



**Tartu vallas Vahi alevikus**  
**Mario ja Savimäe maaüksuste detailplaneeringu**  
**keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang**

Tallinn 2024

info@lemma.ee  
LEMMA OÜ  
Värvi tn 5 – A308, Tallinn, 10621  
Mõjuhindangud / Environmental Assessments

*Tartu vallas Vahi alevikus Mario ja Savimäe maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Töö versioon: 08.07.2024*

**Nimetus:** Tartu vallas Vahi alevikus Mario ja Savimäe maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

**Töö tellija:** Piibelegt Arendus OÜ

**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)

**KSH ekspert:** Mihkel Vaarik

**Töö versioon:** 8.07.2024

## Sisukord

Sisukord .....	3
Sissejuhatus .....	4
1 Kavandatava tegevuse kirjeldus .....	5
2 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.....	7
2.1 Tartu Maakonnaplaneering 2030+ .....	7
2.2 Tartu valla üldplaneering .....	8
2.3 Muud Tartu valla arengudokumendid .....	10
3 Mõjutatav keskkond .....	12
4 Võimalikud keskkonnamõjud .....	15
4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine .....	15
4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele .....	15
4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus .....	15
4.4 Veekasutus ja reo- ning sademevee lahendus.....	17
4.5 Mõju välisõhule s.h lõhn, soojus ja kiirgus.....	18
4.6 Müra.....	20
4.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale .....	21
4.8 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine .....	21
4.9 Mõju kultuuriväärtustele .....	22
4.10 Lähipiirkonna teised arendused ning võimalik mõjude kumuleerumine .....	23
4.11 Keskkonnalubade vajadus.....	23
4.12 Muud aspektid .....	24
Järeldused .....	26
Kasutatud materjalid .....	29

## Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) 2024. aastal. Vastutav keskkonnaekspert oli Mihkel Vaarik.

Vahi alevikus Mario ja Savimäe maaüksuste detailplaneeringu (DP) algatamise taotlus on esitatud Piibelegt Arendus OÜ poolt 11.06.2024. Planeeringu KSH algatamine või algatamata jätmine toimub üldjuhul üheaegselt DP koostamise algatamisega.

Vastavalt KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" § 13 punktile 1 tuleb eelhindang koostada Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatata juhul tööstuspiirkonna arendamisel ning § 13 punktile 2 vastavalt tuleb eelhindang koostada infrastruktuuri ehitamise valdkonnas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. Samuti tuleb määruse § 16 (muud juhud) järgi keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda muu käesolevas määruses nimetatata tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. **Eelnevat arvesse võttes on antud planeeringu algatamisel vajalik KSH eelhindamise läbiviimine.**

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), seaduse alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005.a määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ ja erinevatest asjakohastest juhendmaterjalidest.

Eelhindangu tulemusena selgitatakse välja, kas Mario ja Savimäe maaüksuste detailplaneeringu (DP) koostamisel on vajalik täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine või mitte. Lõpliku otsuse sellele KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus ning enne otsuse tegemist tuleb küsida (DP algatamise otsuse eelnõu ja KSH eelhindangu põhjal) seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

## 1 Kavandatava tegevuse kirjeldus

KSH eelhindangu objektiks on Tartu vallas Vahi alevikus Mario ja Savimäe maaüksused, kuhu soovitakse laiendada DP alast lõuna pool asuvat olemasolevat Vahi Tööstusparki. DP algatamiseelne eskiis on koostatud Ruum Raamis OÜ (töö nr 014-24) poolt.

Detailplaneeringuga kavandatakse täiendavaid kaasaegsetele nõuetele vastavad tootmis- ja ärimaa krunte koos sinna juurde kuuluvate tehnovõrkudega. Selline läbimõeldud terviklik vajaduspõhine ärikinnisvara arendus on suunitlusest lähtuvalt logistiliselt soodsas asukohas paiknev infrastruktuuri „toorik“, kus arendaja planeerib atraktiivsed multifunktsionaalsed või spetsiifilised krundid ja vastavalt erinevate huvitatud klientide vajadusele ka hooned terviklikult/osaliselt välja ehitab.

Varem on Vahi Tööstusparki rendatud etapiti. Tartu Vallavalitsuse 19.01.2005 korraldusega nr 1 kehtestatud „Vahi küla Mario, Savimäe ja Motodepoo kinnistute detailplaneering“ (osaliselt kehtetu). DP alaga lõunast vahetult piirnev Vahi Tööstuspargi osa (II etapp) on kavandatud Tartu Vallavolikogu 28.02.2007 otsusega nr 26 kehtestatud „Mario ja Savimäe maaüksuste detailplaneeringu“ alusel.

Läänes on DP ala piiriks kohalik Vahi tee (nr 7940580). Lääne-, põhja- ja idakaarest piirneb ala maatulundusmaa kinnistutega.

Hinnatav DP ala koosneb Mario maaüksusest (kat. tunnus 79401:006:1240) ja Savimäe maaüksusest (79601:001:2109), mille maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Mario maaüksuse pindala on 58323 m<sup>2</sup>, millest kõlvikuliselt moodustab haritav maa 57362 m<sup>2</sup> ja muu maa 960 m<sup>2</sup>.

Savimäe maaüksuse pindala on 84382 m<sup>2</sup>, millest moodustab haritav maa 82362 m<sup>2</sup> ja muu maa 2020.0 m<sup>2</sup>.

Maaüksustel hooned ja rajatised puuduvad. Kõrghaljastust ei leidu. Juurdepääs DP alale kavandatakse olemasoleva tööstuspargiga piirneva rajatava Tööstuse tänava kaudu.

**DP eesmärk on planeeritava maa-ala äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks** (suurus vahemikus ca 4200 m<sup>2</sup> - 8100 m<sup>2</sup>) ning transpordimaa ja haljasala kruntideks jaotamine. Samuti määratakse moodustavate kruntide ehitusõigus, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse ja vajalike tehnovõrkude lahendamise tingimused, servituutide vajadus jms planeerimisseaduses loetletud asjakohased DP ülesanded. Kavandatavate hoonete kõrgus on ca 12-14 m, lubatud kuni kolm korrust. Arhitektuursed tingimused täpsustuvad DP koostamise käigus.



## 2 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

### 2.1 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 Rápina 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.**

Maakonnaplaneeringus on tootmis- ja logistikaalad (need on samas ettevõtluse arengu alad) näidatud üldisest tiheasumist eraldi, võimaldamaks tavapärasesse linnakeskkonda sobimatut välismõju ja transpordivooge. **Asjakohased tingimused ÜP-de koostamisel:**

-peamiste teede ja tänavate ääres paiknemise korral määrata kohased ehitustingimused ehitiste paigutamisele ja kujundamisele – sellised kohad kujundavad asumi visuaalset identiteeti;

-määrata eri tootmis-, äri- ja logistikaalade müra normtaseme kategooria;

-tagada tootmis-, äri- ja logistikaalade sisemise tänavate/teedevõrgu sujuv ühendatus magistraaltänavate või põhi- ja tugimaanteedega, vältides võimalusel müratundlike alade (elamud, ravilad, õppehooned jms) läbimist;

-olulise krundivälise mõjuga (müra, tolm, lõhn jms) tootmisalade ümbrusse kavandada mõju leevendav puhverala, eelistatult puistuna;

-seni hoonestamata alade vajalike kommunikatsioonidega varustamiseks planeerida piisava laiusega alad tee/tänavaga ja tehnovõrkude paigutamiseks.

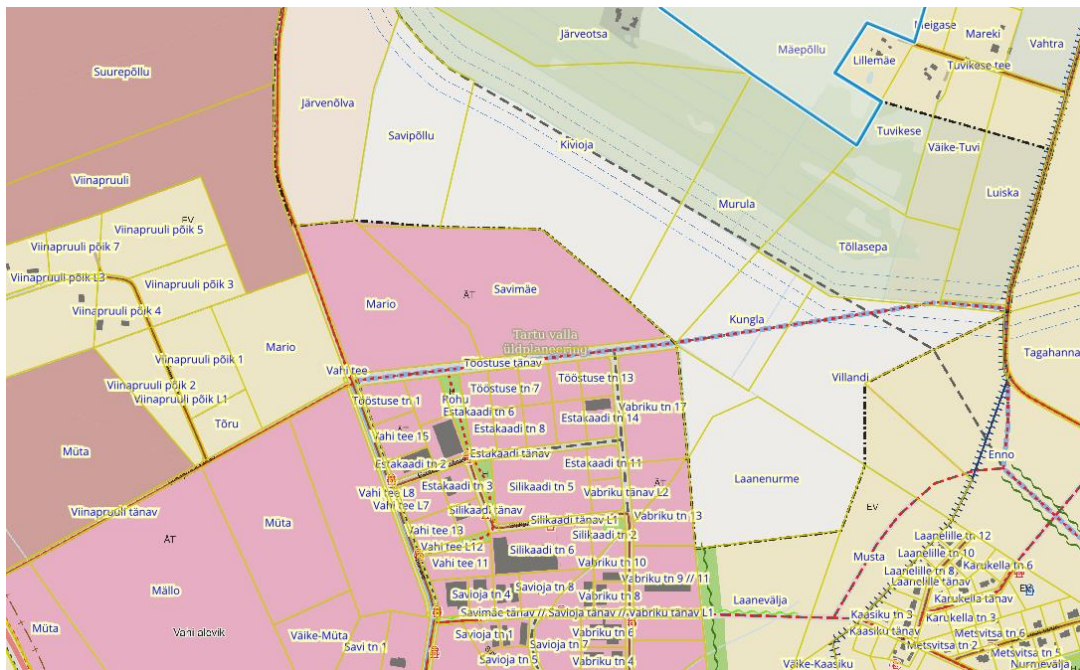
Tartu linn koos ümbruse Vahi, Kõrveküla, Lohkva, Veibri, Ülenurme, Tõrvandi, Soinaste, Ráni, Õssu, Märja ja Tähtvere tiheasumitega moodustab Tartumaal suurima ja olulisima Tartu linnapiirkonna, mille arengut tuleb suunata kogu ala tervikuna hõlmava üldplaneeringuga. **Tartu valla üldplaneering 2030 on kehtestatud 2022. aastal ja sellega on muudetud maakonnaplaneeringut muu hulgas Vahi Tööstuspargi võimaliku laienemise osas (vt p 2.2).**

**Detailplaneering on kooskõlas Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ üldiste tingimustega.**

## 2.2 Tartu valla üldplaneering

Tartu valla üldplaneering 2030 on kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 43. Üldplaneering on koostatud kogu valla territooriumile kuni 15-20 aasta perspektiivis. ÜP koostamisel viidi läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.

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 töökohad, teenindus ja hea elukeskkond.



Joonis 2. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbe ja ehitustingimused. Juhtotstarbega maa-alade piirid, nende ulatus ja paiknemine täpsustub detailplaneeringuga või maakorraldustoiminguga. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve (vähemalt 51% peab vastama juhtotstarbele), mis määrab selle kasutamise põhisuuna määratletud piirkonnas.



**Tartu valla ÜP kaardi järgi asub DP ala kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse juhtotstarbega maa-alal (ÄT), mis on tähistatud roosa värviga.** Suunaks on keskkonda sobiva ja olulist keskkonnamõju mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine.

Maa-ala planeerimisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 60% krundi pindalast;
2. hoonete kõrgus põhimahul kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;
3. ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete rajamisel tuleb nende asukoha määramisel arvestada kavandatava tegevuse iseloomu (sh ettevõttest lähtuvaid riske ja ohtu) ja ettevõtte riske ümbritsevale alale ning piirkonnas tundlike alade (elamute ja üldkasutatavate hoonete või vastava juhtotstarbega maa-ala) paiknemist. Soovitav on vältida ettevõtte ohualade tundlike aladega kattumist ning kavandamisel riigimaanteede äärde (eriti põhimaantee) tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega;
4. arendusalade kattumisel jääkreostuskolletega tuleb esimeses järjekorras likvideerida reostunud pinnas ja asendada see ohutu pinnasega;
5. suuremahuliste äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid;
6. uue keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel arvestada naaberalade tundlikkusega. Lähtuda tuleb eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, eelkõige arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamupiirkonnast jt tundlikest aladest;
7. rajada kaitsehaljastus tootmisalade üleminekul tundlikuks maakasutuseks (elamud, ühiskondlikud ja puhkefunktsiooniga hooned). Kaitsehaljastuse rajamine on vajalik tootmistegevusega kaasnevate ning visuaalsete häiringute leevendamiseks. Võimalusel ja olemasolu korral kasutada selleks olemasolevat kõrghaljastust. Kõrghaljastatud haljasriba laius toimimiseks kaitsehaljastusena peab olema üldjuhul vähemalt 30–50 m.

