

**Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise eelhinnang**

Nimetus: Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Töö tellija: Plaan OÜ

Reg nr 12199722

Tamme pst 111, Tartu linn, Tartu maakond, 50416

Tel +372 51 85096

E-post kart@plaan.ee

Töö teostaja: Adepte Ekspert OÜ

Reg nr 11453673

Tuukri tn 54, Tallinn, Harju maakond, 10120

Tel +372 5059914, +372 6732244

E-post info@adepte.ee

Vastutav koostaja: Piret Toonpere

Töö versioon: Kliendile esitamiseks

Töö teostamisaeg: juuni 2014

Sisukord

Sissejuhatus.....	4
1 Osapooled	5
2 Kavandatava tegevuse kirjeldus	6
3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest	8
4 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	9
5 Mõjutatav keskkond	10
6 Võimalikud keskkonnamõjud.....	12
6.1 Mõjud Natura aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele	12
6.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus	12
6.3 Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn .	13
6.4 Mõju sotsiaal-majanduslikele tingimustele	14
6.5 Mõju kultuuriväärtustele	15
6.6 Visuaalne mõju.....	15
6.7 Avariolukordade esinemise võimalikkus.....	16
6.8 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	16
Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta	17
Kasutatud materjalid.....	18

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas OÜ Adepte Ekspert (reg nr 11453673) Plaan OÜ (reg nr 12199722) tellimusel 2014 aasta juunis. Tööd viis läbi keskkonnaspetsialist Piret Toonpere, kes omab KSH juhteksperdi õigust vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi (KeHJS) seaduse § 34-le.

Keskkonnamõju eelhindamise koostamisel on lähtutud KeHJS seadusest ja AS Maves koostatud juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise meetoodika täpsustamine“. Töö tulemusena selgitatakse välja, kas Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu koostamisel on vajalik täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine või mitte.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus, küsides eelnevalt seisukohta Keskkonnaametilt ja teistelt asjakohastelt asutustelt.

1 Osapooled

Planeeringust huvitatud isik:

Lõunakeskus OÜ (registrikood 10667873)

Aadress: Viljandi mnt 13, Tartu linn, , Tartu maakond, 50412

Strateegilise planeerimisdokumendi koostaja:

Plaan OÜ (reg nr 12199722)

Aadress: Tamme pst 111, Tartu linn, Tartu maakond, 50416

Kontaktisik: Kärt Pill, tel: +372 51 85096, e-post kart@plaan.ee

Otsustaja (strateegilise planeerimisdokumendi algataja ja kehtestaja):

Tartu Linnavalitsus ja Linnavolikogu

Aadress: Raekoja plats 1a (Raekoda), Tartu linn, 50089

Kontakt: tel 736 1101, e-post infokeskus@raad.tartu.ee

KSH eelhindangu koostaja:

OÜ Adepte Ekspert (reg nr 11453673)

Aadress: Tuukri 54, Tallinn, 10120

Kontaktisik: Piret Toonpere, tel +372 5059914, e-post piret@adepte.ee

KSH järelevalvaja KSH algatamise korral:

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon

Aadress: Aleksandri 14, 51004 Tartu

Kontakt: tel 730 2240, e-post tartu@keskkonnaamet.ee

2 Kavandatava tegevuse kirjeldus

Eelhindamise objektiks on Tartu Linnavolikogu 27.06.2013 otsusega nr 493 algatatud Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneering.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale meelelahutus-, kaubandus- ja teenindushoonetele ehitusõiguse määramine ning liikluskorralduse lahendamine. Lisaks antakse planeeringuga lahendus kruntide haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Väljavõtte planeeringu eskiisist on kujutatud joonisel 1.

Eskiisi kohaselt on positsioonile 1 kavandatud Lõunakeskuse laiendus. Planeeritud hoonestusalal on toodud eriotstarbeliste hoonete orienteeruvad asukohad. Hoonestusalale 1 on kavandatud kino koos meelelahutuskeskusega, büroo- ja konverentsikeskus; hoonestusalale 2 spaa koos hotelliga. Hoonestusalal 3 paikneb olemasolev Lõunakeskuse hoone, kuhu on planeeritud peale rajada teine korrus; hoonestusalale 4 on planeeritud kinnine taluturg. Parkimismajad on planeeritud hoonestusaladele 5 ja 6. Positsioonile 2 hoonestust ei planeerita.

Riia 179a krundile on planeeritud uus parkla, olemasolev hoone säilitatakse. Riia 181 ja Riia 179 kruntidel olemasolev hoonestus on planeeritud likvideerida.

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut hoonete lubatud korruselisuse osas. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal Riia 181 krundi maakasutuse juhtotstarve väike- ja äriettevõtete maa / kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa, kus hoonete lubatud korruselisus on 3-5, ning Ringtee 75, Ringtee 75h ja Riia 179 kruntidel teenindusettevõtete maa, kus hoonete lubatud korruselisus on kuni 3.

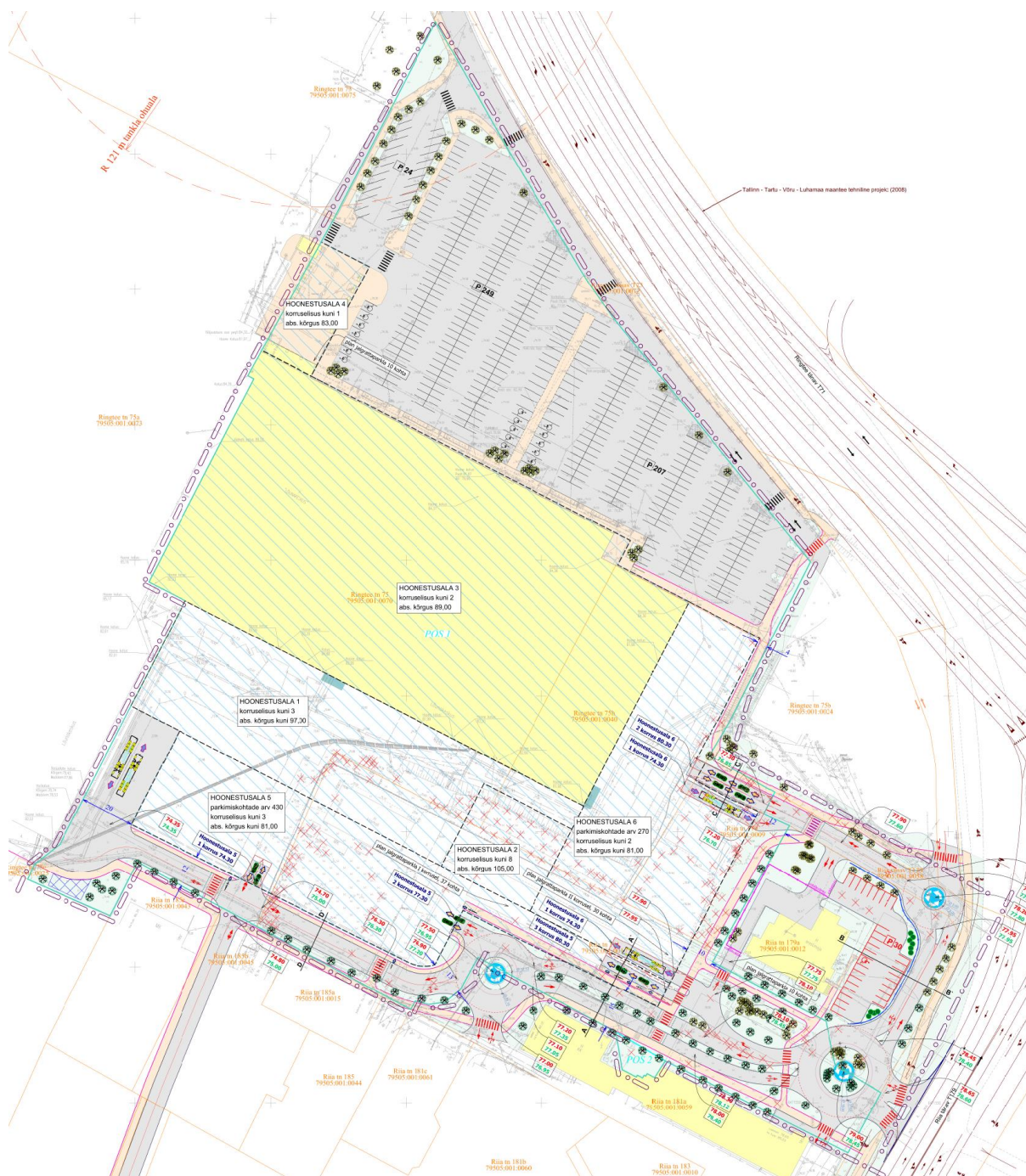
Hoonestusalale 2 on kavandatud kuni 8 korruselise hoone (hotell-spaa). Antud piirkoda soovitakse rajada multifunktsionaalne tõmbekeskus (veekeskus, spaa, konverentsikeskus jt), mille toimimiseks on vajalik hotelli olemasolu. Kaheksakorruselise hoone esimesed 3 korrust on spaa teenindada ning korrustel 4-8 asuvad hotellitoad.

