

**Vahi alevikus asuvate Mällo ja Vahipargi tn 15  
maaiüksuste ning nende lähiala detailplaneeringu (DP)  
kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH)  
eelhinnang**

**Töö tellija:** AB Artes Terrae OÜ

**Töö koostaja:** Alkranel OÜ

**Projektijuht:** Elar Pöldvere

2021

**Publitseerimise üldandmed:**

- Töö koostatud: 05.07.2021. a.
- Koostajad:
  - Elar Põldvere, arendusjuht ja keskkonnaspetsialist (Alkranel OÜ),
  - Paula Nikolajeva, keskkonnakonsultant (Alkranel OÜ).
- Alkranel OÜ ([www.alkranel.ee](http://www.alkranel.ee)) – keskkonnaalased konsultatsioonid, aastast 1999.

# Sisukord

Sisukord .....	3
Sissejuhatus.....	4
1.Strateegilise planeerimisdokumendi kava ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus .....	5
2.Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus .....	7
3.Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine.....	14
3.1 Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest?.....	14
3.2 Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit? .....	15
3.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse .....	15
3.4 Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus euroopa liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.....	16
3.5 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust).....	16
3.5.1 Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale) .....	16
3.5.2 Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) .....	17
3.5.3 Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuurpärand ja intensiivne maakasutus .....	17
3.5.4 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale .....	18
3.5.5 Piiriülene mõju ja suurõnnetused.....	18
3.6 Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes .....	18
3.7 KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised.....	19
Kokkuvõte.....	21
Kasutatud materjalid .....	22

## KSH eelhindangu lisa:

**KSH eelhindangu lisa 1.** DP esmane ideekavand (AB Artes Terrae OÜ, 2021).

## Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu (EH) objektiks on Tartu vallas Vahi alevikus asuva piirkonna detailplaneeringu (DP) kava. DP kava algatamise taotlemise on teostanud Marimerk OÜ, Stronghold Holding OÜ ning Rohe Invest OÜ. Eesmärk on kaaluda olemasolevate Mällo (79401:006:0118) ja Vahipargi tn 15 (79601:001:1857) maaüksuste jagamist väikeelamumaa ja ridaelamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ja ridaelamute ning nende abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringualasse kuulub osaliselt ka Vahipargi tn (79601:001:0455).

Antud alale pole kehtestatud detailplaneeringut. Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu (2008) ning koostatava Tartu valla üldplaneeringu eelnõu (seisuga mai 2021) kohaselt on planeeringuala aga määratletud väikeelamu maa-alana.

Käesolevat eelhinnangut saab eelkõige kohalik omavalitsus kasutada täiendava töövahendina DP-ga seonduvates (DP algatamisel) ja sellele eeldatavalt järgnevates menetlusprotsessides. KSH algatamise ja vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub mh keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjusüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 alusel. Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjakohastelt asutustel (KeHJS § 33 lg 6), kui vastavad asutused (kavandatav tõenäoliselt puudutab vastava asutuse huve või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu) tuvastatakse.

Eelhinnangu koostamisel lähtutakse mh Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest ja väljakujunenud praktikast ning aktuaalsetest suunistest. KeHJS § 2<sup>2</sup> kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Töö ülesehitamisel arvestatakse mh Keskkonnaministeeriumi poolt tellitud juhendeid „Keskkonnamõju hindamise eelhinnangu andmise juhend“ (Keskkonnaministeerium, 2017) ning „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“ (Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018).

Käesoleva eelhinnangu koostajateks on Alkranel OÜ ([www.alkranel.ee](http://www.alkranel.ee)) töötajad Elar Põldvere ja Paula Nikolajeva.

# 1. Strateegilise planeerimisdokumendi kava ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus

KSH EH objektiks on DP kava, mis hõlmab Tartu vallas Vahi alevikus asuvaid Mällo (79401:006:0118; maatulundusmaa) ja Vahipargi tn 15 (79601:001:1857; maatulundusmaa) kinnistuid ning osaliselt läbivat Vahipargi tänavat (79601:001:0455; transpordimaa), vt Joonis 1.1. Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasolevate maaüksuste jagamist väikeelamumaa ja ridaelamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ja ridaelamute ning nende abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkude varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 6 ha. DP esmase ideekavandi joonis on leitav eelhinnangu lisast 1.



**Joonis 1.1** Kavandatava DP kava ala (märgitud punasega) ning alal asuvad kinnistud (Alus: Maa-amet, 2021).

Planeeringuala külgneb lääne suunast nelja elamumaa ning maatulundusmaaga, põhjast maatulundusmaaga, idast elamumaa, üldkasutatava maa ja maatulundusmaaga ning lõunast transpordimaaga – Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteega nr 3. Põhimaanteel on algatatud „Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 asuva Kärevere möödasõidu, km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu“ eelprojekt (koos keskkonnamõju hindamise (KMH) protsessiga).

Detailplaneeringu kava lähteülesande eelnõu tingimusteks (esitatud eelhinnangu koostaja hinnangul olulisim):

- Üksikelamute osakaal kogu planeeringualast peab olema vähemalt 50%;
- Üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m<sup>2</sup>, ridaelamu krundil 400 m<sup>2</sup> ridaelamuboksi kohta, seejuures lubatud maksimaalselt 8 boksi;
- Uusarenduse kavandamisel sotsiaalmaa vähemalt 10% planeeritavast maa-alast (võimaldamaks rekreatiivseid tegevusi, sh valdkonda toetav taristu);
- Hoonete suurim lubatud arv krundil on 3 (1 üksikelamu/ridaelamu ja 2 abihoonet);

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on kuni 25% krundi pindalast;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus üksik- ja ridaelamutel on kuni 8,5 m maapinnast, abihoonetel kuni 6 m.
- Ette näha 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärde müratõkkeseina rajamisese võimalus.
- Lisaks näha ette haljaspuhver maantee poolsesse planeeringuala külge ja Vahi tööstuspargi poolsesse külge.