Maa-ala iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus, sh üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu.

**Detailplaneering ei ole PlanS § 142 tähenduses kehtivat ÜP maakasutuse juhtotstarvet ega muid tingimusi muutev.**

## 2.3 Muud Tartu valla arengudokumendid

**Tartu valla arengukava 2022-2030 on vastu võetud Tartu Vallavolikogu 21.09.2022 määrusega nr 14.** Arengukava järgi on

Ettevõtluskeskkonna arendamine Tartu valla kompaktsel ettevõtlusaladel – Vahi tööstuspark, Kuusisoo tööstuspark, Tabivere tööstusala, Äksi tööstusala (Karjamõisa tee ääres), on välja arendatud head ühendused, kvaliteetne 12 taristu ning inimsõbralik keskkond, mis sulatab tööstusala maastikku ilma funktsionaalsust kahjustamata. Välja on arendatud tööstusala Raadi endisel sõjaväe lennuväljal. Tööstusaladele pääsevad mugavalt nii rasketransport kui ka jalgsi ja jalgrattaga või ühistranspordiga liikuvad töötajad. Tartu valla ettevõtetel on ligipääs kiirele internetiühendusele. Ettevõtted on varustatud kvaliteetse joogi- ja tarbeveega, keskkonnahoidliku reovee- ja jäätmekäitlusega.

Olulisemad tegevussuunad:

- Uute tööstusalade asukohavalik ja planeerimine Tartu vallas.
- Vahi tööstuspargi, Kuusisoo tööstuspargi, Tabivere tööstuspargi, Äksi tööstusala – juurdepääsude (teed, tänavavalgustus jms) ja liikuvuse (jalg- ja jalgrattateed, ühistransport jms) arendamine.
- Ümbritseva keskkonnaga sobiva, inimsõbraliku, roheline ja targa mitmeotstarbelise ruumi, sealhulgas avaliku ruumi loomine äri- ja tootmisaladel ning üksikute äri ja tootmishoonete ümbruses.
- Ettevõtete vajadusi rahuldava kiire interneti juurdepääsuvõrgu arendamisele kaasaaitamine.
- Ettevõtjate nõustamine ja suunamine tootmishoonete ja tööstusalade keskkonnamõju leevendusmeetmete ning innovatiivsete ja ressursitõhusate päikeseenergialahenduste arendamisele.

**Seega on kavandatud tegevus kookõlas Tartu valla arengukavaga.**

Tartu valla arengukavas on ette nähtud kasvu roheenergeetikas ja rohemajanduses laiemalt, mis käsitleb ka innovaatiliste tehnoloogiliste lahenduste kasutamist ja energiasäästumeetmeid, sh tuleb tähelepanu suunata tööstusparkides taastuvenergia kasutamise suurendamisele (päike ja biomass), jäätmeringlusele ning kokkuvõttes anda väiksemate emissioonidega taastuvale toormele kõrgemat lisandväärtust.

**Tartu valla energia- ja kliimakava 2022-2035 on vastu võetud Tartu Vallavolikogu 21.12.2022 määrusega nr 20.** Tartu vald järgib Tartu maakonna energia- ja kliimakavas ning

Tartu valla energia- ja kliimakavas sätestatud eesmärged, et saavutada aastaks 2050 kliimaneutraalsus. 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 hooned rekonstrueeritakse ning uusi objekte rajatakse kliimaneutraalsuse eesmärgi silmas pidades. Ressursisäästlikkust ja kliimaneutraalsust eeldatakse nii hoonete ehitamisel kui kasutamisel. Hoonete kütmiseks kasutatakse kliimaneutraalseid lahendusi.

**Planeeringu koostamisel arvestatakse Energia- ja kliimakavaga (vt ka p 4.8).**

### 3 Mõjutatav keskkond

Detailplaneeringu ala asub Vahi alevikus Tartu valla tiheasustusosal, kus on DP koostamise kohustus.

Geoloogiliselt asub ala Kagu-Eesti lavamaal, lainja reljeefiga moreentasandikul. Aluspõhja moodustab keskdevoni Aruküla lademe liivakivi. Loodusliku pinnakatte moodustavad peenliiv, moreenikihid ja kruus. Mullakihti on ca 0.3 – 0.6 m. Pinnasevee tase on seotud moreenkihtides esinevate liivasemate vahekihtide ja läätседega ning moreenpinnaseid katva peenliiva kihiga<sup>1</sup>. Geoloogiline ehitus täpsustub DP ala ehitusgeoloogiliste uuringute käigus.



Joonis 3. Planeeringuala paiknemine kitsendusi põhjustavate objektide suhtes. Alus: Maa-ameti kaardirakendus.

DP ala paikneb erinevate trassidega varustatud piirkonna lähedal ja seda on võimalik tulevikus erinevate tehnovõrkudega liita.

