtustele, visuaalne mõju

Planeeringuala läheduses ei asu kultuuriväärtusi, mistõttu puudub ka mõju nendele.

Eelhindangu koostamise ajal on planeeringuala näol tegemist lageda põllumaaga, kus puudub kõrghaljastus. Vaadates Vahi teelt läänesuunas taamal paistavad uuslamud koos kõrghaljastusega ning põhja- ja lõunasuunas on tegemist lageda põllumaaga, kus kraavide ja tee ääres kasvavad üksikud võsaribad. Kaunid vaated puuduvad. Uushoonete rajamine on kooskõlas üldplaneeringus toodud maakasutusega. Planeeringu realiseerimisega osaliselt küll piiratakse elamute põlluvaadet ning avatud vaadet Vahi teelt, kuid kuna tegemist ei ole kauni vaate koridoriga ning kaasaegsete arhitektuursete lahendustega on võimalik luua omaette vaatelisus, siis visuaalset mõju ei saa antud juhul pidada oluliseks.

3.14 Kumulatiivsed mõjud ja piiriülene mõju

Kumulatiivsed mõjud on inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumisest tingitud mõjud, mis võivad hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Kuigi eraldi võttes võivad üksikud mõjud olla ebaolulised, võivad need aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda ja põhjustada loodusressursside seisundi halvenemist. Eeldatavalt kumulatiivset mõju tegevusega ei kaasne.

Piiriülene mõju puudub.

3.15 Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta asjaomastelt asutustelt ja isikutelt

4 Hindamistulemuste kokkuvõte

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist lähtuvalt tegevuse iseloomust. Kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatav tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Lähtudes eeltoodust ning kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonnakaitse-alaseid õigusakte ja norme ning üldplaneeringu nõudeid, ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik ning planeeringuga kavandatava tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju