

Tartu vallas Saadjärve külas Ööbiku kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Töö nr 19003280

Tartu 2019

Jaak Järvekülg
juhtekspert (KMH litsents KMH0127)

Kaile Eschbaum
keskkonnakorralduse spetsialist

Sisukord

SISSEJUHATUS	5
1 KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA KIRJELDUS	7
2 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	9
3 MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA KAVANDATAVA TEGEVUSEGA KAASNEVA OLULISE KESKKONNAMÕJU VÄLJASELGITAMINE	13
3.1 Maakasutus	13
3.2 Kultuuriväärtused	13
3.3 Geoloogia ja hüdrogeoloogia, pinnas, pinna- ja põhjavesi	14
3.4 Taimestik, loomastik ja rohevõrgustik	15
3.5 Kaitstavad loodusobjektid	15
3.6 Natura hindamine	18
3.7 Sotsiaalmajanduslik olukord.....	21
4 KOKKUVÕTE, JÄRELDUSED	23

SISSEJUHATUS

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang on koostatud Tartu vallas Saadjärve külas asuva Ööbiku kinnistu (79402:001:0771) detailplaneeringu (DP) algatamistaotluse (12.04.2019 a) materjalide ja samasisulise DP protsessis varasemalt Alkranel OÜ poolt koostatud KSH eelhindangu¹ põhjal. Detailplaneeringu eesmärk on Ööbiku kinnistu sihtotstarbe muutmine senisest maatulundusmaast elamumaaks ning kinnistule kolme eluhoone ja abihoonete rajamine.

Käesolev KSH eelhindang on teostatud eesmärgiga välja selgitada kavandatava DP lahenduse elluviimisega kaasnev võimalik keskkonnamõju ja selle ulatus. Töö käigus hinnatakse võimalikke mõjusid keskkonnale ning vajadusel nähakse ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks.

Vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele* (KeHJS) on keskkonnamõju kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju peetakse oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

KSH kohustuslikkus on sätestatud KeHJS-i § 33 lg 1. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS-i § 33 lõike 1 kohaselt KSH kohustusega tegevuste hulka, kuid sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga või kui kavandatakse tegevust, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Eelhindangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lg 4 ja lg 5 toodud kriteeriumitest.

Tulenevalt eelnevast on otsustajal võimalik käesolevat KSH eelhindangut kasutada abimaterjalina kaalutlusotsuse tegemisel KSH algatamise või mitte algatamise ning detailplaneeringu edasise menetluse osas.

Nagu peatüki alguses mainitud, on käesolevas töös läbivalt kasutatud Ööbiku kinnistu arendusplaanile varasemalt Alkranel OÜ poolt koostatud KSH eelhindangu sisu materjale. Varasem eelhindang tugines Ööbiku kinnistu detailplaneeringu algatamistaotluse varasemale versioonile (15.01.2015. a), mille kohaselt planeeriti kinnistule rohkem elamuid. Kuna tegemist on sama keskkonnaga ning ka kavandatav tegevus oma sisult oluliselt ei erine, siis mitmete KSH eelhindangus käsitletavate teemade osas oli varasema eelhindangu sisu kehtiv ja siinses dokumendis kasutatav.

Ekspertihhindang on valminud Hendrikson & Ko OÜ ekspertide koostöös.

Töörühma koosseis:

- Jaak Järvekülg – KSH/KMH juhtekspert (KMH litsents KMH0127);
- Kaile Eschbaum - Keskkonnakorralduse spetsialist (looduskaitse, sh Natura 2000).

¹ Ööbiku kinnistu detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang. Alkranel OÜ, 2019

1 KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA KIRJEDLUS

Käesoleva KSH eelhindangu objektiks on Tartu vallas Saadjärve ning vähesel osal ka Soitsjärve külas asuva Ööbiku (79402:001:0771) kinnistu DP kava. Ööbiku katastriüksuse kogupindalaks on 3,35 ha ja tegemist on 100% maatulundusmaaga ja täies ulatuses haritava maaga, kus kõrghaljastus puudub (Joonis 1-1).



Joonis 1-1 Planeeritava ala asukoht (aluskaart: Maa-amet, 2019)

DP kavaga hõlmatav ala asub Saadjärve voore nõlval ja lael ning piirneb edelast ja lõunast Mullavere-Saadjärve tee (79402:001:0112; tee nr 14223) kinnistuga. Tee ööpäeva keskmine liiklussagedus oli 2018. a 96 autot, millest veoautod ja autobussid moodustasid kokku 2%.

Analüüsitava ala piirneb veel:

- kruusakattega teega (Hiire tee; tee nr 7940469).
- Kaasiku (79402:001:0250) kinnistuga.
- Lehtsi (79402:001:0034) kinnistuga.
- Laineharja (79402:001:0775) kinnistuga.

DP algatamise esialgsae taotluse (esitatud 15.01.2015. a) kohaselt sooviti Ööbiku kinnistu olemasolevat maatulundusmaa sihtotstarvet muuta elamumaaks ning kavandada planeerivaval alal kuni 6 võrdse suurusega (ca 0,56 ha) elamumaa krundi, kuhu kavandati 1 elamu ja 2 abihoonet igal krundil. DP kavaga

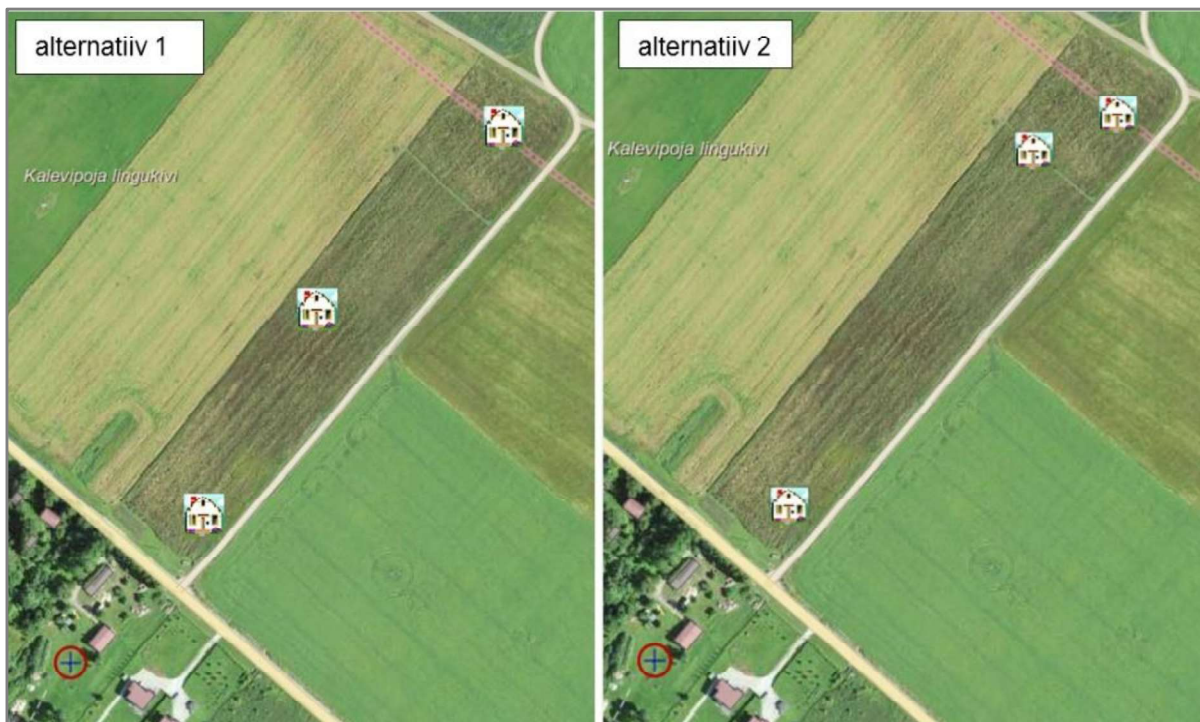
seondub pikk algatusmenetlus, kuhu on sisendeid andnud mh Keskkonnaamet, Tartu Ringkonnakohus ja Tartu Halduskohus. Koostatud on keskkonnamõju hindamise eelhindang.²

Tulenevalt eelnevast protsessi kulgemisest ja tekkinud tõrgetest on arendaja esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse muutmise ettepaneku (12. 04. 2019 a). Käesoleva töö koostamise aluseks on kavandatav tegevus, mis vastab 15.01.2015. a esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele arvestades lisaks ka 2019. a tehtud muutmissettepanekuid.