Kavandatud ehitusmahtu on lubatud realiseerida etappidena:

- I etapp - rajatakse kino kompleks, büroo- ja konverentsikeskus (hoonestusala 1), parkimismaja (hoonestusala 5) ja rekonstrueeritakse Riia tänavalt mahasõit ning ehitatakse välja ringristmik. Vajadusel realiseeritakse olemasoleva hoone täiendav ehitusõigus, st et olemasolevale hoonele ehitatakse teine korrus (hoonestusala 3) ja rajatakse kinnine taluturg (hoonestusala 4).
- II etapp – hoonestusalal 1 realiseeritakse kaks korrust planeeritud kolmekorruselisest hoonestusalast ja kaks korrust hoonestusalale 2 planeeritud kaheksakorruselisest hoonest. Vajadusel realiseeritakse olemasoleva hoone täiendav ehitusõigus, st et olemasolevale hoonele ehitatakse teine korrus (hoonestusala 3) ja rajatakse kinnine taluturg (hoonestusala 4).
- III etapp – realiseeritakse planeeritud ehitusõigus ja teedevõrgustik täies mahus.

Etappe saab omavahel kombineerida ja vahetada, eelduseks on juurdepääsude väljaehitamine ja parkimismatemaatika täitmine. Kõigi etappide hinnanguline ehitusaeg ei ületa kahte aastat, eeldusel et ehitusperioodil ei teki olulisi majanduslikke häiringuid, mis võiksid ehitustegevust katkestada.

Ehitustegevus on eeldatavasti kavandatud ellu viia heal tehnoloogilisel tasemel järgides projekteerimis ja ehitusalaste õigusaktide nõudeid ja head tava. Tegu on kaasaegsete kaubandus-, teenindus- ja äripindade rajamisega, seega on oodata, et ka käitamine hakkab toimuma heal tehnoloogilisel tasemel.



Joonis 1. Kavandatud tegevus. Väljavõtte planeeringu eskiisi põhijoonisest.

3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lõikele 12 korraldatakse detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilist hindamist, kui see on nõutud [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatud juhtudel. Keskkonnamõju strateegiline hindamine tuleb läbi viia detailplaneeringule, mille alusel kavandatakse § 6 lõikes 1 kirjeldatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi või tuvastatakse keskkonnamõju hindamise vajalikkus sama paragrahvi lõikes 2 nimetatud valdkondade tegevuste kavandamisel, lähtudes lõikes 3 esitatud kriteeriumitest. Sellistel juhtudel peab detailplaneeringu koostamisel arvesse võtma keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

Antud juhul ei kavandata detailplaneeringus tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)” sätestatud tegevuste puhul. Määruses kirjeldatud tegevusaladest võib planeeringut pidada infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvaks. Infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena on määruse § 13 punktis 2 nimetatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla-, ülikooli-, vangla- ning muude samalaadsete projektide arendamine.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata vajaduse korral ka siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi (antud juhul Tartu üldplaneeringus). Sellisel juhul otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus sama seaduse § 33 lõigete 3-5 alusel, lähtudes planeeringu iseloomust ja sisust, planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asutuste seisukohtadest.

4 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Planeeringuala jääb Tartu linna äärealale, Lõunakeskuse kaubanduspargi territooriumile. Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala tipp tehnoloogiaettevõtete (teadusmahukate ettevõtete) maa-alale.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal Riia 179a krundi maakasutuse juhtotstarve riigikaitsemaa, Riia 181 krundil ettevõtete maa / kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa ning ülejäänud kruntidel teenindusettevõtete maa.

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng” täpsustab Riia 181 krundi juhtotstarbeks äri- ja teenindusettevõtete maa. Tartu linna üldplaneeringu kaart 7 „Tartu linna keskusalad” kohaselt jääb planeeringuala logistilise keskuse alale.

Planeeringuala jääb Tallinna–Tartu–Võru–Luhamaa põhimaantee (Tartu linna piires Ringtee tänav) ja Jõhvi–Tartu–Valga põhimaantee (Riia tänav) ristmiku (nn Riia ringristmik) vahelisele alale. Nii Riia kui Ringtee tänav on Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhitänavateks ja neile langeb suurem osa lähiümbruse liikluskoormusest.

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut hoonete lubatud korruselisuse osas. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal Riia 181 krundi maakasutuse juhtotstarve väike- ja äriettevõtete maa / kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa, kus hoonete lubatud korruselisus on 3-5, ning Ringtee 75, Ringtee 75h ja Riia 179 kruntidel teenindusettevõtete maa, kus hoonete lubatud korruselisus on kuni 3. Planeeringuga on positsioonile 1 kavandatud (hoonestusala 2) kuni 8 korruselise hoone (hotell-spa).

Seega vastab kavandatav planeeringulahendus ülemuslikes strateegilistes dokumentides määratud maakasutuse juhtotstarbele, kuid sisaldab lubatud korruselise muutmise ettepanekut.

5 Mõjutatav keskkond

Planeeringuala asub Tartu äärealal, suurte magistraaltänavate - Riia ja Ringtee vahelisel alal. Planeeringuala pindala on u 7 ha ja maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa. Planeeringualal ning lähiümbruses asub erinevaid avalikkusele suunatud äriettevõtteid ja asutusi, millest suurim on Lõunakeskuse kaubandus- ja vabaajakeskus, kus asub lisaks äri- ja teeninduspindadele Tartu ainus siseliuväli, Ahhaa 4D elamusokino, seikluspark, erinevad toitlustuskohad, spordiklubi jne. Lähiümbrusse jääb Tartu Teaduspark, Tartu Arestimaja, ehitus- ja aianduskeskus Bauhof, Sotka mööblipood, Alexela ja Statoili tanklad jne.

Detailplaneeringu ala ümbritsevad enamjaolt ärimaa, tootmismaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maad ning vähemal määral elamumaad ja ühiskondlike ehitiste maad.

Ringtee 75 ja Ringtee 75h krundil asub Lõunakeskuse kaubandushoone koos asfalteeritud parkimisalade ja juurdepääsuteedega. Riia 181 krundil asub endine EMÜ Zooloogia ja Botaanika Instituut koos abihoonetega (kaarhall, metallgaraažid). Riia 179 krundil paikneb elamu koos abihoonetega ning Riia 179a krundil Tartu arestimaja hoonekompleks. Planeeringualasse on hõlmatud osa Riia 179 maa-alast, mis on kasutuses juurdepääsuteena (tupiktänav).

Planeeringualal leidub haljastust lõuna- ja kaguosas, kus suuremad haljasalad paiknevad olemasoleva elamu, arestimaja ning endise EMÜ Zooloogia ja Botaanika Instituudi hoonete ümbruses. Kõrghaljastus paikneb valdavalt juurdepääsuteede, parklate ja krundipiiride läheduses.

Käsitletaval alal on maapinna reljeef tasase langusega idast läände. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 73,50–78,50 meetrit. Järsem maapinna kõrguste muutus on planeeritava ala idanurgas, kus parkla tasandist haljasalani on maapinna kõrguste suurim vahe ca 2 meetrit. Eesti mullakaardi alusel on käsitletaval alal valdavaks mullastikutüübiks kahkjad leetunud mullad (LP).

Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei asu kultuurimälestisi ega looduskaitse all olevaid objekte. Küll aga läheduses asuvad 2 ohtlikku ettevõtet (AS Eesti Statoil Tartu Ringtee tankla ohuala raadiusega 121 m ning Alexela Oil AS Ringtee tankla, mille ohuala raadius on 384 m).

6 Võimalikud keskkonnamõjud

6.1 Mõjud Natura aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele

Planeeritavale alale ega selle lähialadele ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitsealuseid objekte. Seega kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele, elupaigatüüpidele jt looduskaitsealustele objektidele on ebatõenäoline.

Planeeritaval alal ei ole registreeritud Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel kaitsealuste taime- või loomaliikide elupaiku. Lähim kaitsealuse taimeliigi leiukoht jääb teisele poole Riia tänavat Riia tn 148 haljasalale, kus on registreeritud kaks 3 kaitsekategooriasse kuuluva laialehise neiuvaiba (*Epipactis helleborine*) kasvukohta. Nimetatud kasvukohtadele planeeritud tegevusega mõju avaldamine on ebatõenäoline.

Planeeringualal ja selle lähialadel on registreeritud mitmeid võõrliigi Sosnowsky karuputke kasvukohti. Võõrliigi kasvukohtade likvideerimist võib pidada positiivseks mõjuks.

Planeeringualal olemasolevast kõrghaljastusest kuuluvad senises asukohas säilitamisele puud, mis jäävad planeeritud ringristmiku ja kogujateedega külgnevatele ning arestimaja ümbruses asuvatele haljasaladele. Kõik planeeritud hoonestusala alla jäävad puud on plaanis likvideerida, noored puud tuleb võimaluse korral planeeritud haljasaladele ümber istutada. Seega kaasneb planeeringuga haljastuse likvideerimine piirkonnast, millel on negatiivne keskkonnamõju. Arvestades tegevuse mahte on tegu Tartu linna kontekstis lokaalse mõjuga, linna haljastuse üldisele mahule ja seisundile oluline mõju puudub. Planeeringus on soovitatav tähelepanu pöörata ka ärihoone haljastuslahendusele ning liigendada parkla- ja hoonestusalasid tänavahaljastusega.

Planeeringualal ja lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud linnakeskkond, ning planeeringu elluviimisega ei kaasne seega olulist mõju looduskeskkonnale.

6.2 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.

Ehitustegevusega kaasneb paratamatult ehitus- ja lammutusjäätmete 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; rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks.

Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse vastavalt Tartu linnavolikogu 28.06.2012 määrusega nr 71 kehtestatud dokumendi „Tartu linna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmete ke keskuse kasutusperioodil. Olmeprügi kogumiseks tuleb hoonetesse näha ette prügiruumid, mille asukohad täpsustuvad projekteerimise käigus.

Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

6.3 Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke rajatisi ega tegevusi. Planeering näeb ette parkimisalal tekkiva sademevee õlipüüdurites puhastamist enne sademeveekanaliseerimist. Veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil. Eelnevalt tulenevalt ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevat vee või pinnase reostuse teket.

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitismüra ja õhusaaste tasemeid. Tegu on möödivate mõjudega.

Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata liikluskoormuste tõusu. Vastava liiklusuuringu on koostanud Liikluslahendus OÜ 2014 aastal. Uuringu käigus teostati liiklusloendus, mille alusel planeeritud liikludemudel tagab ka täiendava liikluse lisandumisel piisava läbilaskvuse. Liiklusuuringus prognoositav liikluskasv 2018 aastaks on 2% aastas, mis tähendab, et Lõunakeskuse laienduse realiseerimisel prognoositav liikluseduse kasv õhtusel tipptunnil Ringtee tänaval on ca 500 autot, Riia tänaval ca 200 autot. Laupäeval kl 13-14 on samadel eeldustel liikluseduste kasv nii Riia kui Ringtee tänaval 300-450 autot/h. Arvestades, et liikluslahendus on väljatöötatud vastavalt oodatavale liikluskoormuse tõusule, siis ei ole oodata negatiivset mõju piirkonna liikluskasvule ja selle toimivusele.

Liikluskoormuse kasvuga kaasnevana on oodata liikluse müra ja liiklusest põhjustatud õhusaaste tasemete tõusu.

Vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ on planeeringualal müra mõistes tegemist III kategooria ehk segaalaga (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted), kus nii olemasolevatel kui ka uutel planeeritavatel aladel peab müra taotlustase jääma päeval alla 60 dB(A) (olemasolevatel aladel teepoolsel küljel 65 dB) ja öösel alla 50 dB(A) (olemasolevatel aladel teepoolsel küljel 55 dB), piirtase päeval vastavalt alla 65 dB(A) (olemasolevatel aladel teepoolsel küljel 70 dB) ja öösel alla 55 dB(A) (olemasolevatel aladel teepoolsel küljel 60 dB). Tartu strateegilise mürakaardi raames koostatud siseriiklike mürakaartide alusel jääb käesoleval ajal müratase päeval ajal planeeringuala teepoolsetel aladel kuni 65 dB ja kavandatud uutel hoonestusaladel kuni 50 dB-ni. Öösel ajal on müratase teeäärsetel aladel kuni 55 dB ja uutel hoonestusaladel alla 40 dB. Seega toimib juba praegu olemasolev Lõunakeskuse hoonestus suuresti müratõkkena uute kavandatavate hoonestusalade osas. Lähtudes praegusel ajal alal valitsevatest müratasemetest ei ole liikluskoormuse 2 % kasvu korral oodata müra piirtasemete ületamist kavandatava hoonestuse asukohtades. Hoonestuse projekteerimisel tuleb järgida Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded" nõudeid.

Liikluskoormuse tõusuga kaasnevana on oodata mõju õhukvaliteedile. Siiski ei ole oodata 2 % liikluskoormuse tõusu puhul õhukvaliteedi halvenemist ulatuses, mis võiks põhjustada õhu saasteainete piirnormide ületamist piirkonnas.

Lisaks liikluse mõjule õhukvaliteedile mõjutab õhukvaliteeti ka küttelahendus. Lõunakeskuse soojavarustus on käesoleval ajal tagatud lokaalse gaasikatlamaja baasil. Katlamajale on väljastatud välisõhu saasteluba L.ÕV/317434. Juhul kui planeeringuga kavandatava juurdeehituse tõttu osutub vajalikuks täiendava katlamaja rajamine või olemasoleva katlamaja laiendamine on vajalik välisõhu saasteloa muutmine. Saasteloa muutmise taotlus tuleb esitada ehitusprojekti koostamise käigus. Välisõhu saasteloa muutmise raames hinnatakse mõju õhukvaliteedile. Tagatud peab olema saasteainete piirnormide järgimine.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuse, kiirguse ega lõhnaainete emissioone.

Ehitustegevuse käigus võib esineda ehitustegevusest tingitud vibratsiooni, mille mõju on lokaalne.

Kaubandus-meelelahutuskeskuste rajamisega kaasnevad mitmesugused valguslahendused. Kuna tegu on ka käesoleval ajal valgustatud alaga, siis olulist mõju valguslahenduste tõttu oodata ei ole. Soovitav on kasutada energiasäästlike ning suunatud valgustuslahendusi. Vältida võimalusel taevasse suunatud lahendusi.

Eelnevalt tulenevalt võib öelda, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist negatiivset mõju veerežiimile ja pinnasele ega kaasne ülenormatiivset õhu saastatust, müra ja vibratsiooni teket ega täiendavaid valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna häiringuid.

6.4 Mõju sotsiaal-majanduslikele tingimustele

Kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude kohta on koostatud eraldiseisev aruanne - OÜ Cumulus Consulting, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut 2013. **Järgnev peatükk on koostatud nimetatud aruande põhjal. Eelhindangu koostaja soovitab kindlasti tutvuda ka sotsiaal-majanduslike mõjude hinnangu terviktekstiga.**

Lõunakeskuse piirkonda äripindade lisandumisel on peamisteks positiivseteks mõjudeks kesklinna piirkonnas liikluskoormuse vähenemisega ja sellest tulenevalt liikluspüra ja õhusaaste vähenemisega seotud aspektid.

Lõunakeskuse äripindade olulise suurenemisega kaasnevad ka negatiivsed mõjud, mis on seotud eelkõige kesklinna atraktiivsuse vähenemisega. See on tingitud asjaolust, et kesklinnas hakkab viibima vähem inimesi ning tarbimisstruktuur muutub Lõunakeskuse piirkonna kasuks.

Piirkonna jätkuval edasiarendamisel kaubanduse-teeninduse-meelelahutuse keskusena saab positiivsete mõjudena välja tuua linna elanike valikuvõimaluste suurenemise, samuti suureneb linna ettevõtete vaheline konkurents kaubanduse-meelelahutuse valdkonnas. Läbi suure kaubandus-meelelahutuskeskuse tugevneb Tartu linna kui regiooni keskuse mõju, mis omakorda võib meelitada juurde uusi erainvestoreid. Vaba aja ja meelelahutusvõimaluste suurendamine soodustab inimeste tervisekäitumise parandamist (uued sportimis- ja puhkamisvõimalused).

Lõunakeskuse piirkonna kasvuga on peamiseks negatiivseks mõjukuks liiklusvajaduse kasv linnas tervikuna (inimesed soovivad rohkem liikuda). Seega saab eeldada, et kasvab sõiduautode osatähtsus, millest tulenevalt on linnal-riigil vaja arendada kesklinna ja Lõunakeskuse vahelisi ühendusteid, kergliiklusteid ja ühistransporti (surve infrastruktuuri investeeringutele).

Lisaks võimalikule kulude kasvule on surve all ka Tartu linna tulubaas. Lõunakeskuse piirkonna arenguga võib kasvada sealse tagamaa elanikkond eeldatavalt Tartu linna elanikkonna arvelt. Sellega seoses võivad väheneda linna maksutulud. Selle võimalikuks tasakaalutavaks osaks võib olla Lõunakeskuse piirkonnas maa väärtuse oluline kasv ning sellest tulenev linna suurem tulu maamaksust (muutus realiseeruks peale uute maade hindamist).

Lõunakeskuse piirkonna arendamisel on sotsiaal-majanduslike mõjude uuringu kohaselt pigem negatiivne mõju Tartu kesklinnale (positiivne on mõju keskkonnamõjude osa) kuid positiivne mõju Tartu linnale tervikuna ja linna lähemale ning kaugemale tagamaale.

Samas erineb Lõunakeskuse kliendi baas kesklinna omast. Seega ei ole B-kategooria tasemega Lõunakeskus otsene konkurent A-kategooria kesklinna kaubanduskeskustele, kus pakutakse enam nn eksklusiivseid bränditooteid.

Linna arengu jaoks võib pidada oluliseks, et Lõunakeskus kujuneks välja elustiilikeskuseks (so suur ja funktsionaalselt mitmekesine teenindus-kaubanduskeskus), mis loob mitte ainult uusi töökohti, kaupu, teenuseid ja maksumaksjaid, vaid kujundab ka linna brändi, teeb elanike ja külastajate elu meeldivamaks ning võimaldab huvitavate avalik-eraruumide arengut.

6.5 Mõju kultuuriväärtustele

Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal ja lähialadel puuduvad, seega mõju kultuuriväärtustele puudub.

6.6 Visuaalne mõju

Planeeringu lahenduse kohaselt on planeeritud hoonete arhitektuurne ilme kavandatud sobima olemasoleva keskusega, enam selle uuemate etappidega: teraskonstruksioonid, klaasfassaadid, sissepääsude tsoonides erksavärvilised ehitusplaadid. Vanema hoone osa fassaadi rekonstrueerimise käigus ehitatakse ümber ka eenduvad reklaamikonstruktsioonid ja välisvalgustus.

Kehtivat üldplaneeringut muutvana on planeeringualale kavandatud lisaks kuni 3 korruselisele hoonestusele ka üks 8-korruseline hoone (hotell-spaa). Kaheksakorruselise hoone esimesed 3 korrust on spaa teenindada ning korrustel 4-8 asuvad hotellitoad. Kavandatav hotell-spaa hoone on Lõunakeskuse hoonekompleksi kõrgeim osa, kuid kuna naabruses asuvale Tartu Teaduspargi territooriumile on varasemalt planeeritud kaks kuni 8-korruselist hoonet, siis hotell-spaa hoone ei jää asukoha maastikul visuaalselt domineerima. Arvestades naabruse planeeritud hoonestusega, ning asjaoluga, et kogu Lõunakeskuse territoorium on arhitektuurselt lahendatud ühtse tervikuna, siis ei ole siiski oodata olulist negatiivset visuaalset mõju.