<sup>1</sup> [Vahi tööstuspargi II etapi geoloogiline uuring, Alus-geoloogia OÜ, 2007](#)

*Tartu vallas Vahi alevikus Mario ja Savimäe maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Töö versioon: 08.07.2024*

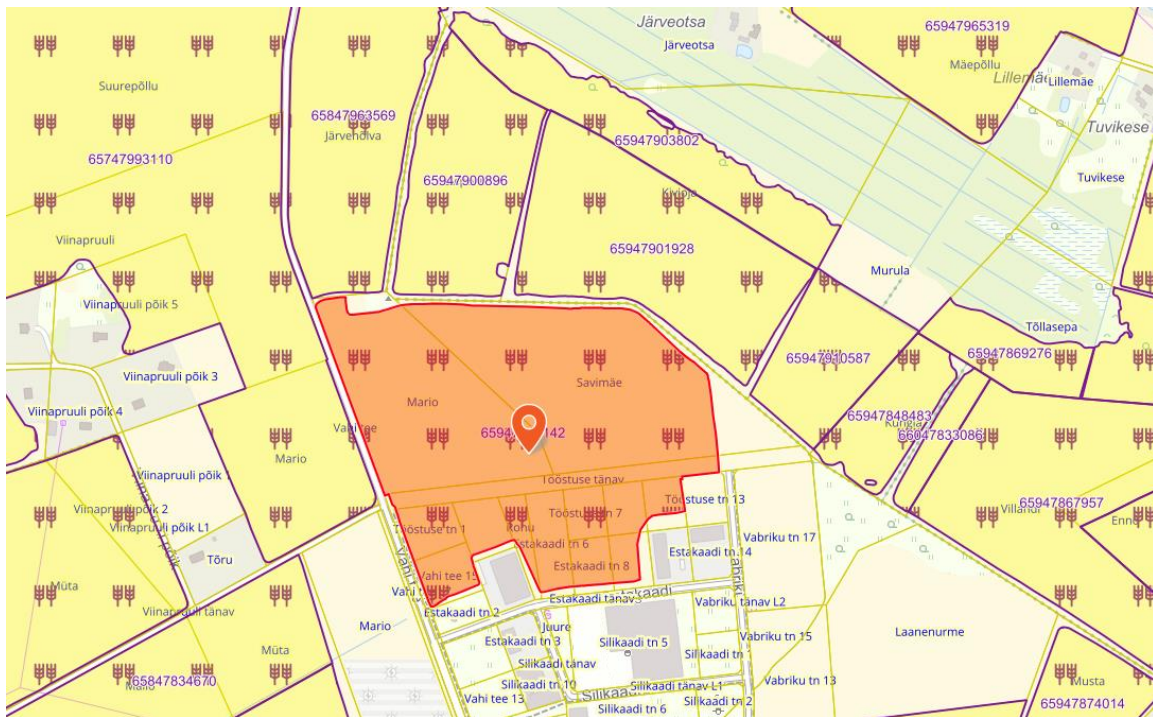
Planeeringualal kaitstavad loodusobjektid puuduvad. Kaitse- ja hoiualasid, Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid, kaitsealuste liikide leiukohti DP alale ega selle lähiümbrusesse ei jää. Lähim voluuekogu on kirdes ca 180 m kaugusel Murise peakraav (VEE1044200).

Teisel pool kraavi on registreeritud mitmeid III kategooria kaitsealuste taimeliikide (katteseemnetaimed) ahtalehise ängelheina (*Thalictrum lucidum*), suure käöpõlle (*Listera ovata*) ja laialehise neiuvaiba (*Epipactis helleborine*) kasvukohad.

Lähim looduskaitse alune ala on Raadi mõisa park (EELIS kood KLO1200246), mis jääb DP ala piirist ca 2,5 km lõuna poole. Raadi looduskaitseala (KLO1000640) jääb ca 3,4 km kaugusele.

Lähimad Natura 2000 võrgustiku alad on Anne loodusala (RAH0000003) ning Ropka-lhaste linnuala (RAH0000070) ja Ropka-lhaste loodusala (RAH0000504), mis jäävad planeeringualast ca 6,7 km kaugusele lõuna suunas.

Ala ei ole kaetud maaparandussüsteemidega, kuid see asub hetkel Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ametis (PRIA) registreeritud kokku 18.62 ha suurusel põllumassiivil nr. 65947817142, millel hetkel kasvab punane ristikut (vähemalt 80% ristikut, kuni 20% heintaimi).



**Joonis 4.** Planeeringuala põllumassiivid. Alus: Maainfo kaardirakendus ja PRIA.

Tartu valla ÜP kaardi järgi asub DP ala kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse juhtotstarbega maa-alal ning ei ole määratud väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on küll väärtus, mida tuleb võimalusel säilitada mullaviljakuse kaitse, maailma rahvastiku kasvuga soetud suurema toiduvajaduse rahuldamiseks ning kohaliku toidujulgeoleku tagamiseks. Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel saab aga strateegiliselt kavandada senistele põllumajandusmaadele muu otstarbega vajalikke tegevusi, kui sellega ei vähene oluliselt põllumajanduslik maakasutus piirkonnas tervikuna. ÜP-ga täpsustati põllumajandusmaade asukohti kohalikest oludest tulenevalt, arvestades muudatusi olemasolevas maakasutuses ja ehitatud keskkonnas. Üldplaneeringuga põllumaadele lubatavate ehitusalade ulatust märkimisväärselt ei suurendatud (vallas summaarselt isegi vähendati), mistõttu põllumajandusmaade pindala seeläbi oluliselt ei vähenenud. Kõige rohkem mõjutatigi põllumaid uute juhtotstarvete määramisel Tartu linna naabruses – Kõrveküla ja Vahi aleviku ja Tila küla piirkonnas. Need on aga alad, mis on juba ka varasemas Tartu maakonnaplaneeringus määratletud tiheasumi laienemisaladena.

## 4 Võimalikud keskkonnamõjud

### 4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine

DP alale ega selle vahetusse lähedusse ei jää Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid (vt peatükk 3).

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, siis on tugevalt ebatõenäoline, et antud detailplaneeringuga kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit, negatiivselt.

**Tegevusega ei kaasne mõjusid Natura aladele.**

### 4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele

Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide leiukohti ega kõrge väärtusega taimekooslusi. Sellest lähtuvalt ei ole oodata olulist mõju kaitsealustele liikidele.

Planeeringualale ja selle kontaktvööndisse ei jää looduskaitsealuste alusel kaitstavaid alasid. Käsitletaval alal puuduvad ka kaitsealuste liikide teadaolevad leiukohad.

**Eelnevast lähtuvalt olulist negatiivset mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ei avaldata.**

### 4.3 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. Metsamaad alal ei ole, raadamise vajadus puudub.

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

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud nõuetest.