Lähteülesande koostamisel on lähtutud koostatavast Tartu valla üldplaneeringust (eelnõu seisuga mai 2021), mis seab üksikelamu vähimaks krundi suuruseks 1500 m<sup>2</sup> ning ridaelamul 400 m<sup>2</sup> boksi kohta, seejuures maksimaalne lubatud bokside arv on 8. Kehtivas üldplaneeringus on antud ridaelamu krundi suuruse arvutamise valemiks *krundi suurus=ridaelamu bokside arv\*0,7\*väikeelamukrundi suurus*. Vastava valemi rakendamisel oleks ühe boksi kohta vaja oluliselt suuremat maa-ala reserveerida. Samas dokumentatsiooni, sh kehtiva üldplaneeringu ja seda muutvate tegevuste määratlemise tõlgendusõigus on eelkõige kohalikul omavalitsusel. Detailplaneeringu menetluse algatamise järgselt alustatakse seniste ideekavandite täiendamisega ja täpsustamisega.

## 2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus

Peatüki koostamisel on mh arvestatud käesoleva töö ptk 1, juhendmaterjalides ning avalikult ja erialaselt kasutatavates andmebaasides (nt EELIS, Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister: Keskkonnaagentuur (15.06.2021) ja Maa-ameti kaardirakendustes sisalduvat teavet. Samuti arvestati DP kava lähtekohtade eelnõus toodud tingimustega.

Statistikaameti ruumipäringu kohaselt elas vaadeldavas piirkonnas (2017. a seisuga; vt Joonis 2.1) 60 inimest. Tuginedes korrakaitseadusele (§ 56) on Tartu vallas, mujal kui avalikus kohas, ajavahemikul kella 22.00-st kuni 6.00-ni, puhkepäevale eelneval ööl kella 00.00-st kuni 7.00-ni, keelatud tekitada kestvalt või korduvalt teist isikut oluliselt häirivat müra või valgusefekte. Nimetatut ei kohaldata müra ja valgusefektide suhtes, mis on tekitatud:

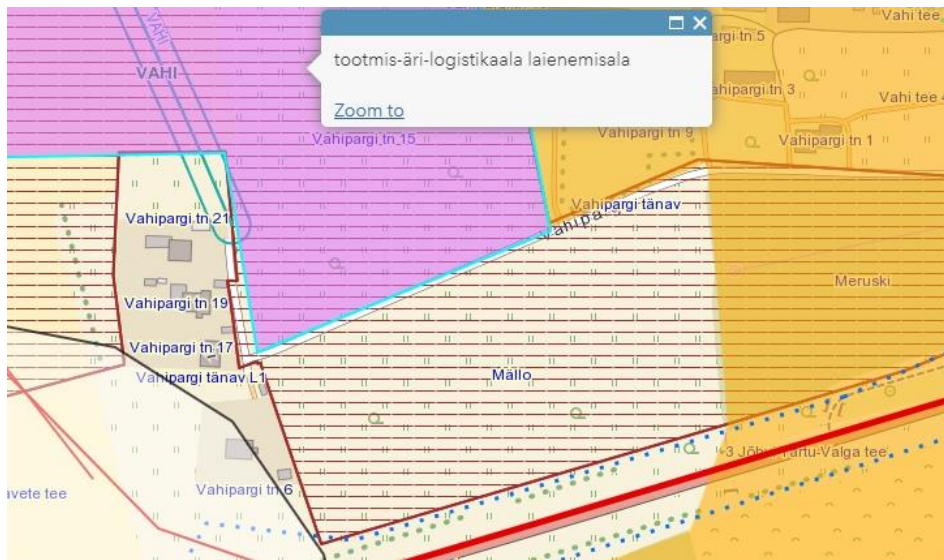
- 1) päästetöö käigus või alarmsõiduki poolt;
- 2) kohaliku omavalitsuse loa alusel;
- 3) ööl vastu 1. jaanuari, ööl vastu 25. veebruari või 24. juunit.



Joonis 2.1 Statistikaameti ruumipäringu piirkond (Statistikaamet, 2021).

**Alljärgnevalt on esitatud ülevaade peamistest (arvestades tegevuse iseloomu) ja asjakohastest ning kõrgematest planeerimisdokumentidest paikkonna osas. Vastavale infole järgneb ka paikkonna muude ja käesoleval juhul asjakohaste aspektide kirjelduste osa.**

**Tartu maakonnaplaneering 2030+ (2019)** – maakonnaplaneeringu põhijoonise kohaselt esinevad käesoleval juhul käsitletaval maa-alal maaparandushoiu piirangutega seotud kitsendused ning Vahipargi tn 15 kinnistu ala on märgitud tootmis-äri-logistikaala laienemisalana ning planeeritud maakondliku tähtsusega tootmisalana (vt Joonis 2.2). Seejuures Mällo kõrvalolev kinnistu (Meruski kinnistu) on märgitud tiheasumi laienemisalana.



**Joonis 2.2** Tartu maakonnaplaneeringu järgne maakasutus DP kava alal (Tartu maakonnaplaneering 2030+, 2019).

**Tartu valla üldplaneering (2008)** – üldplaneeringu kohaselt on DP kava ala määratletud elamumaana, seejuures väikseim ehitusõigust omav krunt kompaktses asustuses põhimõtetele on arendatavatel aladel 0,15 ha ning ridaelamu rajamise soovi puhul arvutatakse ridaelamu krundi suurus valemiga  $krundi\ suurus = ridaelamu\ bokside\ arv * 0,7 * väikeelamukrundi\ suurus$ . Uute elamute puhul tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine ning kohustuslik on tehnovõrkude väljaarendamise osas koostöö omavalitsuse ja arendaja vahel. Samuti tuleb tagada müra normtasemed ning elamuid ei planeerita müraallikate lähedale, seejuures normatiivse müra ületamisel tuleb luua mürabarjääre.

**Tartu valla üldplaneeringu ja selle KSH eelnõu (mai 2021 seisuga)** – DP kava ala määratletud kui väikeelamu maa-ala (sh ridaelamud; vt Joonis 2.3). Seejuures ptk-s 1 toodud kruntide ja ehitustingimused on üldplaneeringuga kavandatavaga vastavuses. Üksikelamu puhul on lubatud maksimaalne hoone kõrgus koostatavas üldplaneeringus isegi 9 m ning ridaelamu puhul on normiks seatud kuni 2 korrust.

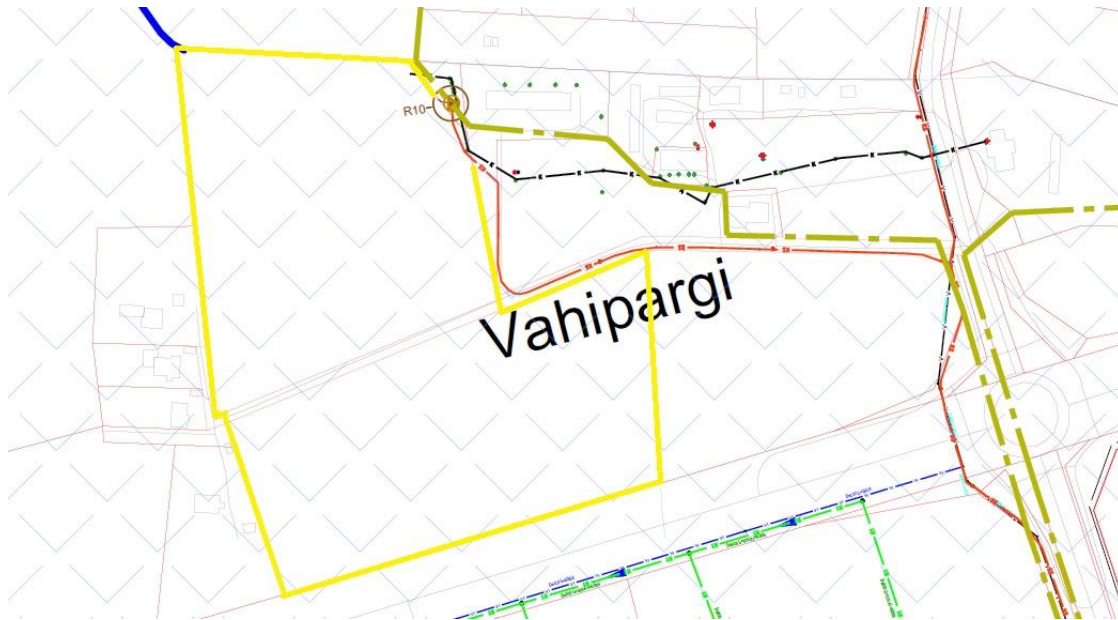


**Joonis 2.3** Tartu valla üldplaneeringu eelnõu järgne maakasutus DP kava alal, kus EV - väikeelamu maa-ala, AT - kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala, H - haljasala ning EK - korterelamu maa-ala (Tartu valla üldplaneeringu eelnõu, mai 2021).



**Tartu valla arengukava aastateks 2018-2030 (2019)** – Vahi alevikus on elamuarendus üha intensiivistumas, seetõttu vaja luua elamualladega seotud sotsiaalteenused ja puhkealad või arvestada planeeringutes perspektiivsete vajadustega. Valla oluline osa elamuehituse arendamisel on võimalikult väheste takistuste loomine ning potentsiaalsete elanike (majandus)tegevuse soosimine. Arengukava üheks strateegiliseks eesmärgiks on, et uuselamuehituse alad on planeeritud ja tagatud on tehnilise infrastruktuuri kättesaadavus ning alad vastavad kvaliteetse elukeskkonna nõuetele.

**Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2019-2031 (2019)** – Vahi alevikus on ühisveevärgiteenusega kaetud ca 92% elanikest ning kogu torustik on uus. Alevikku varustab veega Tartu linna veevärk ning DP kava ala liidetaks samuti ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, tehes selleks koostööd AS-iga Tartu Veevärk. Seejuures arengukava kohaselt on võimaliku planeeringuala idapoolses osas planeeritud veetorustik (lühiajalise programmiga; vt Joonis 2.4) ning DP kava alast ca 250 m kaugusel on puurkaevpump (PRK0004547, reservis ja kuulub AS-ile Tartu Veevärk). Vallavalitsuse andmetel kasutatakse pumpa mahutit tuletõrje veevõtukohana.



**Joonis 2.4** Vahi alevikus lühiajalise programmiga planeeritav veetorustik (punasega), rekonstrueeritav reovee torustik (oliivirohelisega) ning olemasolev reoveetorustik (mustaga) DP kava ala (kollasega) suhtes (Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2031, 2019).

**Tartu valla jäätmehoolduseeskiri (2018)** – eeskirja § 7 lg 1 p 4 ja 5 kohaselt tuleb kasutada piisavas koguses ja suures kogumismahuteid või lepingu alusel ühismahuteid ning jäätmeid ei tohi paigutada väljapoole selleks ettenähtud kogumis- või muudesse jäätmekäitluskohtadesse. DP kava lähtekohtade eelnõu kohaselt tuleb kruntidel määrata jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile, seejuures ridaelamute puhul on eelistatud süvamahutid või prügimaja.

**Maaküte Tartu vallas (2020)** – arendusi suunava dokumendi järgselt on valla tiheasustusaladel sobivad kasutamiseks eelkõige kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid, mida aga pole lubatud rajada veehaarete sanitaarkaitsealadel ja kaevude hooldusaladel ning puurkaevudele, mille kohta pole keskkonnaregistris piisavalt teavet. Sellistel puhkudel rakendada soojuspuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamise keeldu 50 m ulatuses. Uuringu kaardirakenduse kohaselt on DP kava alal maasoojuspuurauku rajamise suurem lubatud sügavusvahemik 50-60 m, Mällo kinnistul kohati

60-70 m, seejuures on ala Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekompleksi põhjaveevaruga ala. Siinkohal on asjakohane välja tuua Tartu linnaga seonduvad põhjaveevarud (Kraavikopli kinnistu detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang (Alkranel OÜ, 2019)):

- Kvaternaari Meltsiveski põhjaveekogum - kasutamiseks vaba veel 1353 m<sup>3</sup>/ööp.
- Kesk-Devoni põhjaveekogum Ida-Eesti vesikond, Anne piirkond - kasutamiseks vaba veel 1459 m<sup>3</sup>/ööp.
- Siluri-Ordoviitsiumi + Kesk-Alam-Devoni põhjaveekogum, kasutamiseks vaba veel 1700 m<sup>3</sup>/ööp).
- Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Ida-Eesti vesikond – kasutamiseks vaba veel 4837 m<sup>3</sup>/ööp.