Kavandatava detailplaneeringu sisuks on Tartu vallas Saadjärve külas asuva Ööbiku kinnistu (79402:001:0771) olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe muutmise elamumaaks. Kinnistule soovitakse rajada kolm elamut koos abihoonetega. Sealjuures kinnistu ümberkruntimist kavandatud ei ole.

Kavandatud on kolm 2-korruselist viilkatusega elamuhoonet (kuni 8,5 m kõrged) ning kaks abihoonet iga eluhoone juurde. Ligikaudseks ehitusaluseks pindalaks sooviti 350 m² ühe elamu ja selle abihoonete kohta ehk kokku oleks Ööbiku kinnistu ehitusalune pind ca 1050 m². Hoonete välisviimistluses kavandatakse kasutada piirkonnale omaseid traditsioonilisi materjale, sh puit, kivi ja metall. Elamute veega varustatus oleks tagatud puurkaevu või salvkaevu rajamisega. Reovee käitlemise tarbeks on kavandatud septikud. Juurdepääsuteena kasutatakse olemasolevat teedevõrgustikku, milleks planeeritakse Mullavere-Saadjärve kõrvalmaanteelt ligipääsu kohalikule Hiire teele.

Elumajade asetuse osas näeb arendaja ette kaks alternatiivset lahendust: Joonis 1-2.



Joonis 1-2 Elamute paigutuse alternatiiv 1 ja 2 (aluskaart: Maa-amet, 2019)

² Ööbiku kinnistu detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang. Alkranel OÜ, 2019

2 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Tartu maakonnaplaneering 2030+ (2019 a)

Tartu maakonnaplaneeringu 2030+³ lahenduse järgi jääb DP ala **Lõuna-Vooremaa riikliku tähtsusega väärtuslikule kultuurmaastikule** (Joonis 2-1). Tegemist on I klassi väärtusliku maastikuga (need on kõige väärtuslikumad, valdavalt hästi hooldatud või säilinud alad), mille väärtuste säilimine tagatakse maakonnaplaneeringu kohaselt muuhulgas järgmiselt:

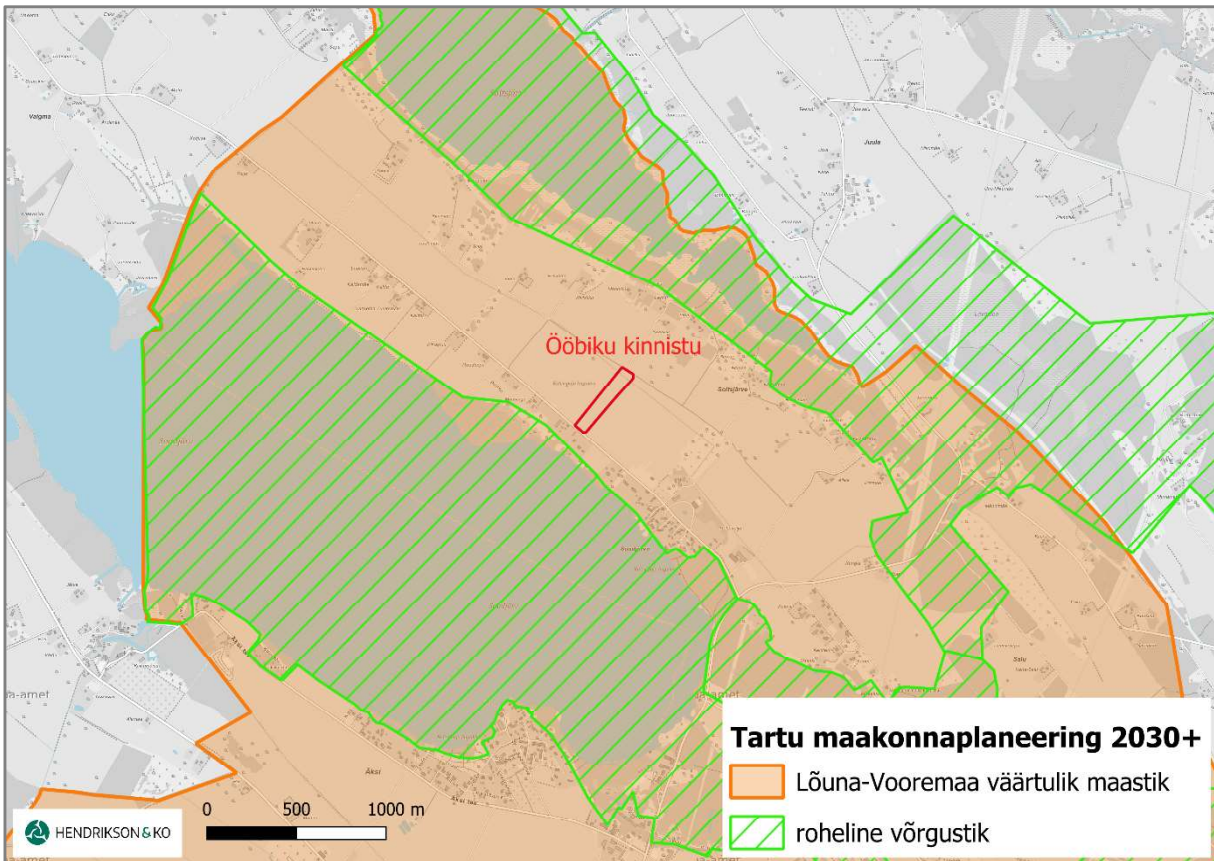
- maastike väärtust säilitavate ehitus- ja maakasutustingimuste määramisega üldplaneeringus;
- maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmisega ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramisega detailplaneeringutes;
- uute kompaktsed hoonestusega alade (nn kinnisvaraarenduse) põllumajandus- ja metsamaadele lubamisega vaid tiheasumite aladel;
- kohaliku omavalitsuse väljastatavates projekteerimistingimustes ehitiste maastikulise sobivuse nõuete sätestamisega;
- hajaasustuses uute hoonete ehitamisega eelkõige endiste taluõuede alale.

Maakonnaplaneeringu dokumentatsiooni koosseisus (lisa 7) on taustateabeks lisatud ka täismahus 2006. a. kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, milles olid samuti määratud väärtuslikud maastikud ja neile seatud tingimused. Käesoleva DP ala piirkonna kohta oli teemaplaneeringus täpsustatud järgnevat:

- Maa-alade kruntimist ja sellega kaasnevat maakasutuse sihtotstarbe muutust suurte järvede kaldail lubada vaid üldplaneeringus määratud aladel, kusjuures uusasumid näha ette ajaloolisest külahoonestusest ja mõisasüdametest piisavalt eemal;
- Vooremaastiku ilme säilitamiseks vältida põldude massiivistamist;
- Ehitustraditsioone järgivate oluliste arhitektuurinõuete sätestamine detailplaneeringutes ja projekteerimistingimustes;
- Üldplaneeringutes ja maastikuhoolduskavades määrata avatavad/säilitatavad vaated ümbrusele avalikult kasutatavalt teedelt ning vastavate tähistatud puhkekohtade rajamine.

Maakonnaplaneeringus on lisatud, et tulenevalt rohkem kui 10 aasta möödumisest teemaplaneeringu koostamisest vajavad konkreetsete maastike detailsed säilimist tagavad meetmed ajakohastamist koostatavates üldplaneeringutes.

³ Tartu maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29. <https://maakonnaplaneering.ee/tartu-maakonnaplaneering>



Joonis 2-1 Tartu maakonnaplaneering 2030+ ja planeeritav kinnistu (aluskaart: Maa-amet, 2019)

Tartu valla üldplaneering (2008 a)

Tartu valla kehtiva üldplaneeringu koostamisel arvestati mh 2006. a maakonna teemaplaneeringut, millesse tehti vajadusel muudatusi ÜP tasandil. DP ala ning selle ümbrus kuulub Tartu valla üldplaneeringu järgselt DP kohustusega alale - Saadjärve ja Soitsjärve vaheline piirkond, mis jääb maastikukaitseala piiridesse.