6.7 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ega tegevusi. Seega ei ole oodata kavandavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust. Keskuse projekteerimisel ja käitamisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutus ja hädaolukordade lahendamise nõuetega. Keskus peab omama riskianalüüsi ja hädaolukordade lahendamise tegevuskavasid.

Planeeringualale ulatuvad AS Eesti Statoil Tartu Ringtee tankla ja Alexela Oil AS Ringtee tankla ohualad, kus riskiallikaks on bensiin ja diiselkütus ning Alexela Oil tanklal ka gaas. Tanklate territooriumil võivad erineva tõenäosusega ilmneda järgmised inimtegevusest või tehnoensetest protsessidest tulenevad arvestavad ohud:

- 1) naftasaaduste väljavoolamine. Võimalik väljavoolamine võib juhtuda hooletuse tõttu, kütuseveeki, mahuti, torustike või voolikute mehhaanilisel vigastusel;
- 2) tulekahju. Peamine oht tulekahju puhul on kõrge temperatuur, suits, mürgised gaasid. Kõige suuremat ohtu tulekahju ja plahvatuse seisukohast kujutavad bensiinid, kuid ka diislikütuse süttimisega võivad kaasneda tõsised tagajärjed.
- 3) plahvatus. Plahvatuse ja põlemise korral ohualas on ohustatud eelkõige teenindusjaamades viibivad isikud, samuti läheduses asuvad elu-, tootmis- ja kaubandushooned.

Kavandatav uushoonestus jääb väljapoole tanklate ohualasid. Kavandatav tegevus ei suurenda tanklate avariolukordade esinemise võimalikkust.

6.8 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Lähiümbruskonnas võimalikku koosmõju avaldavatest planeeringutest on kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering, mille alusel kavandatakse nn Teaduspargi alale erinevaid 1-8 korruselisi hooneid. Peamiseks koosmõju väljenduvuse aspektiks on eeskätt mõju liikluskorraldusele ja liiklusest tulenev müra ja õhusaaste.

Lõunakeskuse planeeringulahenduses teede (sh jalgteede) võrgustik on kavandatud seondvalt naaberaladega (ringteega ja osa Riia 179 krundi juurdepääsuteega) ning liikluslahendust välja töötades on arvestatud suureneva liikluskoormusega ja kujuneva liiklusskeemiga. Seega ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist määral, mis tooks kaasa negatiivse keskkonnamõju piirkonna keskkonnataluvust ületaval määral.

Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

KSH eelhinnangu koostaja ei pea antud detailplaneeringu puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist vajalikuks järgnevalte põhjustel:

- 1) detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta äri-, kaubandus ja teeninduspindande, sh kuni 8 korruselise hotelli rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud linnakeskkond, ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;
- 4) planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 5) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist.
- 6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;
- 7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Valgusreostust tekib rajatavast valgustusest, lokaalse ulatusega vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel.

KSH lõpliku algatamise või mittealgatamise otsuse saab teha kohalik omavalitsus. Enne otsuse tegemist tuleb omavalitsusel küsida algatamise kohta seisukohta vastavalt KeHJS § 33 lg 6 Keskkonnaametilt ja kõigilt teistelt asutustelt, keda strateegilise planeerimisdokumendi rakendamise eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab.

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

AS Maves. 2010. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine. Töö nr: 10047.

Liiklusuuringud OÜ. 2014. Tartu linnas Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu liiklusuuring.

OÜ Cumulus Consulting, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut. 2013. Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas. Lõpparuanne.

Plaan OÜ. 2014. Tartu linn Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu eskiislahendus.

Seadused, määrused:

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus ([RT I 2005, 15, 87](#))

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu ([RT I 2005, 46, 383](#))

Andmebaasid:

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

Keskkonnaregister: <http://register.keskkonnainfo.ee>

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