DP kava ala läheduses on kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 9.03.2011. a korraldusega nr 63 **Savi tn 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering**, millega jagati maaüksus kolmeks tootmis- ja ärimaa, üheks transpordimaa ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ehitada kuni kolm kahekorruselist hoonet maksimaalse kõrgusega 12 m. Samuti piirneb planeeringuala põhjast maanteega, millele on algatatud „Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 asuva Kärevere möödasõidu, km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu“ eelprojekt ning millega seonduvad projekteerimise ja KMH protsessid on juuni 2021 seisuga käimas (nt KMH protsess KMH programmi menetluse staadiumis).

**Looduskaitsealistest** aspektidest võib välja tuua, et DP kava ala vahetus läheduses hoiu-, kaitsealad ning ka Natura 2000 loodus- ja linnualad ei ole. Lähim püsielupaik (Vasula järve pehme koeratubaka püsielupaik) asub ca 1,4 km kaugusel. Lähim kaitsealune liik – I kaitsekategooria seeneliik limatünnik (*Sarcosoma globosum*) – asub ca 160 m kaugusel teiselpool maanteed (EELIS, 15.06.2021). Seejuures limatünniku peamiseks ohuteguriteks on metsahooldustööd ja kuivendamine. Koostamisel oleva Tartu valla üldplaneeringu kaardirakenduse (2020) kohaselt on DP kava ala piirile (mnt poolsele külge) ette nähtud kaitsehaljastus, kuid roheline võrgustiku ala seal pole. Samuti puudub kokkupuude väärtuslike (põllumajandus) maastikega. Samas on tegemist maaparandusobjektidega hõlmatud alaga.

Maa-ameti (2021) kohaselt on DP kava ala täies mahus **kaetud maaparandusehitise reguleeriva võrguga** ning Vahipargi tn 15 kinnistu piirneb Vahi kollektoreesvoolu (alla 10 km<sup>2</sup> valgalaga) ning Vahi eesvooluga (alla 10 km<sup>2</sup> valgalaga). Maaparandusala siseste drenisüsteemide algse (1997) paiknemise osas pakub ülevaadet Joonis 2.5. Vastav joonis pärineb DP kava ala kõrval oleva maantee ajakohastamise projekteerimistöödega seonduva KMH programmi avalikustamise menetluse protsessist. Joonis 2.5 märgitud lilla ruuduga elamuala on välja ehitatud hiljemalt 2007. a ning kevadise lumesula ja tugevate sadade ajal voolab mnt poolt vesi üle elamualade. On enamgi tõenäoline, et vastava ehituse ajal ei arvestatud maaparandussüsteemide olemasoluga piisavalt ja toonaste muudatuste tegemisel ei tagatud terviklikku liigvee ärajuhtimise lahendust.

Umbes 160 m kaugusel DP kava alast asub Maa-ameti (2021) alusel Vahi mõisa ja põllutöökooli mälestuskivi **pärandkultuuriobjekt**, mis on hästi või väga hästi säilinud. Maa-ameti (2021) kohaselt esineb alal veel mitmeid infrastruktuuriga seonduvaid kitsendusi (vt täpsemalt Joonis 2.6). Vahi kraaviga (VEE1023609; valgala suurus alla 10 km<sup>2</sup>) seonduvalt tuuakse siinkohal välja, et kraavi veekaitsevööndis on keelatud puu- ja põõsarde raie