DP ala paikneb ÜP järgselt **Saadjärve-Soitsjärve kohaliku tasandi väärtuslikul maastikul** (Joonis 2-2). ÜP-s on välja toodud väärtuslike maastike üldised maakasutustingimused (esitatud DP kontekstis olulisim):

- Maastikuliste väärtuste säilitamiseks lubatakse kompaksete hoonestusalade moodustamist põllu- ja metsamaal ainult üldplaneeringus näidatud aladel;
- Hajaasustuses eelistada hoonestamist endiste taluõuede alal. Juhul, kui ei taastata endist talukohta, vaid rajatakse uus õu, tuleb järgida hajaasustuse külatüüpe ning paigutada õued vastavalt külatüübile. Saadjärve küla vallas iseloomulik ridaküla;
- Maastikku sobivust tagavate arhitektuursete nõuete seadmine ja harmoniseerivate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine DP-s ja projekteerimistingimustes.
- Põldude massiivistamise vältimine; põldude ja karjamaade (pärandkoosluste) võsastumise vältimine (põllumajandus- ja loodushoiutoetuste rakendamine);
- Külakeskkonda eksponeeriva majandustegevuse toetamine;
- Avalik juurdepääsu tagamine üldplaneeringuga ja maastikuhoolduskavadega näidatud ilusate vaadetega kohtadele ning üldplaneeringuga määratud puhkekohtadele ja aladele, traditsioonilised kooskäimiskohad säilitada avalikus kasutuses olevate munitsipaalmaadena.

Lisaks eelnevale paikneb DP kava ala **kõrge mullaviljakusega põllumaal**. Järgnevalt on esitatud põllumajandusmaa arendamise ja kasutamise põhimõtted (esitatud DP kontekstis olulisim):

- Soovitav on ehitustegevuseks mitte kasutada häid põllu- ja metsamaid ning väärtuslike biotoopidega alasid;
- Elamute ehitamisel ja projekteerimisel lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutumast maastikulist üldilmet, soovitatav traditsiooniliste ehitusmaterjalide kasutamine;
- Uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine. Tagada läbi vallavalitsuse poolt väljastatavate detailplaneeringute lähteülesannete ja projekteerimistingimuste;
- Põllumajandusmaa kasutamisel täita veekaitsenõudeid;
- Põllumajandusmaastike loodushoid on oluline valla maastikupildi kujunemisel. Poollooduslike koosluste kõrval tähelepanu pöörata ka väärtuslike üksikelementide säilitamisele. Vaadete säilitamiseks niita ka põllupeenraid ja kasutusest väljas olevaid alasid.

Järgnevalt on esitatud Tartu valla üldplaneeringus loetletud ridakülale (nt Saadjärve) iseloomulikumad elamuehituse põhimõtted:

- Õued paiknevad ühendustee ääres ning õued tavaliselt ühel pool teed;
- Õued moodustavad kompaktsed, ümbritsevatest kõlvikutest eralduva külaala;
- Iseloomulikud on pikad ristkülikukujulised krundid ning kõlvikute paiknemine (nt ühel pool teed paikneva ridaküla puhul ühel pool teed põllumaad, teisele poole karja- ja heinamaad).



Joonis 2-2 Väljavõte kehtivast Tartu valla üldplaneeringust

Joonis 2-2 esitatud maantee sanitaarkaitse- ja kaitsevöönd (sh nende laiused) lähtusid nüüdseks kehtetust *teeseadusest*. Tänapäeval on maanteedega seonduv viidud üle *ehitusseadustikku* ning tavapärastelt on tavateede teekaitsevöönd maksimaalselt 30 m. Viimati nimetatud õigusaktis on kirjeldatud ka teekaitsevööndiga seonduvaid sätteid täpsemalt.

Joonis 2-2 esitatud maaparandusobjekti kohta saab Maa-ameti (2018) andmete alusel välja tuua järgnevat – ehitatud 1972. a, süsteemi kood 2020653000030 ning nimi Saadjärve. *Maaparandusseaduse* (jõustus 01.01.19. a) alusel võib DP kava edasine võimalik menetlus kaasa tuua ka vajaduse kompenseerida maaparandussüsteemi lisavee juhtimist (eelkõige lokaalsete reoveepuhastuslahenduste korral) - maaparandusühistute olemasolu korral on kompensatsioonide arvutamist reguleeritud määrusega *Maaparandussüsteemi lisavett juhtiva isiku maaparandushoiukulude suuruse määramise alused ja kulude tasumise täpsem kord*.

Kokkuvõte

Ööbiku kinnistul kavandatava detailplaneeringuga muudetakse maa sihtotstarvet (olemasolevast maatulundusmaast elamumaaks). Käesoleva töö koostajate hinnangul kehtivad maakonna- ja üldplaneering nimetatud sihtotstarbe muutmist ja kavandatavat tegevust (hoonestamine kolme elamu ning nende juurde kuuluvate kõrvalhoonetega) kuidagi ei toeta.

Vastavalt maakonnaplaneeringule on kinnistul tegemist riikliku tähtsusega väärtusliku maastikuga, kus väärtuste säilimiseks on ette nähtud, et hajaasustuses ehitatakse uusi hooneid eelkõige endiste taluõuede alale.

Kehtiv üldplaneering toob lisaks välja, et juhul, kui ei taastata endist talukohta, vaid rajatakse uus õu, tuleb järgida hajaasustuse külatüüpe ning paigutada õued vastavalt külatüübile. Saadjärve küla on ajalooliselt ridaküla, kus hooned paiknevad Saadjärve voore nõlva allosas kulgeva Mullavere-Saadjärve tee ääres Saadjärve järve poolsel küljel. Kavandatav DP ala hoonestamine ei ole külatüübi struktuuri järgiv kuna asub ajaloolistel põllumaadel, kus ei ole kunagi elamuid olnud ning elamud asuksid voore nõlval ning lael ja mitte Mullavere-Saadjärve tee järvepoolse tee ääres.

Tegemist on ka kõrge viljakusega põllumajandusmaaga, mille kasutamist elamuehituseks üldplaneering ei soovita.

3 MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA KAVANDATAVA TEGEVUSEGA KAASNEVA OLULISE KESKKONNAMÕJU VÄLJASELGITAMINE

3.1 Maakasutus

Olemasolev olukord

Planeeritav Ööbiku (79402:001:0771) kinnistu asub Tartu maakonnas Tartu vallas Saadjärve külas ja väiksel osal ka Soitsjärve külas. Tegemist on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga. Kinnistu on kogu ulatuses haritav põllumaa, kus kõrghaljastus puudub. Ka kinnistut ümbritsevad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega ja põllumaana kasutatavad maaüksused. Vaid kinnistust üle Mullavere-Saadjärve maantee asuvad piki teeäärt elumumaad ning üks kõrvalkinnistu (Veskinurme, 79402:001:0535) on tootmismaa, mida hetkel kasutatakse haritava maana.

Eeldatav mõju

Planeeritavate elamute rajamine muudab kinnistu maakasutust ja senise avatud haritava maa asemel saab kinnistu elamutega ning kõrvalhoonetega hoonestatud. Elamute rajamine toob eeldatavalt kaasa õuealade ja haljastuse rajamise.

Ööbiku kinnistu kõrvalkinnistud on samuti praegu kõrghaljastuseta põllumaad, seega muudaks elamute rajamine ühele kinnistule ka üldist maastikupilti – praegu avatud ja haritavale Saadjärve voorele tekiksid elamud ja nende juurde kuuluvad õuealad/haljastus jm.

3.2 Kultuuriväärtused

Olemasolev olukord

Arendusalast ca 170 m loodes asub lähim kultuurimälestisena registreeritud objekt, kultusekivi „Kalevipoja lingukivi“. Järgnev kultuurimälestis jääb ca 1,7 km kaugusele (Taari talu kalmistu). Lähim pärandkultuuri objekt asub arendusalast ca 700 m kaugusel, milleks on Saadjärve mõis ja kool.

Eeldatav mõju

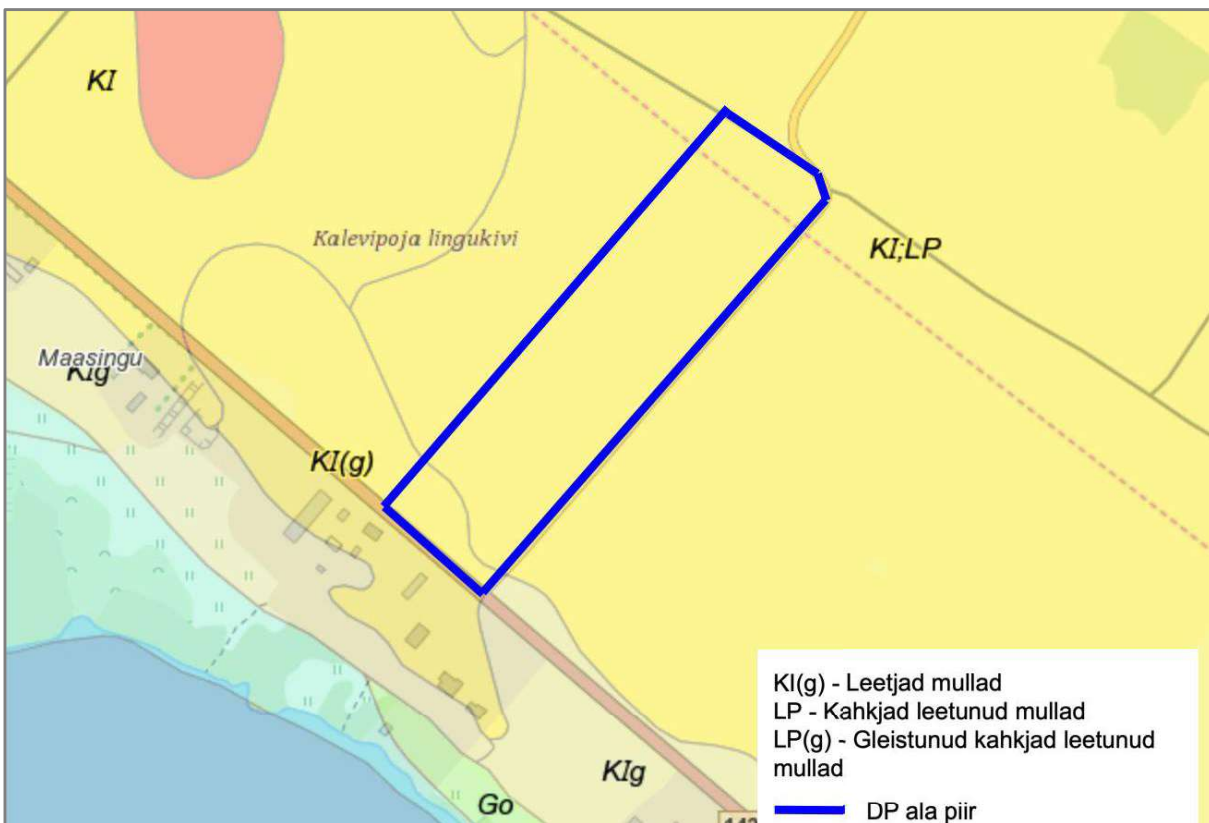
Kultuurimälestiste ja pärandkultuuri objektide osas olulist negatiivset keskkonnamõju 3 elumaja kavandav DP kaasa ei too.

Pärandkultuurimaastikke on eraldi käsitletud Vooremaa maastikukaitseala juures, ptk 3.5.

3.3 Geoloogia ja hüdrogeoloogia, pinnas, pinna- ja põhjavesi

Olemasolev olukord

DP ala peamist mullastikku iseloomustab Joonis 3-1. Planeeritava alla on tegemist valdavalt leetjate ja kahkjate leetunud muldadega. Käsitlev piirkond on suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, st piirkonna pinnakate on paks ja põhjavesi on seetõttu suhteliselt kaitstud ning selle reostusohu võib hinnata pigem madalaks. Põhjavee varusid vastavas piirkonnas kinnitatud ei ole. Pinnaveekogusid Ööbiku kinnistul ei leidu, kuid ca 160 m kaugusel asub Saadjärv.



Joonis 3-1 Peamine mullastik arendustegevuse alal ning selle lähikümbruses (aluskaart: Maa-amet, 2019).

Eeldatav mõju

Põhjavee ressursid ei ole paikkonnas teadaolevalt piiratud ja 3 elamu lisandumine ei tekita teadaolevalt olulise negatiivse mõju eeldust (mh kumulatiivseid aspekte silmas pidades). Kolme majapidamise reovee tarbeks kavandatakse paigaldada septikud ning heitvesi pinnasesse immutada. Olmereovee käitlemine peab toimuma vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja normidele^{4,5}, et ei esineks pinna- ja põhjavee reostusohu. Piirkonnas on tegemist suhteliselt hästi kaitstud põhjaveega ja oht põhjavee reostumiseks ei ole tõenäoline.

⁴ Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed. Vastu võetud 29.11.2012 nr 99.

⁵ Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri. Tartu Vallavolikogu määrus 24.05.2018 nr 16

3.4 Taimestik, loomastik ja rohevõrgustik

Olemasolev olukord

Ööbiku kinnistu on ca 3,5 ha suurune kinnistu, mis on kasutusel põllumaana. Kinnistul ega selle vahetus läheduses ei leidu looduslikke või väärtuslikke taimekooslusi, sh loomastikule sobivaid elupaiku pakkuvaid kooslusi. Tegemist ei ole rohelise võrgusiku alaga (Joonis 2-1). Samas jääb kinnistu erinevate looduskaitsealade territooriumile. Sealhulgas Natura 2000 Vooremaa linnualale. Linnuala avatud põllumassiive võib pidada heaks puhke- ja toitumisalaks läbirändel lindudele.

Eeldatav mõju

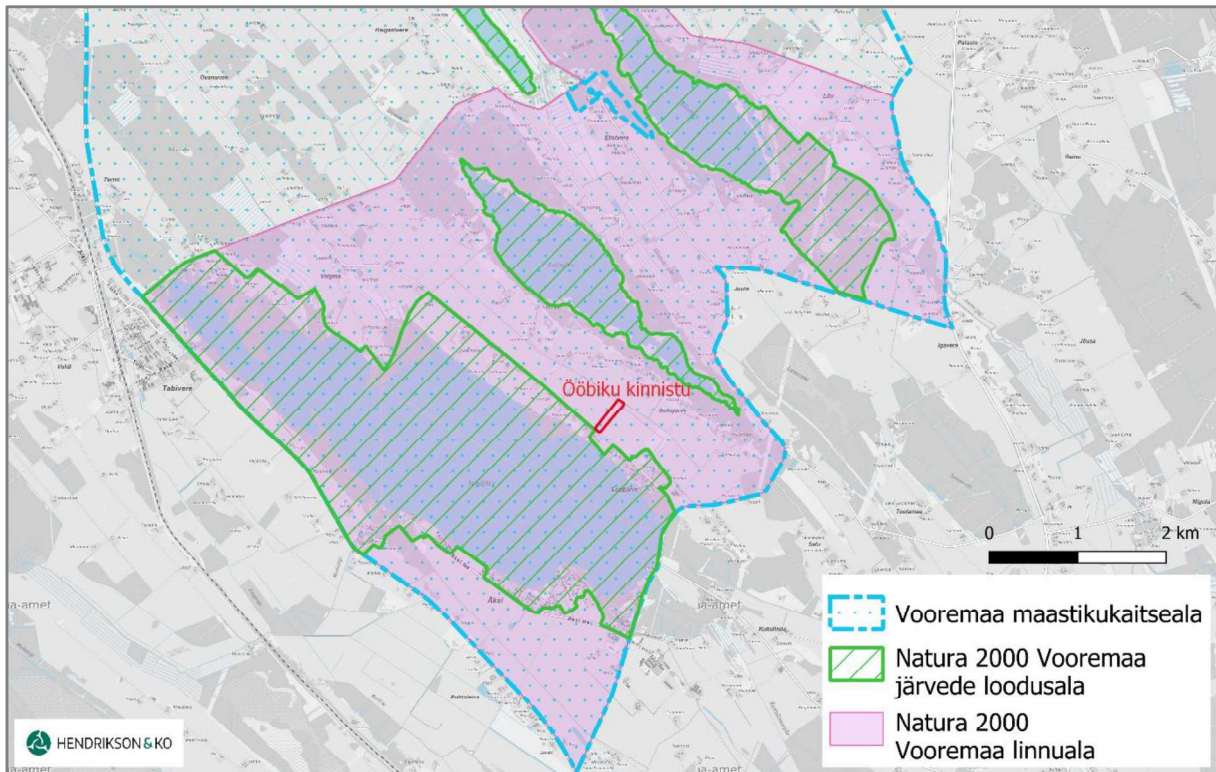
Kaitseväärtusega objektidele on mõju hinnatud eraldi, ptk 3.5 ja 3.6. Muus osas ei kaasne Ööbiku kinnistule planeeritavate elamute rajamisel (sh mõlemad alternatiivsed asukoha lahendused) eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju taimestikule, loomastikule ega rohelisele võrgustikule.

3.5 Kaitstavad loodusobjektid

Olemasolev olukord

Andmebaasi EELIS andmetel (seisuga mai 2019) asub Ööbiku kinnistu mitmel erineval kaitsereežiimiga alal, kuid kinnistul ei ole registreeritud kaitstavate taimeliikide kasvukohti; loomaliikide leiukohti ega väärtuslikke looduslikke elupaiku. Planeeritaval ja selle lähialal võib välja tuua järgmised kaitstavad loodusobjektid ja rahvusvaheliselt kaitstavad alad:

- **Vooremaa maastikukaitseala** (KLO1000294). Ööbiku kinnistu asub maastikukaitsealal Vooremaa piiranguvööndis (Joonis 3-2).
- Natura 2000 **Vooremaa järvede loodusala** (RAH0000137), mis asub Ööbiku kinnistust üle Mullavere-Saadjärve maantee (Joonis 3-2). Natura alasid on käsitletud eraldi peatükis Natura hindamise vormis (3.6).
- Natura 2000 **Vooremaa linnuala** (RAH0000069). Ööbiku kinnistu asub linnualal (Joonis 3-2). Natura alasid on täpsemalt käsitletud eraldi peatükis Natura hindamise vormis (3.6).
- LK II käsitiivaliste **tiigilendlane** (*Myotis dasycneme*) ja **veelendlane** (*M. daubentonii*) kattuvad leiukohad (koodid Keskkonnaregistris vastavalt KLO9104469 ja KLO9100804) Saadjärvel ja selle kallastel. Tiigilendlase leiukoht paikneb Vooremaa järvede looduslal ning liik on ala kaitse-eesmärgiks. Tiigilendlast käsitletakse Natura hindamise ptk (3.6). Veelendlasele eraldi mõju hinnatud ei ole – asjakohased on tiigilendlase mõju hindamise tulemused.
- LK III kalaliikide **hingu** (*Cobitis taenia*) ning **vingerja** (*Misgurnus fossilis*) leiukohad Saadjärves (koodid Keskkonnaregistris vastavalt KLO9102521 ja KLO9102522). Leiukohad paiknevad on mõlemad ka Vooremaa järvede looduslal ning on ala kaitse-eesmärkideks. Neid käsitletakse Natura hindamise ptk (3.6).
- **Noorema Kalevipoja kivi** (KLO4001036) e **Kalevipoja lingukivi** on üksikobjektina kaitstav rändrahn, mis asub Ööbiku kinnistust 170 m loodes ning on kaitstav ka kultuurimälestisena. Rändrahnu DP-ga plaanitav ei mõjuta.



Joonis 3-2 Kaitsealad ja Natura 2000 võrgustik detailplaneeringu ala piirkonnas (aluskaart: Maa-amet, 2019)

Eeldatav mõju Vooremaa maastikukaitsealale (MKA)

Ööbiku kinnistu asub Vooremaa MKA-I, Vooremaa piiranguvööndis.

Vastavalt kaitse-eeskirjale on MKA kaitse-eesmärk on suurvoorte kaitse; pärandkultuurmaastike kaitse ning mitmete elupaikade ja liikide kaitse. Vooremaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on Vooremaa maastikule tüüpiliste suurvoorte ja nende vahel asuvate järvede, sealse elustiku mitmekesisuse ja maa kasutamisel väljakujunenud traditsioonilise pärandkultuurmaastiku ilme säilitamine ja taastamine.⁶

Vastavalt kaitse-eeskirjale on kaitseala valitseja nõusolekuta kaitsealal keelatud muuhulgas:

- muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja sihtotstarvet;
- kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- anda projekteerimistingimusi;
- anda ehitusluba.

Sealjuures ei kooskõlasta kaitseala valitseja tegevust, mis võib kahjustada kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist või seisundit.

Vooremaa MKA erinevatest kaitse-eesmärkidest on antud juhul oluline käsitleda maastike ja pärandkultuurmaastike kaitse ning maastikuvaadete temaatikat. Muude kaitse-eesmärkide (taimed, elupaigad, loomad jm) osas ei ole oodata planeeritava tegevusega kaasnevaid mõjusid, kuna planeeritaval alal ei leidu looduslikke kooslusi ega liikide leiukohti/elupaiku.

⁶ Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri. Vabariigi Valitsuse määrus 30.11.2006 nr 245 <https://www.riigiteataja.ee/akt/13346557?leiaKehtiv>

Maastikud

Ööbiku kinnistu asub Saadjärve suurvoore nõlval ja lael. Vooremaa MKA kaitsekorralduskava⁷ toob välja, et Saadjärve voorestiku omapäraks on suurvoorte rohkus, samuti voorte suuruse ja kuju mitmekesisus. MKA pikaajalised eesmärgid maastiku kaitsel on:

- säilinud on traditsiooniline asustus ning põllumajanduslik maakasutus, väärtuslikud maastikud on säilinud avatuna;
- säilinud on rida- ja ahelkülad ning Nava küla sumbkülana;
- kaitseala hoonestus on heas korras ning säilinud on kõigi ajastute tüüpilisi hooneid.

Ohuteguritena tuuakse välja:

- avamaastike võsastumine;
- põllumaade kasutusest väljajätmine ja söödistumise jätkumine;
- sobimatud uusehitised ja arendused, uute tihehoonestusalade rajamine traditsioonilistesse küladesse;
- hoonete ja maastiku hooldamatus;
- pärandmaastike, asutusstruktuuri ja väärtuslike hoonete vähene väärtustamine ning teadmatus nendest.

Pärandkultuurmaastikud

Lisaks loodusmaastikele väärtustatakse Vooremaa pärandkultuurmaastikku. Kaitsekorralduskava toob välja, et Vooremaa on aastatuhandeid olnud põllumajanduspiirkond. Külad paikevad enamasti voorte nõlvade alaosadel. Talud paiknevad voore kõrgusest olenevalt selle lael või nõlval rida- ja ahelküladena, mille tavaline pikkus on kolm-neli kilomeetrit. Hoonetest kõrgemale jäid põllud voore lael ja nõlval, teisele poole – madalamale – aga heina- ja karjamaad.

Pärandkultuurmaastike osas toob kaitse-eeskiri välja muuhulgas eesmärgid:

- Säilinud on traditsiooniline asustus- ning maakasutusmuster, väärtuslike maastike kaitse on tagatud.
- Planeeringud ja ehitustegevus ning maa kasutamine vastavad pärandkultuurmaastike kaitse põhimõtetele.
- Avatud alade osakaal (4500-5000 ha) ei ole vähenenud ning suur osa kaitseala maast on põllumajanduslikus kasutuses.

Vaatelisuus

Samuti toob kaitsekorralduskava välja Vooremaale omased suurejoonelised maastikuvaated ning maastiku vaatelisuse säilitamise vajaduse. Saadjärve voore puhul on eriti väärtustatud vaadeteks vaated voorelt Saadjärve suunas. Ohuteguritena tuuakse välja:

- avamaastike võsastumine;
- sobimatud uusehitised ja arendused vaatekoridorides ning voorte lagedel;
- järvede kallaste ja teeäärte võsastumine, kallasadade läbimatus (sh tarad).

Varasemale Ööbiku kinnistu arendusplaanile (6 elamumaa krunti koos 6 elamu ja kõrvalhoonega) on kaitseala valitseja (Keskkonnaamet) andnud oma seisukoha, mis kokkuvõtvalt on järgmine: Kavandatav DP ei järgi piirkonna asustusstruktuuri. See oleks üheses vastuolus Vooremaa MKA

⁷ Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskava 2012-2021.
<https://infoleht.keskkonnainfo.ee/GetFile.aspx?fail=921600131>

kaitsekorralduskavas väljatöötatud ehituspõhimõtetega ning mõjutaks seega negatiivselt kaitseala maastikuga ja pärandkultuurimaastikuga seotud kaitse-eesmärke. **Keskkonnaameti seisukoht on, et ei ole võimalik nimetada tingimusi, mille täitmisel oleks olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu hoonestamine võimalik.** Lubades erandlikult kaitse-eesmärkidega mittevastavat ehitustegevust, puudub kaitseala valitsejal võrdse kohtlemise põhimõttest lähtuvalt edaspidi võimalus mitte lubada arendustegevust ka teistel piirkonna kinnistutel, mis viib koosmõjuna Saadjärve-Soitsärve väärtusliku maastiku degradeerumisele.

Käesoleva töö koostajad leiavad, et tulenevalt Vooremaa MKA kaitsekorralduskavast ning kaitsekorralduskavas välja toodud eesmärkidest/ohuteguritest ei ole Ööbiku kinnistu elamumaaks muutmine ning hoonestamine ka vähendatud ehitusmahu ja ümberkruntimiseta MKA kaitse-eesmärke ja nende saavutamist toetav tegevus. DP lahendus (sh mõlemad elamute asukohaalternatiivid) on vastuolus mitmete kaitsekorralduskavades toodud MKA maastike, pärandkultuurimaastike ja vaadete säilitamise põhimõtetega (nt traditsioonilise asustumustri säilitamist ei soosi hoonestuse kavandamine Saadjärve voore laele, mis on ajalooliselt asustamata ala).

Lõpliku otsuse andmine kavandatava tegevuse vastavuse osas MKA kaitse-eesmärkidele (ja sellega seoses võimaliku ebasoodsa mõju olulisuse osas) on Vooremaa MKA valitseja (Keskkonnaameti) pädevuses.

3.6 Natura hindamine

Natura 2000 on üleeuroopaline kaitstavate alade võrgustik, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade kaitse või vajadusel taastada üleeuroopaliselt ohustatud liikide ja elupaikade soodne seisund. Natura 2000 loodusalad ja linnualad on moodustatud tuginedes Euroopa Nõukogu direktiividele 92/43/EMÜ (nn loodusdirektiiv) ja 2009/147/EÜ (nn linnudirektiiv).

Natura hindamine on menetlusprotsess, mida viiakse läbi vastavalt loodusdirektiivi artikli 6 lõigetele 3 ja 4. Käesolevas töös tuginetakse hindamise läbiviimisel Euroopa Komisjoni juhendile „Natura 2000 alasad oluliselt mõjutavate kavade ja projektide hindamine. Loodusdirektiivi artikli 6 lõigete 3 ja 4 tõlgendamise meetodilised juhised“ ja juhendile "Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamisel Eestis" (KeMÜ, 2016).

KeHJS ning LKS alusel toimub Natura hindamine keskkonnamõju hindamise menetluse raames. KeHJS § 3 punkti 2 kohaselt hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatakse tegevust, mis võib üksi või koostoimes teiste tegevustega eeldatavalt ebasoodsalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala.

Natura hindamise juures on oluline, et hinnatakse tõenäoliselt avalduvat mõju lähtudes üksnes ala kaitse-eesmärkidest. Tegevuse mõjud loetakse ebasoodsaks, kui tegevuse elluviimise tulemusena kaitse-eesmärkide seisund halveneb või tegevuse elluviimise tulemusena ei ole võimalik kaitse-eesmärke saavutada.

Natura hindamise esimeseks etapiks on Natura eelhindamine, mille eesmärgiks on läbi alljärgnevate sammude kavandatava tegevuse võimalike mõjude prognoosimine, mille tulemusena saab otsustada, kas on vajalik liikuda asjakohase hindamise etappi, kus selgitatakse välja ebasoodsa mõju teke ning kavandatakse vajadusel leevendavad meetmed.

■ Informatsioon kavandatava tegevuse kohta

Kavandatavaks tegevuseks on Tartu vallas Saadjärve külas asuva Ööbiku kinnistu (79402:001:0771) olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Kinnistule soovitakse rajada kolm elamut koos abihoonetega. Tegevuse kirjeldus on täpsemalt esitatud ptk 1.

Planeeritav ala, Ööbiku kinnistu, asub Natura 2000 Vooremaa linnuala (RAH0000069) territooriumil ning Vooremaa järvede loodusalast (RAH0000137) üle Mullavere-Saadjärve maantee ca 10 m kaugusel (Joonis 3-2).

Kavandatava tegevuse iseloomu arvestades on DP kava mõjuala piiritletav Ööbiku katastriüksuse ning selle vahetu lähedusega.

■ Kavandatava tegevuse seotus kaitsekorraldusega

Kavandatavate elamute rajamine ei ole seotud ega vajalik ühegi Natura 2000 võrgustiku ala kaitse korraldamiseks ning ei aita otseselt ega kaudselt kaasa alade kaitse-eesmärkide saavutamisele.

■ Kavandatava tegevuse mõjupiirkonda jäävate Natura alade iseloomustus

Kavandatava tegevuse mõjupiirkonda jääb kaks Natura 2000 ala, mille iseloomustused antakse järgnevalt alade kaupa.

Vooremaa järvede loodusala

Vooremaa järvede loodusala (RAH0000137) on kaitse alla võetud vastavalt korraldusele „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“ (Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korraldus nr 615-k). Loodusala pindala on ca 2109 ha ning see on loodud 5 loodusdirektiivi I lisa elupaigatüübi ja 5 II lisa liigi kaitseks. Loodusala kattub Vooremaa maastikukaitsealaga, mis tagab loodusala siseriikliku kaitse.

Vooremaa järvede loodusala kaitse-eesmärgid on:

elupaigatüübid: vähe- kuni kesktoitelised mõõdukalt kareda veega järved (3130), vähe- kuni kesktoitelised kalgiveelised järved (3140), looduslikult rohketoitelised järved (3150), niiskuslembesed kõrgrohustud (6430) ning soostuvad ja soo-lehtmetsad (*9080);

liigid: tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), saarmas (*Lutra lutra*), harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik vingerjas (*Misgurnus fossilis*), laiujur (*Dytiscus latissimus*) ja tõmmuujur (*Graphoderus bilineatus*).

Vooremaa linnuala

Vooremaa linnuala (RAH0000069) on kaitse alla võetud vastavalt korraldusele „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“ (Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korraldus nr 615-k). Linnuala pindala on ca 3753 ha ning see on loodud 13 loodusdirektiivi liigi ja nende elupaikade kaitseks. Linnuala kattub Vooremaa maastikukaitsealaga, mis tagab linnuala siseriikliku kaitse.

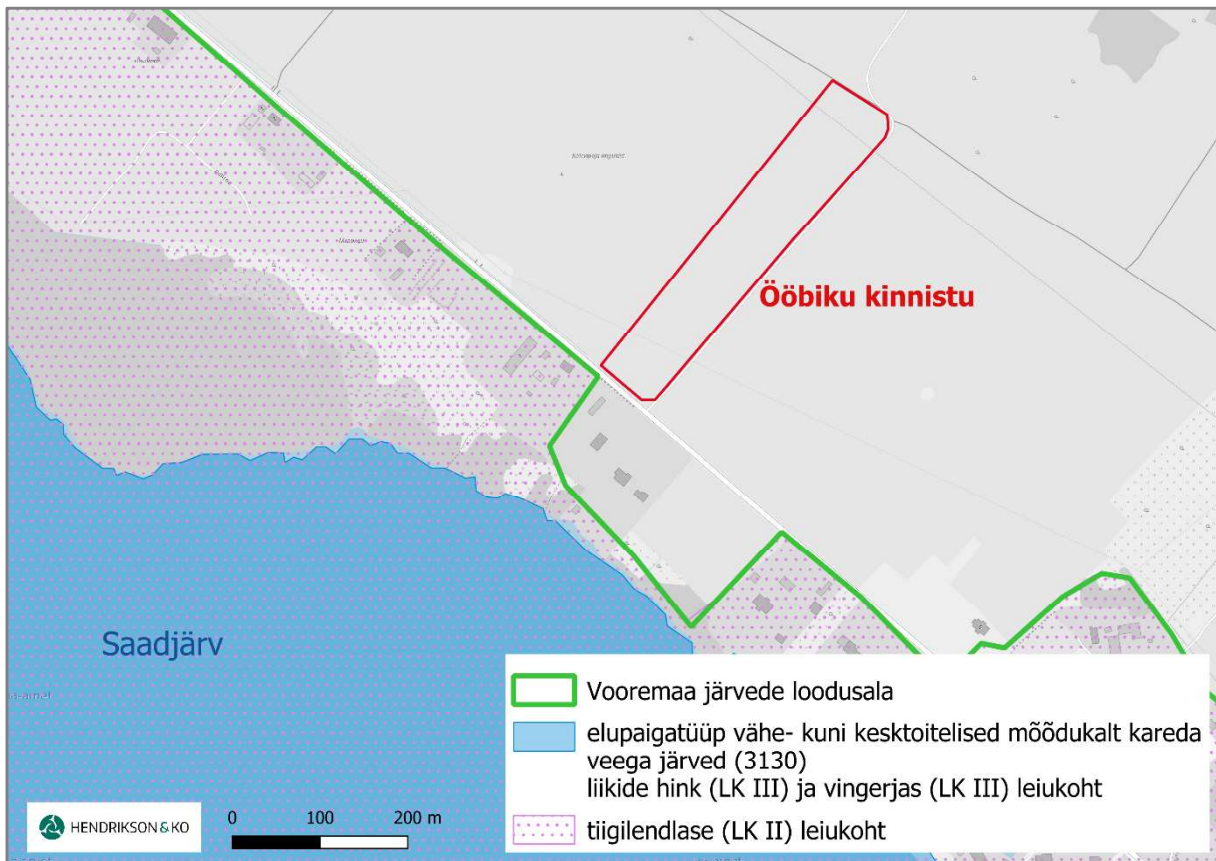
Vooremaa linnuala kaitse-eesmärgid on:

rästas-roolind (*Acrocephalus arundinaceus*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), suur-laukhani (*Anser albifrons*), rabahani (*Anser fabalis*), punapea-vart (*Aythya farina*), tuttvart (*Aythya fuligula*), hüüp (*Botaurus stellaris*), mustviires (*Chlidonias niger*), roo-loorkull (*Circus aeruginosus*), lauk (*Fulica atra*), naerukajakas (*Larus ridibundus*), hallpösk-pütt (*Podiceps grisegena*) ja tuttpütt (*Podiceps cristatus*).

■ **Kavandatava tegevuse mõju prognoosimine Natura aladele**

Vooremaa järvede loodusala

Kavandatav tegevus ei asu looduslal. Ööbiku kinnistu jääb loodusalast ca 10 m kaugusele. Kavandatava tegevuse läheduses ja seega võimalikus mõjualas paiknevad loodusala kaitse-eesmärkidest Saadjärvega seotud järveelupaik ja liigid. Nende paiknemist loodusala Ööbiku kinnistu lähedasel osal illustreerib Joonis 3-3 ning mõju prognoos on esitatud Tabel 3-1 .



Joonis 3-3 Vooremaa järvede loodusala kaitse-eesmärkide paiknemine planeeringuala lähedal (aluskaart: Maa-amet, 2019)

Tabel 3-1 Mõju prognoosimine Vooremaa järvede loodusala kaitse-eesmärkidele

kaitse-eesmärk	hindang eeldatava ebasoodsa mõju tekke kohta	soovitused
Elupaigatüüp vähe- kuni kesktoitelised mõõdukalt kareda veega järved (3130)	Elupaika on looduslal kokku 720 ha (see hõlmab Saadjärve) ja elupaigatüübi seisund on hinnatud väga heaks. Kaitsekorralduskava toob ühe ohutegurina välja punkt- ja hajureostuse valgalt. Planeeritavate elamute rovee käitlemise tarbeks on kavandatud septikud. Eeldusel, et roveekäitus lahendatakse vastavalt kehtivatele nõuetele (vt ptk 3.3), ei ole kolme elamu lisandumine roveekäitlusest tulenevalt märkimisväärseks mõjufaktoriks.	Elupaiga soodne seisund tagada kehtivatele õigusaktidele ja normidele vastava olmereovee käitlusega (vt ptk.3.3).
harilik hink (<i>Cobitis taenia</i>)	Elupaik Saadjärves, DP kavaga alast ca 160 m edelas. Liigi elupaik säilib olemasolevas ulatuses. Kaudne mõju liigile võimalik läbi elupaiga (järve elupaik 3130) seisundi muutuste.	Liigi soodne seisund tagatakse läbi Saadjärve elupaiga (3130) soodsa seisundi.

harilik vingerjas (<i>Misgurnus fossilis</i>)	Elupaik Saadjärves, DP kavaga alast ca 160 m edelas. Liigi elupaik säilib olemasolevas ulatuses. Kaudne mõju liigile võimalik läbi elupaiga (järve elupaik 3130) seisundi muutuste.	Liigi soodne seisund tagatakse läbi Saadjärve elupaiga (3130) soodsa seisundi.
Tiigilendlane (<i>Myotis dasycneme</i>)	Elupaik Saadjärvel ning selle kallastel (DP kava ala piirist ca 10 m edelas). Elupaik ja selle omadused ei muutu DP-ga kavandatu elluviimisel. Liigi soodsa seisundi osas muutusi oodata ei ole.	–

Kokkuvõtvalt võib välja tuua, et kõik loodusala elupaigad säilivad olemasolevas ulatuses ja väärtusega. Sealjuures ei muutu ka loodusala olemasolevad tingimused (geomorfoloogia, hüdroloogilised tingimused jm), mis võiksid liike või elupaiku ebasoodsalt mõjutada. DP-ga kavandatu osas ei ole ette näha ka Saadjärve reostuskoormuse suurenemist eeldusel, et paanitavatele elamutele kavandada nõuetele vastav reovee käitlemise tehniline lahendus.

Vooremaa linnuala

DP ala asub Vooremaa linnualal. DP ala ja seda ümbritsevad alad on kasutuses põllumajandusmaana ning looduslikke linnustikule sobilikke ja väärtuslikke säilitamist vajavaid elupaiku need ei moodusta. Linnuala kaitse-eesmärgiks olevate liikide leiukohti ei ole DP alal ega selle läheduses registreeritud. Samas võib välja tuua, et piirkonna avatud põllumaad (sh DP ala) on sobilikud alad kevad- ja sügisrändel peatuvatele linnuliikidele puhke- ja toitumiskohaks. Linnuala kaitse-eesmärkidest on sellised liigid rabahani ja suur-laukhani. Kaitsekorralduskava toob välja, et viimastel kevadetal on riikliku seire andmetel Vooremaal peatumas loendatud kuni 15 000 rabahane ja 15 000 suur-laukhane.

DP-ga kavandatavad kolm elamut koos abihoonetega ei ole mastaapne tegevus, mis võiks läbirändel peatuvate liikide soodsat seisundit mõjutada. Ebasoodsat mõju Vooremaa linnuala kaitse-eesmärkidele DP elluviimine kaasa ei too.

▪ **Natura eelhindamise tulemused ja järeldus**

Natura eelhindamine tuvastas, et kavandatava tegevuse elluviimine ei too kaasa ebasoodsat mõju Vooremaa linnualale ega selle ala kaitse-eesmärkidele.

Natura eelhindamine tuvastas, et kavandatava tegevuse elluviimine ei too kaasa ebasoodsat mõju Vooremaa järvede looduslale ega selle ala kaitse-eesmärkidele. DP elluviimisel on olmereovee käitlus vaja lahendada vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja normidele ning vältida ebasoodsat mõju järve seisundile (vt ka ptk.3.3).

3.7 Sotsiaalmajanduslik olukord

Olemasolev olukord

01.03.2018 a seisuga elas Saadjärve külas 120 inimest ning kogu Tartu vallas kokku 10 941 elanikku⁸. Tartu valla arengukavas aastateks 2018-2030 on mh toodud välja, et vald on jagunenud väga eripärasteks piirkondadeks. Samas püüab vald soodsates geograafilistes kohtades toetada ja soodustada elamute ehitust. Valla oluliseks osaks on ka potentsiaalse elanike majandustegevuse

⁸ Tartu valla kodulehekülj: <http://tartuvald.ee/uldinfo>

soosimine. Lisaks peetakse oluliseks ka Vooremaa kui ühe olulise piirkonna loodus- ja kultuuripärandipõhise arenduse toetamist.

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline välja tuua piirkonna radoonirisk. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (Keskkonnaministeerium, 2017) kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 50-100 kBq/m³. Vastavalt standardile „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks“ (EVS 840:2017) jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt madalaks (< 10 kBq/m³), normaalseks (10–50 kBq/m³), kõrgeks (50–250 kBq/m³) ja eriti kõrgeks (> 250 kBq/m³). Lisainfoks võib välja tuua, et kõrgendatud radooniriskiga alade määramisel (määruses *Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel*) lähtuti sellest, et mõõtmised on tehtud rohkem kui viies uuringupunktis, millest vähemalt 10% on radooni aktiivsuskontsentratsioon pinnaseõhus >75 kBq/m³. Vastavas määruses on nimetatud ka Tartu valda.

Eeldatav mõju

Sotsiaalmajanduslike mõjude all peetakse KeHJSe kohaselt silmas soodsat või ebasoodsat mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.

Mõju inimese tervisele võib enamasti avalduda eelkõige läbi muutuste vee- ja õhukvaliteedis ning läbi mürahäiringute.

Võttes arvesse piirkonnas olemasolevat ning käesolevat kavandatavat tegevust, siis normatiive ületatavat müra, õhusaastet ja lõhna ei ole asjakohane prognoosida. Seda nii võimaliku kava realiseerimis- kui ka kasutusfaasis, arvestades mh juba riiklikke normatiive nt ehitustegevustele kui sellistele. Tulenevalt plaanitava tegevuse väiksest mahust ning eeldusest, et olmereovee käitlus lahendatakse kehtivatele õigusaktidele ja normidele vastavalt (vt ka ptk 3.3), ei ole oodatav mõju piirkonna põhja- ega pinnavee kvaliteedile ning ebasoodsat mõju inimese tervisele ei kaasne.

Eespool kirjeldatud radooniriskist tulenevalt tuleks alale eluhoonete kavandamisel rakendada järgnevat meedet (elamu või elamute rajamisel):

- hiljemalt enne projekteerimist teostada radooniriski uuring, et vajadusel oleks võimalik juba projekteerimise faasis kõrgendatud radooniriskiga toimetulekuks (vastava vajaduse ilmnemisel) vajalikke meetmeid rakendada.

Kavandatava detailplaneeringu elluviimist võib vaadelda Vooremaa loodus- ja kultuuripärandi piirkonda väärtustavate kohalike elanike heaolu vähendavana. Planeeringu elluviimine ei toeta Vooremaa kui atraktiivse turismipiirkonna looduslike- ja pärandkultuurmaastike säilimist ega vaatelisust, mistõttu ei saa kavandatavat tegevust (hoolimata väiksest mahust) lugeda ka piirkonna turismipotentsiaali toetavaks. Lisaks on Ööbiku kinnistu näol tegemist väärtusliku põllumaaga ning selle hoonestamine kahandab põllumaa kasutuspotentsiaali, mis omakorda võib mõjutada piirkonna inimeste toimetulekut ja heaolu.

4 KOKKUVÕTE, JÄRELDUSED

Käesolev KSH eelhindang on koostatud Tartu vallas Saadjärve külas asuva Ööbiku kinnistu (79402:001:0771) detailplaneeringu (DP) algatamistaotluse (12. 04. 2019 a) materjalide ja samasisulise DP protsessis varasemalt Alkranel OÜ poolt koostatud KSH eelhindangu⁹ põhjal. Detailplaneeringu eesmärk on Ööbiku kinnistu sihtotstarbe muutmise senisest maatulundusmaast elamumaaks ning kinnistule kolme eluhoone ja abihoonete rajamine. Hetkel on tegemist kõrghaljastuseta haritava põllumaaga. Ajaloolist hoonestust teadaolevalt kinnistul ei ole olnud.

Kehtivad Tartu maakonnaplaneering 2030+ ja Tartu valla üldplaneering kavandavat tegevust ei toeta. Vastavalt maakonnaplaneeringule on kinnistul tegemist riikliku tähtsusega väärtusliku maastikuga, kus ühe tingimusena on väärtuste säilimiseks ette nähtud, et hajaasustuses ehitatakse uusi hooned eelkõige endiste taluõuede alale.

Tartu valla üldplaneering toob lisaks välja, et juhul, kui ei taastata endist talukohta, vaid rajatakse uus õu, tuleb järgida hajaasustuse külatüüpe ning paigutada õued vastavalt külatüübile. Saadjärve küla on ajalooliselt ridaküla, kus hooned paiknevad Saadjärve voore nõlva allosas kulgeva Mullavere-Saadjärve tee ääres Saadjärve järve poolse küljel. Kavandatav DP ala hoonestamine ei ole külatüübi struktuuri järgiv kuna asub ajaloolistel põllumaadadel, kus ei ole kunagi elamuid olnud ning elamud asuksid voore nõlval ning lael ja mitte Mullavere-Saadjärve tee järvepoolse tee ääres.

Tegemist on ka kõrge viljakusega põllumajandusmaaga, mille kasutamist elamuehituseks üldplaneering ei soovi.

Planeeritav ala asub rahvusvahelise kaitsealade võrgustiku Natura 2000 aladel ja vahetus läheduses, täpsemalt Vooremaa linnualal ja Vooremaa järvede loodusala vahetus läheduses. Eelhindangu käigus läbi viidud Natura eelhindamine tuvastas, et kavandatava tegevuse elluviimine ei too kaasa ebasoodsat mõju linnu- ega loodusalade kaitse-eesmärkidele.

Lisaks asub Ööbiku kinnistu Vooremaa maastikukaitsealal, millega seoses on Keskkonnaamet kaitseala valitsejana eelnevalt andnud seisukoha, et ei ole võimalik nimetada tingimusi, mille täitmisel oleks olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu hoonestamine võimalik.

Käesoleva töö koostajad leiavad, et tulenevalt Vooremaa MKA kaitsekorrast ning kaitsekorralduskavas välja toodud eesmärkidest/ohuteguritest ei ole Ööbiku kinnistu elamumaaks muutmise ning hoonestamine ka käesolevas töös käsitletud lahenduse korral (vähendatud ehitusmahu ja ümberkruntimiseta) MKA kaitse-eesmärke ja nende saavutamist toetav tegevus. DP lahendus (sh mõlemad elamute asukohaalternatiivid) on vastuolus mitmete kaitsekorralduskavades toodud MKA maastike, pärandkultuurmaastike ja vaadete säilitamise põhimõtetega (nt traditsioonilise asustumustri säilitamist ei soosi hoonestuse kavandamine Saadjärve voore laele, mis on ajalooliselt asustamata ala). Sellest tulenevalt (ning arvestades ka mittevastavust maakonnaplaneeringule ja üldplaneeringule) ei pea käesoleva töö koostajad elamuarendust antud kohas sobivaks lahenduseks.

Vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* (KeHJS) § 2² on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Käesoleval juhul võib öelda, et hoonete rajamine antud asukohas põhjustaks suure tõenäosusega pöördumatuid muutusi kaitstaval avatud pärandkultuurmaastikul ning kahjustaks seeläbi ka kultuuripärandit. Seega ei saa hetkel välistada olulise ebasoodsa mõju kaasnemist ning planeeringuga

⁹ Ööbiku kinnistu detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang. Alkranel OÜ, 2019

praegusel kujul jätkates oleks reeglipäraselt asjakohane algatada ka keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Samas tuleb tõdeda, et KSH algatamine antud juhul tõenäoliselt sellel teemal täiendavat olulist sisendit otsustusprotsessi ei annaks. Lõpliku otsuse andmine kavandatava tegevuse vastavuse osas MKA kaitse-eesmärkidele (ja sellega seoses võimaliku ebasoodsa mõju olulisuse osas) on Vooremaa MKA valitseja (Keskkonnaamet) pädevuses. Juhul kui Keskkonnaamet jääb oma varasemalt antud seisukohtadele, et olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu hoonestamine ei vasta MKA kaitse-eesmärkidele ning pole seetõttu võimalik, võib käesoleva planeeringuga (antud kujul) ja ka KSH protsessiga jätkamist pidada ebaperspektiivikaks.

Vastavalt KeHJS § 33 (6) tuleb enne keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsuse tegemist küsida algatamise otsuse eelnõu osas seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, andud juhul sh ka Keskkonnaametilt.