Jäätmete kaasneb ka hoonete kasutusperioodiga. Tekkivad jäätmed tuleb üle anda jäätmekäitlejale. Juhul kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Jääkreostuse olemasolu kohta antud alal andmed puuduvad. Arvestades kinnistu varasemat maakasutust ei saa eeldada, et pinnas oleks reostunud. Sellest lähtuvalt tuleb ehitustegevuse käigus jälgida praeguselt lennuraja osalt eemaldatava pinnase seisundit ning selle reostuse kahtluse korral teostada reostusanalüüsid. Reostuse esinemisel tuleb pinnas anda üle edasiseks käitlemiseks jäätmekäitlejale.

**Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse juhtotstarbega maa-alal on suunaks keskkonda sobiva ja olulist keskkonnamõju mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine.**

Ärihoonete puhul on juba 2020. aasta algusest uute hoonete energiatõhususe miinimumnõudeks A-klass ehk liginullenergia hoone<sup>2</sup>. Tootmises on oluline on energiakasutuse tõhusus, mis hõlmab tehnoloogiaid ja meetmeid, mis vähendavad elektri- ja/või kütusekulu, mis on vajalik sama otstarbega töö tegemiseks. Kuna tööstuslikud protsessid on erinevate tehnoloogiate ja protsessidega, siis on DP staadiumis keeruline kirjeldada võimalikke alternatiive energiatõhususe saavutamiseks (vt ka p 4.5 ja 4.8).

Siiski on välja kujunenud põhitegevussuunad nagu:

- Energiatarbimise seire ja juhtimine - energiasäästu- (tõhusamad tootmiseseadmed, valgustuse kaasajastamine), digi- jms lahenduste kaudu energiatarbimise ja -kulude optimeerimine.
- Energiamahukuse vähendamine ja energiatõhususe saavutamine – tööstushoonetes ja -seadmetes energiasäästuprogrammide teostamine (tootmisprotsesside, valgustuse, hoonete ja nende sisseseade jms rekonstrueerimine ja rajamine standardite, õigusaktide jms nõuetele vastavalt, digilahendused), esmajärjekorras elektroiintensiivsetes ja intensiivse gaasitarbimisega ettevõtetes, targa tööstuse lahendused (automaatika, robotid ja kobotid ehk koostöörobotid).
- Fossiilkütuste asendamine taastuvate ja kütusevabade energiaallikatega, dekarboniseerimine ja kliimaneutraalsuse saavutamine - võimalikult väikese kasvuhooonegaaside heitega tehnoloogiale (sh energiatehnoloogiale) üleminek, fossiilkütuste asendamine taastuvkütustega, elektrifitseerimine, kohalike energia- ja kliimakavade rakendamine ja seotud koostöös osalemine.

<sup>2</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023309?leiaKehtiv>



- Taastuvkütuste ja -energia tootmine, kasutusele võtt ja müük – eeldab investeerimisvõimekust seonduva kompetentsi loomiseks ning seadmete soetamiseks, tahet nt tööstusparkide või muude kohalike energiatarbijate baasil energiakogukondade käivitamiseks ja nende abil ühiselt energiaseadmete (sh salvestusseadmete) kavandamiseks ja paigaldamiseks.
- Uute toodete, teenuste, protsesside arendamine – eeldab nii innovatsiooniliste lahenduste (uute energiatehnoloogiate, automatiseerimise, robotika jms) kasutusele võttu kui täiesti uusi tooteid (sh nt energiateenused).
- Energiasalvestuse- ja laadimistehnoloogiate tootmine ja kasutusele võtmine – eeldab investeerimisvõimekust seonduva kompetentsi loomiseks ning seadmete (akuenergia, kütuseelemendid, vesinikuenergeetika, soojussalvestus jms) soetamiseks, koostööd arendusettevõtetega.
- Kliimarisikide maandamine ja Ilmastikukindluse tagamine – eeldab kliimamuutustega seotud riskide kaardistamist ja kliimakoormusega seotud investeeringute tegemist (ennetustegevused ja valmisolek ekstreemseteks ilmastiku nähtusteks).

**Kavandatav tegevusega ei kaasne hetkel teadaoleva info põhjal olulist mõju loodusvarade kasutamise, jäätme- ja energiamahukuse seisukohalt, mis eeldaks KSH algatamise vajadust.**

#### **4.4 Veekasutus ja reo- ning sademevee lahendus**

DP ala on kolmest küljest piiratud maaparandussüsteemidega (Raadi ja Vahi), mille eespool on Murise peakraav (VEE1044200) ja mis suubub omakorda Emajõkke (VEE1023600). Põhja poole jääb piirkond on jätkuvalt põllumajandustootmise ala.

DP alal veekogud ja nende veekaitselised kitsendused puuduvad. Hüdrogeoloogilistest tingimustest ning pinnakatte paksusest ja koostisest tulenevalt kuulub ala Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusel looduslikult nõrgalt kaitstud põhjaveega alale. Ehitustööd peavad olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette.

Vastavalt Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale 2019-2031 on plaanis ala tulevikus liita ühiskanalisatsiooniga. DP ala ühisveevarustus ja –kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele. Kui lokaalset veevõttu uute puurkaevudes baasil ei kavandata, siis eeltoodust lähtuvalt pole vaja taotleada ka vastavat keskkonnaluba (vee erikasutuseks). DP-ga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too eeldatavalt kaasa veetarbimist mahus, mis võiks mõjutada valla põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju.

Arvestades reovee kavandatavat käitluslahendust (eeldatavalt ühiskanalisatsioon), ei ole oodata olulist negatiivset mõju veekeskkonnale. **Juhul kui detailplaneeringu lahenduse edasisel elluviimisel osutub vajalikuks lokaalse reoveekäitluslahenduse (näiteks tööstusheitvee eelpuhastus) kasutamine, siis tuleb tagada selle vastavus keskkonkakaitseõuetele.**

Hetkel ei ole teada täpsemat reoveemahtu ega ka sademevee käitluse lahendust. 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.

Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama asukohta ja konkreetseid olusid. Kruvidelt ärajuhitavat liig- ja sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Võimalik on sademevesi osaliselt immutada ja/või juhtida torustikega kraavidesse. Kuna kavandataval kõvakattega aladel ei saa välistada teatud ohtu sademevee reostumiseks kütuste ja õlidega, siis platsidelt ja teedelt tulev sademevesi tuleb puhastada enne immutamist või suublasse juhtimist õlipüüduris. **Reostuse vältimise meetmete rakendamisel ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevalt mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile.**

**Kavandatav tegevus avaldab vähesel määral mõju pinnase veerežiimile. Alalt pinnase- ja sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada vastava projektiga ning Veeseaduse alusel tuleb hinnata ka veeloa vajadust, kui juhitakse sademevett suublasse tööstuse territooriumilt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile.**

#### **4.5 Mõju välisõhule s.h lõhn, soojus ja kiirgus**

Vahi Tööstuspargi piirkonnas on hetkel välisõhu kvaliteeti mõjutavaid registreeritud loakohuslusega paikseid heiteallikaid asub kokku 24<sup>3</sup>. Lähimad lubasid omavad ettevõtted on Velma Mööbel OÜ (Estakaadi tn 4) ja B&W Metall OÜ (Vabriku tn 17). Lubade andmisel on Keskkonnaamet muuhulgas kaalunud KMH vajadust ja lubatud heitkoguste projektides on

---

<sup>3</sup>[https://kotkas.envir.ee/static/web/maps/?baseLayer=maamet\\_hallkaart&modules=registries&registryId=emission\\_source&center=6478698%2C659240&zoom=12&registryObjectId=10462](https://kotkas.envir.ee/static/web/maps/?baseLayer=maamet_hallkaart&modules=registries&registryId=emission_source&center=6478698%2C659240&zoom=12&registryObjectId=10462)

hinnatud tegevuste mõju, mis võivad kaasa tuua ebameeldiva või ärritava lõhnaaine eraldumise välisõhku.

Ehitusaegsed mõjud õhukvaliteedile on lühiajalised ning lokaalsed (võimalik tolm puistematerjali laadimisel, sõidukite liiklus jms). Ehitustööd kavandatakse eeldatavalt etapiti.

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 2017) alusel võib piirkonnas esineda kohati kõrge radooniriskiga alad. Ka ärihoonete 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 vajadusel 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.

DP alal kavandatakse DP algatamise taotluse kohaselt põhilahendusena gaasikütet. Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse kindlaks detailplaneeringu või kruntide ehitusprojekti koostamisel. Erinevatel individuaalsetel küttelahendustel oluline negatiivne keskkonnamõju KSH algatamise või algatamata jätmise mõistes puudub. Alternatiivsete lokaalsete taastuenergiaalahenduste kasutuselevõtt vajab üldjuhul projektipõhist lähenemist, kuid erinevate taastuenergiaallikate kasutuselevõttu üldiselt soositakse, kus võimalik. Antud juhul peaks arvestama ka katustel paiknevate päikesepaneelidega. Samuti peetakse tänapäeval oluliseks energiaefektiivse hoonestuse rajamist koos hoonete passiivsete jahutusmeetmetega.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole hetkel teadaoleva info põhjal oodata olulist soojuse emissiooni või lõhnaäiringu tekke võimalust. DP praeguses faasis ei ole teada alal tegutsema hakkavad ettevõtted ning seega ei saa täpselt hinnata võimalikke heiteallikaid ja nendest väljutatavate saasteainete koguseid vastavalt Keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 kehtestatud „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. Kruntidel edasiste tegevuste kavandamisel tuleb arvestada võimaliku keskkonnalubade kohustusega (vt p 4.11).

**Olulised käitamisaegsed mõjud välisõhu seisundile eeldatavalt puuduvad. Samas ei ole hetkel teada ala kruntidel kavandatavate (tootmis)tegevuste iseloom. Kavandatud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist ehitus- ega kasutusaegset lõhnaäiringu teket või soojust ja kiirgust.**

## 4.6 Müra

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist müra, mis võiks põhjustada häiringuid väljaspool planeeringuala.

Välisõhus leviva müra hindamist reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (edaspidi määrus nr 71).

Välisõhus leviv müra on atmosfääriõhu kaitse seaduse tähenduses inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad. Välisõhus leviva müra normtasemed on:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Uus planeeritav ala määruse nr 71 tähenduses on väljaspool tiheasustusala või kompaktse hoonestusega piirkonda kavandatav seni hoonestamata uus müratundlik ala.

Müra siht- ja piirväärtused erinevad alade juhtfunktsioonide põhiselt. Mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele määratakse mürakategooriad järgmiselt:

- I kategooria - virgestusrajatise maa-alad;
- II kategooria - haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse ning elamu maa-alad, rohealad;
- III kategooria - keskuse maa-alad;
- IV kategooria - ühiskondlike hoone maa-alad;
- **V kategooria - tootmise maa-alad;**
- VI kategooria - liikluse maa-alad.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 järgi tuleb uute planeeringute koostamisel tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasest. Detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega ei kaasne eeldatavalt olulisel ka vibratsiooni teket.

#### 4.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Oht inimese (eelkõige ehitajate) tervisele avaldub eelkõige hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Kaudselt on DP ala arendamisel eeldatavalt Tartu vallale laiemalt positiivne mõju läbi töökohtade loomise.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha otsest negatiivset mõju varale.

#### 4.8 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Kavandatava tegevusega kaasneb ulatuslik maakasutuse muutus – praegune valdavalt rohumaa ala asendub suures osas hoonestatud ja kõvakatteliste aladega.

Temperatuuritõusuga kaasnev kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt 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 tehisola. Maa-ameti soojussaarte kaardirakendusest on näha, et olulised soojussaarte tekkekohad on tehn- ja tööstuspargid. Samuti on täheldada soojussaarte teket parklate puhul. Planeeringuliselt tuleb püüda soojussaarte teket vähendada nähes ka äri- ja tootmishoonete kruntidele ette kõrghaljastuse rajamist, mis aitab soojussaarte efekti vähendada. Samuti on soovitatav kasutada maastikukujunduses veelemente (tiigid, avatud kraavid), mis võimaldavad vähendada nii temperatuuritõusu kui ka puhverdada sagenevate tormidega kaasnevate valingvihmade veekoguseid. Vältida suurte ilma haljastuseta parklate kavandamist – liigendada parklaid pöösaste ja puudega.

Kõikide arendustegevuste puhul tuleb arvestada endise keskkonnaministri poolt kinnitatud kliimamuutustega kohanemise arengukavaga<sup>4</sup> ja kohalike kavade (vt p 2.3). Kliimamuutustega kohanemise arengukava ja selle juurde kuuluva rakendusplaani kohaselt

---

<sup>4</sup> <https://envir.ee/kliimamuutustega-kohanemise-arengukava>

toob äärmuslike ilmastikunähtuste sagenemine suure tõenäosusega kaasa raskemate ilmastikuoludega seotud loodusõnnetuste sagenemise. Võivad kaasnedä veetaseme muutus, sademete hulga ja temperatuuri äärmuslikud muutused. Muuhulgas on soovituslik territoorium liigendada, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, et vähendada kuumasaarte teket, tolmu jm ainete lendumist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond. Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.

DP alal veekogudest tulenevat üleujutusohu ei ole. Vahi alevikus on võimaliku Emajõe üleujutuste piir Tartu-Jõgeva-Aravete tee (nr 39). Üleujutusohu oht seega alal puudub ja selle riske seoses kliimamuutuste mõjuga ei ole asjakohane hinnata.

Planeeringu sademeveelahenduse kavandamisel tuleb arvestada prognoositavate sademete hulga suurenemise ja tormide sagenemisega. Eelistada tuleb looduslähedasi sademevee lahendusi, sh avatud kraave ja tiike, mille sademevee koguste puhverdamise võime on suurem kui torustikel. Sademevee lahenduste projekteerimisel, sh dimensioneerimisel, tuleb arvestada muutuvate kliimaoludega.

Kuivõrd tegu on planeeringuga, siis otseseid kasvuhoonegaaside heiteid, mis kaasnevad kavandatavate ehitiste elektri- ja soojusenergia tarbega ning mootorkütuste tarbega ei ole võimalik hetkel asjakohaselt hinnata. Juhul kui alale kavandatakse edaspidi olulise kasvuhoonegaaside heitega käitisi tuleb nende mõju kliimale hinnata vastavate tegevuslubade taotlemisel. Kaasaegsed hooned kasutavad siiski vähem elektrienergiat ja sellega väheneb elektrienergia tootmise vajadus, mis läbi paiskub energia tootmisest õhku vähem heitgaase ja kasvuhoonegaase.

**Lokaalsed mõjud on olemas, kuid olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.**

#### **4.9 Mõju kultuuriväärtustele**

Planeeringualale ega lähinaabruse ei jää muinsuskaitsealade alusel kaitstavaid kultuurimälestisi.

**Mõju kultuuriväärtustele ei esine.**

#### **4.10 Lähipiirkonna teised arendused ning võimalik mõjude kumuleerumine**

Lähipiirkonnas pole hetkel teada teisi samalaadseid uusi arendusi, mis võiksid lähiajal põhjustada koosmõju.

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

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

#### **4.11 Keskkonnalubade vajadus**

**DP algatamise staadiumis, pole veel teada, millist konkreetset tootmist või äritegevust alal moodustatavatel kruntidel hakatakse tegema.**

Tööstusheite seadus määrab suure keskkonnaohuga tööstuslikud tegevusvaldkonnad ja sätestab nõuded nendes tegutsemiseks ja vastutuse nõuete täitmata jätmise eest. Antud alale tootmishoonetesse vastavaid tegevusi suure tõenäosusega ei kavandata. Seaduse alusel 06.06.2013 vastu võetud Vabariigi Valitsus määrus nr 89 "Alltegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba" täpsustab tegevusi, mille käitamiseks on nõutav kompleksluba. Tegevused on sarnase iseloomuga olulise keskkonnamõjuga tegevustele KeHJS järgi, millele tuleb algatada KMH.

Võimalike keskkonnahäiringute vähendamist, keskkonna hea seisundi tagamist ning keskkonnale kahju tekitamise vältimine ja keskkonnale tekitatud kahju heastamist reguleerib keskkonnaseadustiku üldosa seadus (KeÜS). Seaduse § 11 (ettevaatuspõhimõtte) 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. KeÜS peatükk 5 reguleerib keskkonnalubade menetlust ja loa olemasolu seadusega sätestatud juhtudel. Keskkonnaluba annab õiguse vähemalt üheks seaduse § 41 nimetatud, milleks on vee erikasutus, saasteainete viimine paiksest heiteallikast välisõhku või jäätmete käitlemine. Keskkonnavalua annab Keskkonnaamet. Loa andmisel tuleb loa andjal täiendavalt kaaluda keskkonnamõju hindamise (KMH) vajadust.

Veeseaduse § 187 alusel on veeluba kohustuslik kui juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile.

Jäätmeseaduse § 73 alusel on jäätmeluba vajalik jäätmete kõrvaldamiseks, jäätmete taaskasutamiseks, ohtlike jäätmete taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks majandustegevuse käigus, metallijäätmete taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks majandustegevuse käigus. Hetkel pole ette näha taoliste ettevõtete (kätiste) asumist hinnatavale alale.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 alusel, arvestades majandustegevuse valdkondade ja nendest lähtuda võivate keskkonnahäiringute eripära, on keskkonnaminister oma määrusega 14.12.2016 nr 67 kehtestanud "Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on kätise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba". Määruse § 2 alusel on aga õhusaasteluba samuti nõutav, kui kätise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse aastas saasteaineid koguses, mis ületab määruse lisas nimetatud künniskogust. Kätisele kohaldub **lenduvate orgaaniliste ühendite (LOÜ kokku arvutatuna) künniskogus näiteks alates >0,5 tonni aastas**. Määruse § 3 lg 1 järgi on õhusaasteluba eraldiseisvalt nõutav, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel **on 1 MWth või suurem**. Määruse § 3 lg 2 järgi ei ole õhusaasteluba nõutav, kui põletusseade ületab lõikes 1 sätestatud künnisvõimsuse, kuid töötab alla 500 töötunni aastas. Määruse nr 67 lisa 1 alusel on õhusaasteluba samuti nõutav, kui tahkeid osakesi (PM-sum) tekib kätises aastas rohkem kui 1 t/a. **Õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika kätaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.**

Võimalike äri- ja tootmisettevõtete keskkonnaloa, keskkonna kompleksloa või paikse heiteallika registreeringu kohustus tuleb selgitada vastavalt iga ettevõtte kavandatavast tegevusalast ja -mahust. Keskkonnalubade ja keskkonnakomplekslubade taotlemisel tuleb hinnata vastavust välisõhu kvaliteedi piirväärtustele, arvestades piirkonnas esinevat foonisaastet. Planeeringu faasis, kus pole teada tegutsema hakkavad ettevõtted, mahud, heiteallikate paiknemine jms algandmed, ei ole võimalik hinnata saasteainete heitkoguseid ega mõju õhukvaliteedile. Paikse heiteallika kätamiseks vajaliku keskkonnaloa saamise eelduseks on tegevuse vastavus õhukvaliteedi piirväärtustele.

#### 4.12 Muud aspektid

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 3 kohaselt tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel



teistesse valdkondadesse. Antud juhul kavandava detailplaneeringu olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub. Tegu on hetkel kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas oleva tegevusega.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsust Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Seos Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub. Riigipiiriülese mõju esinemist käsitletava detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata.

## Järeldused

DP algatamise taotlust menetletakse vastavalt planeerimisseaduse alusel. DP algatamisel tuleb kaaluda KSH vajadust vastavalt KeHJS nõuetele.

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige kehtiva üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

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

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

Arvestades hetkel teada olevat infot kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu, paiknemist ja kasutust ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ning hoonete ja rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju, mis nõuaks täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist. Täiendavaid uuringuid ja hinnanguid asjakohastele mõjudele saab anda ka DP koostamise käigus.

KSH eelhindangu koostaja ei pea keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist vajalikuks järgnevatel põhjustel:

- 1) kavandatud tegevus ei põhjusta teadaolevatel andmetel looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
- 2) detailplaneeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 3) detailplaneeringu hõlmatud alal ja lähipiirkonnas ei paikne looduskaitsealade alusel kaitstavaid alasid, maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid;
- 4) detailplaneeringuga ei kaasne negatiivset mõju Natura 2000 võrgustiku aladele. Kavandatud tegevusega ei ole oodata mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele ega terviklikkusele ning Natura asjakohase hindamise läbiviimine ei ole seega vajalik;
- 5) DP ala on kavandatud väljaspoole roheline võrgustiku ala;

- 6) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 7) kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- 8) tegevusega kaasneb eeldatavalt teataval määral müratasemete tõus piirkonnas, kuid see sõltub DP alale asuvate ettevõtete tegevusvaldkondadest;
- 9) alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale majandustegevusele;
- 10) kavandatava tegevusega ei kaasne avariiolekordade esinemise tõenäosuse olulist kasvu. DP koostamisel tuleb teha koostööd Transpordiameti ja Päästeametiga;
- 11) lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha esialgse eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju. Puuduvad muud olulised kriteeriumid, mis detailplaneeringu puhul tingiks KSH algatamise vajaduse.

Eelnevast lähtuvalt teeb eelhindang ettepaneku jätta Mario ja Savimäe maaüksuste DP keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata. Planeeringu keskkonnakaitselisi küsimusi on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamise ja menetlemise käigus.

**Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus ning enne otsuse tegemist tuleb küsida (KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu ja KSH eelhindangu põhjal) seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.**

Eelhindamise alusel ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt olulisi keskkonnamõjusid. Siiski tuleks planeerimisel ja edaspidi järgida järgmisi soovitusi:

- Ehitusaegsete ajutiste laoplatside ja kütuse hoidmise alade ning ehitusmasinate parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada veekaitse nõuetega. Ehitustööd peavad olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette.
- Hoonete konstruktiivse ja tehnilise lahenduse kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist. Järgnevatel projekteerimisstaadiumites analüüsida hoonete energiakulu, energiatarbimise efektiivsust ja heitmete vähendamise

meetmeid. Näha planeeringus ette võimalused hoonete ja platside lahendustes alternatiivsete energiaallikate (eeskätt päikeseenergia) kasutamiseks.

- Planeeringuliselt tuleb püüda soojusaarte teket vähendada nähes ka äri- ja tootmishoonete kruntidele ette kõrghaljastuse rajamist, mis aitab soojusaarte efekti vähendada.
- Samuti on soovitatav kasutada haljasaladel võimalusel maastikukujunduses veeelemente (tiigid, avatud kraavid), mis võimaldavad vähendada nii temperatuuritõusu kui ka puhverdada sagenevate tormidega kaasnevate valingvihmade veekoguseid. Vältida suurte ilma haljastuseta parklate kavandamist – liigendada parklaid pöösaste ja puudega.
- Planeeringuala sademeveelahenduse kavandamisel tuleb arvestada prognoositavate sademete hulga suurenemise ja tormide sagenemisega. Eelistada tuleb looduslähedasi sademeevee lahendusi, sh avatud kraave ja tiike, mille sademeevee koguste puhverdamise võime on suurem kui torustikel.
- Planeeringus tuleb ette näha kõvakattega alade sademeevee puhastamine õlipüüduriga ning kaaluda veeloa vajadust vastavalt Veeseaduse § 187.

## Kasutatud materjalid

### Allikmaterjalid:

Tartu maakonna planeering 2030+

Tartu valla üldplaneering

Tartu valla arengukava 2022-2030

Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2031

Eesti standard EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes"

### Seadused, määrused:

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/867983?leiaKehtiv>

Looduskaitseseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/116062021003>

Planeerimisseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019104>

### Andmebaasid:

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

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

VEKA (veevaldkonnaga seotud info):

<https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?type=artikkel&id=214457803>

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>