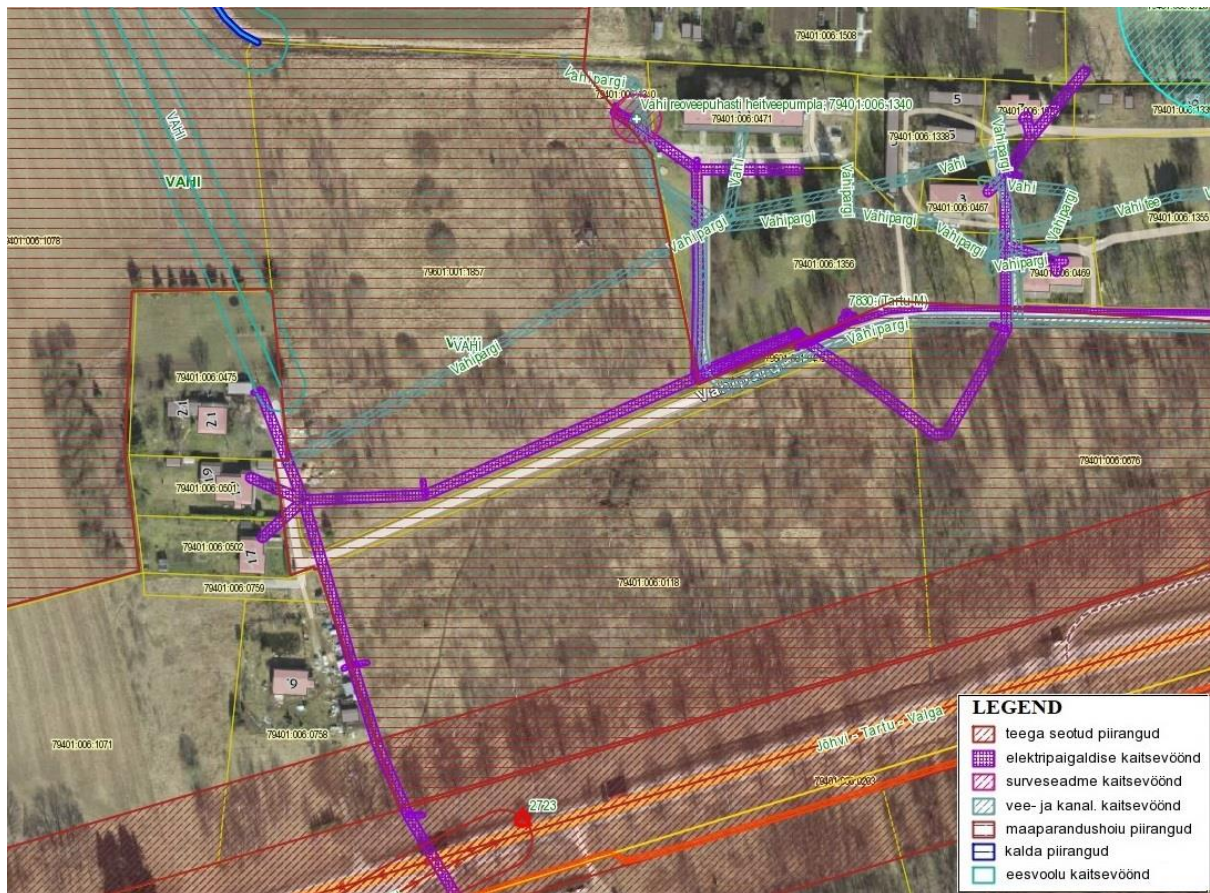
Keskkonnaameti nõusolekuta (vastavalt veeseadus § 119 p 2). Kraavi näol on tegemist ka maaparandussüsteemi eesvooluga, millele kehtib mõlemast kaldast 12 m kaugune kaitsevöönd (mis ulatub osaliselt ka DP kava alale). DP kava alale ulatub osaliselt ka kollektoreesvoolu kaitsevöönd, mis ulatub eesvoolu telgjoonest mõlemale poole 10 m kaugusele.

**Pinnakattega seonduvad aspektid** - Maa-ameti (2021) alusel esinevad DP kava alal peamiselt leostunud gleimullad ning kahkjast leetunud mullad. Valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (2019) kohaselt on suuremas osas vallast põhjavesi suhteliselt kaitstud, kuid on kaitsmata või nõrgalt kaitstud Vahi aleviku lähistel. Samuti on piirkonnas teatav radoonirisk, st Eesti radooniatlase (2017) kohaselt on tegemist üleminekupiirkonnaga, kus esineb kõrge interpoleeritud radoonirisk.

Maa-ameti (2021) kohaselt on lähim **ohtlik ettevõte** - Circle K Eesti AS Kvissentali tankla, mille ohuala planeeringualale ei ulatu. Tankla paikneb riigimaanteedel (muuhulgas Jõhvi - Tartu - Valga põhimaanteedega nr 3) võrgustiku ääres. 2009. aastal läbiviidud „Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojektiga kavandatavate tegevuste“ keskkonnamõju hindamise käigus hinnati DP kava ala piirkonna liiklusrisk, mis päevasel ajal (7.00–23.00) oli vahemikus 50–55 dB ning öisel ajal (23.00–7.00) vahemikus 40–45 dB, seejuures keskmiseks ööpäevaseks liiklussageduseks hinnati kuni 12 110 autot ööpäevas (tulenevalt ka kavandatud ja seni ehitamata, Emajõe ületavast sillast). Transpordiameti 2020. aasta liiklussageduse statistika kohaselt on DP kavaga piirneva maantee liiklussagedus 1931 autot ööpäevas.



**Joonis 2.5** Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 asuva Kärevere möödasõidu, km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu KMH programmi (Alkranel OÜ) avalikustamise käigus (mai 2021) saanud seisukohaga esitatud maaparandussüsteemide joonis, kus punane osundab käesolevale DP kava alale ning lilla hiljemalt 2007. aastal välja ehitatud eramule Vahipargi 6 kinnistul.



Joonis 2.6 Kitsendused DP kava alal ja selle ümbruskonnas (Maa-amet, 2021).

### 3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine

Alljärgnevate hinnangute andmisel on lähtutud käesolevast DP kavast ning olemasolevatest (sh jätkuvatest) alal toimuvatest tegevustest. Eelhinnangu koostamisel ehk planeerimisdokumendi mõjude kaalutlemisel arvestatakse (alus: KeHJS § 33 lg 3-5 ning Kutsar, 2018) järgnevaid aspekte:

- 1) missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
- 2) missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
- 3) strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnanakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
- 4) strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
- 5) strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust);
  - a. mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale);
  - b. mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond);
  - c. mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
  - d. mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale;
  - e. piiriülene mõju ja suurõnnetused.

Alljärgnevates peatükkides (3.1 – 3.5) on eelnevalt esitatud loetelu täpsemalt lahti kirjutatud. Ptk 3.6 sisaldab veel täiendavat kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes. Ptk 3.7 võtab kokku KSH vajalikkuse hinnangu (käesoleva töö põhjal) ja annab suuniseid lõpliku KSH otsuse (algatada või mitte) eelnõu osas seisukohtade küsimiseks.

#### 3.1 Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest?

Planeeritav tegevus järgib maakasutuslikult valla üldplaneeringu üldpõhimõtteid (perspektiivsete elamualade määramise osas). Kehtiva üldplaneeringu järgselt **soovitakse (vt ptk 1) intensiivsemat maakasutust ridaelamute kavandamisel**. Samas on koostatavas üldplaneeringus sätestatud tingimused (ridaelamu boksiiga seotud pindala osas), mida järgitud ka ptk 1 kirjelduses, tõenäolisemalt ajakohasemad, kui 2008. a osati ette näha. Kuivõrd elamumaa perspektiivse ala, sh kehtiva üldplaneeringu järgselt, kasutamist kavandatakse, siis ei ole siinkohal vastuolu ka Tartu valla arengukava aastateks 2018-2030 (2019), kuna arendussurve ei laiene muude maakasutusfunktsioonidega aladele. Lisaks on DP kavaga seonduvas dokumentatsioonis arvestatud juba ka rekreatiivse ala reserveerimise vajadusega.

Eelhinnangu ptk 1 esitatud detailplaneeringu kava lähteülesande eelnõu tingimustest võib esile tuua veel sätte „Üksikelamute osakaal kogu planeeringualast peab olema vähemalt 50%“. Vastav säte seondub samuti maakasutuse intensiivsusega ning **DP edasises võimalikus menetluses on loogiline eeldada, et tähelepanu pööratakse, kas vastav säte kohaldub võimalikule elamufondile või siis hoopis arendusala maakasutuse jaotusele (üksikelamute maa-ala vs ridaelamute alune maa)**. Seega avatud ja seadusjärgne DP menetlus võimaldab käesoleva töö koostaja hinnangul (konkreetses kohas) eeldatavalt saavutada optimaalse maakasutuse intensiivsuse, mis sobitub ka ümbruskonnaga, ilma täiendava KSH menetluseta.

Planeeritav elamumaa on loogilises asukohas, jäädes logistiliselt soodsasse kohta ning ka juba varem välja ehitatud eramute juurde. Samuti on minimaalsete kohandustega võimalik kasutada ka juba olemasolevat teede võrgustikku. DP kavaga kavandatava ja paikkonna (ptk 1 ja 2) kirjeldusi arvestades ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Seega ei ole ka nt finantsvahendid, tegevuse korrektseks elluviimiseks, teadaolevalt takistavaks teguriks.

### **3.2 Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit?**

Planeeringu kava maakasutuslikud eesmärgid järgivad kohaliku omavalituse üldplaneeringu arengusuundi ning ptk 1 esile toodud ehk seatud tingimused arvestavad ka koostatava ehk uuendatava üldplaneeringu (vt ka ptk 2) põhimõtetega. Kavandatav tegevus ei takista teiste ümbruskonna kinnistute senist maakasutust.

Maakasutuse suunamisel on fikseeritav aga ebakõla Tartu maakonnaplaneeringuga (vt ptk 2), mille kohaselt on maakasutuse sihtotstarbeks Vahipargi tn 15 kinnistul määratud tootmis-äri-logistikaala laienemisala. Kuigi maakonnaplaneering näeb vaadeldavas asukohas ette tööstusala laienemist nii, et mõlemal pool tööstusala asub juba praegu elamumaa, siis on mõistlik konfliktset situatsiooni vältida ning võtta planeeringuala kasutusse elamumaana. Antud ebakõla lahendamine on praegusel juhul asjakohane ning üldplaneeringut toetav, mistõttu pole antud juhul ebakõla näol tegemist negatiivse vaid positiivse aspektiga. Samuti jääb piirkonda piisavalt maad ka maakonnaplaneeringus seatud eesmärkide täitmiseks.

DP kava loob selle edasisel võimalikul menetlusel juriidiliselt korrektsed seosed ka kõrgemate strateegiliste dokumentidega (mh nende korraliseks üle vaatamiseks või tulevaseks ajakohastamiseks (asjakohane sisend) ning võimaldab menetleda tegevuse elluviimiseks vajalikke tegevuslubasid piisava täpsusastmega.

### **3.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse**

Detailplaneeringu kava menetlus on mh eelnevate alampeatükkide alusel asjakohane vastavas kohas. DP menetlustasandi puhul puuduvad olulised seosed keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

DP protsessi tasandit arvestades ei ole DP (sh kava) seega otseseks vahendiks nt riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestab käesolev protsess riiklike normatiividega,

mis tulenevad mh keskkonnakaalutlustest. DP edasise menetluse käik võimaldab mh tulevikus vastavaid teisi kavasid või dokumente ajakohastada teemakohase (tegevuse toimimine vastavas asupaigas) teabega (nt vastavate kavade korraliste ülevaatuste perioodidel). St, et nt kõrgemates strateegilistes dokumentides on võimalik lähtuda tulevaste otsuste tegemisel (sh keskkonnakaalutluste edasisel integreerimisel) aktuaalsest teabest ja/või situatsioonist.

### **3.4 Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus euroopa liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel**

Alampeatüki pealkirjast lähtuvalt – vastav DP (sh kava) ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega. Küll aga peab arvestama ja ka arvestab (läbi õiguslikult paika pandud koostamisprotsessi) käesolev DP protsess (protsessi algatamisel) riiklike normatiividega (kujundatud mh tulenevalt EL nõuetest).

### **3.5 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust)**

Ptk 3.5 — Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust) — jaotub omakorda viieks alampeatükiks.

#### **3.5.1 Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)**

Toetudes ptk 3.1 ja 3.2, siis elamuala arendus vastavas kohas on soositud. Maastikus uusi ja domineerivaid pinnavorme ei kavandata, mis mh muudaks ka paikkonna maakasutust.

Kinnistul ja selle ümbruses esinev mullastikutüüp (vt ptk 2) kavandatud ehitustegevusele ja hilisemale ala kasutatavusele elamumaana (vt ptk 1) täiendavaid piiranguid ei sea. Küll aga tuleb arvestada ja teadaolevalt ka arvestatakse olemasoleva maaparandusvõrguga. Kogu planeeringuala on kaetud maaparandussüsteemide võrgustikuga, mis planeerimisdokumendi elluviimisega tuleks likvideerida ning mille tagajärjel toimuvad maapinnas muutused, mistõttu on oluline vältida uute liigniiskete alade teket. Planeerimisprotsessis on oluline määratleda vajalikud tegevused lumesula- ja sademevee ärajuhtimiseks, et ei tekiks täiendavaid liigniiskeid alasid mh naabruskonnas. Maaparandusseaduse § 50 lg 1 alusel tuleb kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, ehitise kavandamisel kooskõlastada tegevus Põllumajandus- ja Toiduametiga. Asjakohasteks määrusteks võivad siinkohal kujuneda ka Maaeluministri 14.01.2019 määrus nr 1 „Maaparandussüsteemi lisavett juhtiva isiku maaparandushoiukulude suuruse määramise alused ja kulude tasumise täpsem kord“ ning Maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ (vt kaitsevööndeid ka ptk 2).



Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paikkonda (ptk 1 ja 2), siis ei saa pidada tõenäoliseks negatiivseid mõjusid veestikule ja sellega seonduvale üldiselt ning ka põhjaveele (sh põhjaveearud). Seda nii kava võimalikus realiseerimis- kui ka kasutusfaasis.

Kavandatava tegevuse iseloomu ja paikkonda (ptk 1 ja 2) arvestades ei ole ette näha ohtusid õhule ja kliimale. Seda nii võimaliku kava realiseerimis- kui ka kasutusfaasis.

**Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust. KSHEH seab eelneva alusel siiski järgneva tingimuse:**

- leida efektiivsed väljundid lumesula- ja sademevee ärajuhtimiseks, et ei tekiks uusi liigniiskeid alasid, mis võiksid planeeritavale või juba olemasolevatele elamumaadele komplikatsioone tekitada. Protsessi tuleb kaasata ka Põllumajandus- ja Toiduamet.

**3.5.2 Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond)**

Hetkel ei ole DP kava ala elamualana kasutuses. Ptk 2 järgselt kasutas DP ala piirkonnas olevaid elamuid 60 inimest (vt ptk 2). Tuginedes ka eelnevates peatükkides esitatud teabele, siis DP kava täiendavaid ja leevendust vajavaid ohte inimese tervisele / heaolule ei kujuta (sh ehitusaeg). Muuhulgas on tagatavad ohutud transpordilahendused.

DP kava ala piirneb lõunast Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteega nr 3, mille keskmine liiklusedus on hetkel 1931 autot ööpäevas. Vastava maanteega seonduv kava, millega soovitakse Tartu põhjapoolse ümbersõidu väljaehitamist. Plaani realiseerumisel suunatakse Jõhvi-Tartu-Valga mnt liiklus Tartu kesklinnast eemale (ühendus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega).

Eelhinnangu ptk 1 esitatud detailplaneeringu kava lähteülesande eelnõu tingimustest võib esile tuua sätte „Ette näha 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärde müratõkkeseina rajamise võimalus“. Vastav säte on asjakohane, jättes võimaluse tulevikus lahendada (sh täpsemalt vajadusel modelleerida) ja rajada müratõkked. Hetkel ptk 2 esitatud andmete alusel otsesest vajadust müratõkkete detailparameetrite määramiseks ei ole, kuna keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ alusel on elamumaa-aladel liikluse müra sihtväärtusteks päevasel ajal 55 dB ning öisel ajal 50 dB, mida vastavalt ptk-s 2 toodud hinnangule ületatud ei ole.

Planeeringualal esineb interpoleeritud radoonirisk vahemikus 100–150 kBq/m<sup>3</sup>, mida loetakse kõrgeks sisalduseks. Seega, eraldi tuleb välja tuua, et piirkonnas on kõrge pinnase radooni risk.

**Sellest tulenevalt tuleb rakendada järgnevat meetet:**

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

**3.5.3 Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuurpärand ja intensiivne maakasutus**

Vastava ala kohta koondunud andmed käesolevas töös ei näita, et tegemist oleks tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga, kus ptk 1 kirjeldatud arendustegevust ellu viia ei tohiks. Samuti ei esine looduslikke iseärasusi või kultuuripärandit, mis kavandatavat tegevust võiks mõjutada või millele võiks omakorda mõju olla.

### 3.5.4 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

Toetudes ptk 2, siis ei esine loodusobjekte või Natura 2000 alasid, mida võidakse mõjutada. Vastavast tulenevalt negatiivsed mõjud (sh eeldused) kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku aladele puuduvad.

### 3.5.5 Piiriülene mõju ja suurõnnetused

Analüüsitud kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/katastroofe). Seega ei lisa kavandatav tegevus täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda. Planeeritu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt negatiivset riigipiiriülest mõju.

## 3.6 Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes

**Tegevuse kava elluviimisega seotud** – arvestades mõju (otsene või kaudne) suurust ja ruumilist ulatust (nt geograafiline või mõjutatavate (inimesed vm) hulk) ning võimalikkust ehk tõenäosust, tugevust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ja koosmõju ning õnnetuste esinemise võimalikkust (ka alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada) – **olulised keskkonnaprobleemid ehk negatiivsed mõjud** (mh koos muude mõjualas toimuvate ja/või planeeritavate tegevustega) **ja mõjude (ebasoodne olustik) tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise täiendavad võimalused (määratakse vajadusel)**. Teemad:

- maa ja maakasutus;
- märgalad;
- jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad;
- veestik (sh põhjavesi (veeressurs) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale;
- muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale);
- maavarade kasutus;
- ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmeteke;
- maastik (sh pinnavormid);
- looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad);
- elanikkond (sh tiheasustusala), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) – mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn;
- suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid.

Alljärgnevalt on eelnevalt esitatud loetelu teemad täpsemalt lahti kirjutatud.

**Maa ja maakasutus** – vastavaid teemasid on kajastatud peatükkides 1, 3.1, 3.2, 3.5.1. Kogutud teabe põhjal puudub eeldus negatiivseks mõjuks. DP protsessis (selle algatamisel) on võimalik rakendada/sätendada ehk reaalseks lugeda peatükis 3.5.1 sätestatud tingimust.

**Märgalad** – DP kaval puudub märgaladele mõju, arvestades nii kavandatavat kui ka selle ümbrust (ptk 1 ja 2) ning juba ptk 3.1 - 3.5 kogutud teavet.

**Jõeäärsed alad, jõesuudmed ning rannad ja/või kaldad** – kirjeldatud alal ei ole seost jõeäärsete alade, jõesuudmete ega randadega. Vahi kraavi ning maaparanduse eesvoolude kaitsevööndid on toodud ptk-s 2. Kogutud teabe alusel eeldus negatiivseks mõjuks puudub.

**Veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale** – kirjeldatud alal ei ole seost merekeskkonnaga ning veestikuga seonduvat on käsitletud ptk-s 2 ja 3.5.1. Kogutud teabe alusel eeldus negatiivseks mõjuks puudub.

**Muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale)** – vastavaid teemasid on kajastatud ptk-s 2 ja 3.5.1. DP protsessis on võimalik rakendada/sätendada peatükis 3.5.1 sätestatud tingimust.

**Maavarade kasutus** – kavandatav detailplaneeringu ala ja selle lähiala ei asu teadaolevalt maavararessurssidel. Arendustegevuse alal vajalikke materjale tarbitakse eesmärgipäraselt, põhjustamata mõjusid ressurssidele või teistele, kes neid tarbida võiksid soovida.

**Ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmete** – planeeritav tegevus ei mõjuta asjakohase teemavaldkonnaga seotud ehk eelnevalt nimetatud aspekte negatiivselt. Sh on juba arvesse võetud või arvesse võetav jäätmete ning selle asjakohane korraldamine ja käitlemine (kehtivate normide alusel).

**Maastik (sh pinnavormid)** – toetudes ptk 3.1 ja 3.2, siis elamuala arendus vastavas kohas on soositud. Maastikus uusi ja domineerivaid pinnavorme ei kavandata, mis mh muudaks ka paikkonna maakasutust planeeringuala on kaetud maaparandussüsteemide võrgustikuga (vt ptk 2 ja 3.5.1), kus valede tehnikate kasutamine võib tekitada uusi liigniiskeid alasid juba olemasolevate ja ka planeeritava elamumaa juures. DP protsessis on võimalik rakendada/sätendada peatükis 3.5.1 toodud tingimust.

**Looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh natura 2000 võrgustiku alad)** – vastavaid teemasid on kajastatud ptk-s 2, 3.5.3 ja 3.5.4. Kogutud andmete põhjal pole looduslikule mitmekesisusele ja kaitstavatele loodusobjektidele negatiivset mõju ette näha.

**Elanikkond (sh tiheasustusala), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) – mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn** – vastavaid teemasid on kajastatud ptk-s 2, 3.5.2 ja 3.5.3. DP protsessis on võimalik rakendada/sätendada peatükkides 3.5.2 sätestatud tingimust.

**Suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid** – vastavat teemat on kajastatud ptk-s 3.5.5 ning kavandatud tegevusel puudub negatiivse mõju eeldus teemavaldkonnale.

### **3.7 KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised**

Lähtudes ptk 3.1 - 3.6 esitatud infost ei ole negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamisel ja rakendamisel ette näha. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk 3.5.1 ja 3.5.2 toodud meetmeid ehk suuniseid. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjakohastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6). Asjakohaseid ametkondi või osapooli, kellelt täiendavalt seisukohti peaks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) küsima, Alkranel OÜ oma töös ei**

**tuvastanud.** Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse pädevuses.

**KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks.** Lõpetuseks - otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka esitatud tingimuste / soovitude / seire parameetrite ehk suuniste rakendamise üle.

## Kokkuvõte

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu (EH) objektiks oli Tartu vallas Vahi alevikus asuva piirkonna detailplaneeringu (DP) kava. DP kava algatamise taotlemise on teostanud Marimerk OÜ, Stronghold Holding OÜ ning Rohe Invest OÜ. Eesmärk on kaaluda olemasolevate Mällo (79401:006:0118) ja Vahipargi tn 15 (79601:001:1857) maaüksuste jagamist väikeelamumaa ja ridaelamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ja ridaelamute ning nende abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringualasse kuulub osaliselt ka Vahipargi tn (79601:001:0455).

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub mh *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjusüsteemi seaduse* (KeHJS) § 35 alusel. Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjakohastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6), kui vastavad asutused (kavandatav tõenäoliselt puudutab vastava asutuse huve või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu) tuvastatakse.

Eelhinnangu koostamisel lähtuti mh Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest ja väljakujunenud praktikast ning aktuaalsetest suunistest. KeHJS § 2<sup>2</sup> kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt:

- ületada mõjuala keskkonnataluvust;
- põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

**Tulemused** - lähtudes ptk 3.7 esitatud infost ei ole negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamisel ja rakendamisel ette näha. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk 3.5.1 ja 3.5.2 toodud meetmeid ehk suuniseid. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjakohastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6). Asjakohaseid ametkondi või osapooli, kellelt täiendavalt seisukohti peaks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) küsima, Alkranel OÜ oma töös ei tuvastanud.** Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse pädevuses.

**KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks.** Lõpetuseks - otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka esitatud tingimuste / soovitude / seire parameetrite ehk suuniste rakendamise üle.

## Kasutatud materjalid

Esitatud olulisim materjalide loetelu (arvestades ka varasemas dokumendis esitatud ehk juba teostatud viitamisi nt õigusaktidele jms):

- EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister: Keskkonnaagentuur), 15.06.2021.
- Eesti Geoloogiakeskus OÜ (2017). Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas.
- *Keskkonnamõju hindamise eelhinnangu andmise juhend*. Keskkonnaministeerium, Kutsar, R. (2017).
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.
- *KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine*. Keskkonnaministeerium, Kutsar, R. (2018).
- Maa-ameti geoportaali kaardirakendused (2021).
- Maaküte Tartu vallas. Maves OÜ (2020).
- Maaparandusseadus.
- Tartu maakonnaplaneering 2030+. (2019).
- Tartu valla arengukava aastateks 2018-2030. (2019).
- Tartu valla jäätmehoolduseeskiri. (2018).
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2019-2031 (2019).
- Tartu valla üldplaneering. (2008).
- Tartu valla üldplaneeringu eelnõu (2021).
- Tartu valla üldplaneeringu KSH aruande eelnõu (2021).
- Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid.