



Tartu Holmi kvartali detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Töö tellija: Tartu Linnavalitsus,
linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Töö koostaja: Alkranel OÜ

Projektijuht: Elar Põldvere

Tartu 2023

Publitseerimise üldandmed;

- Töö koostatud / vormistatud (peale tellija poolset ülevaatus) – 01.03.2023. a / 14.03.2023. a.
- Koostajad:
 - Elar Põldvere (Alkranel OÜ);
 - Paula Nikolajeva (Alkranel OÜ).
- Alkranel OÜ (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.....	8
2.1 Kavandatava tegevuse seos asjakohaste strateegiliste planeerimis- ja arengudokumentidega	8
2.2 Kavandatava tegevuse seosed ümbruskonna keskkonnaparametritega	10
3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine	15
3.1 Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.....	15
3.2 Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit	16
3.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse	16
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)	17
3.5.1 Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)	17
3.5.2 Mõju (oht) inimese tervisele ning healule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond).....	18
3.5.3 Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus	18
3.5.4 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale	20
3.5.5 Piiriülene mõju ja katastroofid	20
3.6 Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes.....	20
3.7 KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised	22
Kokkuvõte	23
Kasutatud allikad.....	24

Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu (EH) objektiks on Tartu linnas Ülejõe linnaosas asuv Narva maantee, Emajõe ja Raatuse tänava kergliiklustee vaheline ligikaudu 3 ha suurune ala – Holmi park. Planeeringuala hõlmab endas täielikult Narva mnt 2, Narva mnt 2a, Narva mnt 2c, Narva mnt 2d, Narva mnt 2e, Narva mnt 2f, Narva mnt 2g ja Raatuse tn 3 kinnistuid ning osaliselt Emajõe, Narva maanteed ja Raatuse tänava kergliiklusteed. Tartu linna üldplaneering ja käesolev DP kava seab eesmärgiks kavandada alale polüfunktsionaalset uushoonestust (ühiskondlike, äri ja eluruumide näol), avalikke puhkealasid ja liikumiskoridore ning maa-alust parkimist (sh kesklinnas asuvate teenuste ja linnaruumi tarbijatele).

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on ette valmistamas Holmi kvartali detailplaneeringu algatamist eesmärgiga viia ellu Tartu linna üldplaneeringus seatud eesmärgid. Käesolevat eelhinnangut saab Tartu Linnavalitsus kasutada täiendava töövahendina Holmi kvartali kavandamisega seonduvates ja sellele eeldatavalt järgnevates haldusmenetluse (nt detailplaneeringu koostamine) protsessides. KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub mh keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 (KeHJS) 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 lähtutakse Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest (mh ka planeerimisseadus) ja väljakujunenud õiguslikust praktikast ning aktuaalsetest suunistest. KeHJS § 2² kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt:

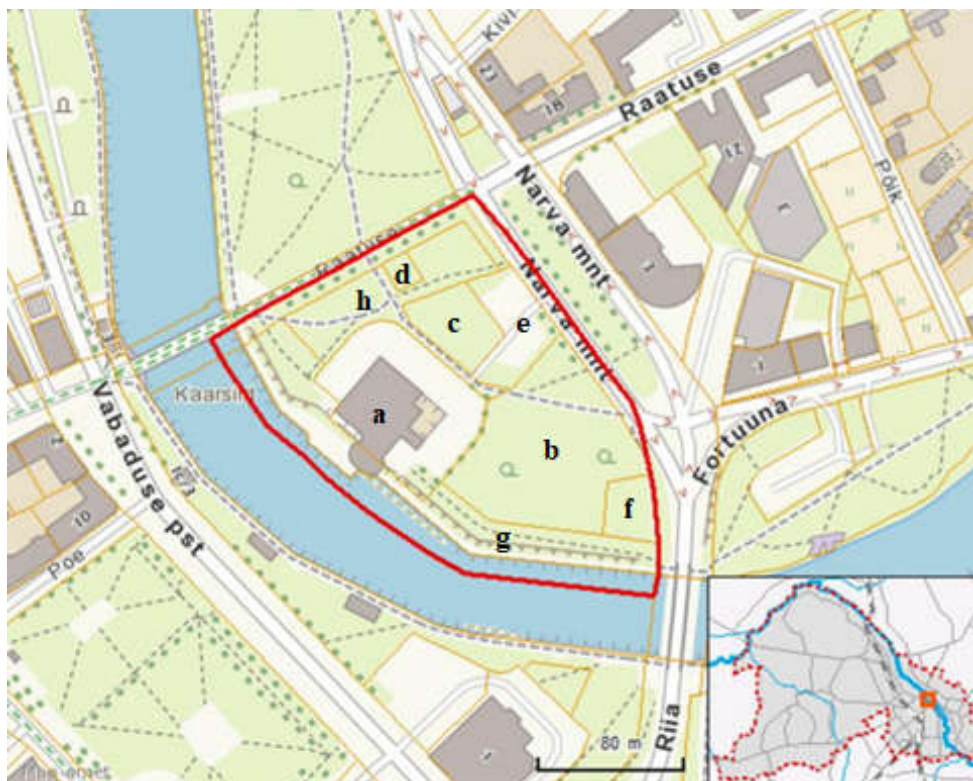
- ületada mõjuala keskkonnataluvust;
- põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Töö koostamisel lähtutakse ka juhendist „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar, 2015; Keskkonnaministeeriumi poolt tellitud) ja eelhinnangu ülesehitamisel arvestatakse ka dokumente „Keskkonnamõju hindamise eelhinnangu andmise juhend” (Keskkonnaministeerium, 2017) ning „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018).

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

Planeeringu kava ala, suurusega ligikaudu 3 ha, asub Tartu linna kesklinna lähialas, Ülejõe linnaosas Narva maantee, Emajõe ja Raatuse tänava kergliiklustee vahelisel alal (vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis). Ala hõlmab osaliselt Emajõge, Narva maanteed ja Raatuse tänava kergliiklusteed ning täielikult krunte aadressidega (vt ka joonist 1):

- a) Narva mnt 2 (79514:033:0001; ärimaa 100% (Atlantise hoone); pindala 0,539 ha);
- b) Narva mnt 2a (79301:001:0465; ühiskondlike ehitiste maa 100%; pindala 0,7021 ha);
- c) Narva mnt 2c (79514:033:0002; ärimaa 100%; pindala 0,1527 ha);
- d) Narva mnt 2d (79301:001:0680; sihtotstarbeta maa 100%; pindala 0,0271 ha);
- e) Narva mnt 2e (79514:033:0003; transpordimaa 100% (sh parkla); pindala 0,1843 ha);
- f) Narva mnt 2f (79514:033:0004; üldkasutatav maa 100%; pindala 0,0938 ha);
- g) Narva mnt 2g (79301:001:0787; üldkasutatav maa 100%; pindala 0,5106 ha);
- h) Raatuse tn 3 (79301:001:0649; sihtotstarbeta maa 100%; pindala 0,3375 ha).



Joonis 1. Tartu Holmi kvartali planeeringu kava (punasega) ala (Tartu Linnavalitsus (2022) ning Maaamet, 2023).

Alljärgneva info aluseks on eelhinnangu teostamise hanke lähteülesande dokumentatsioon, eelhinnangu protsessi teabevahetus (mh DP kava ala arenguvisionid käsitletud koosolek 12.01.23. a.) töö tellijaga, Tartu linna üldplaneering 2040+, ala hoonestusvisionid ning Emajõe kaldapromenaadi ehitamist (2023. a) suunav projektdokumentatsioon.

Holmi kvartali arendamise kavandamisel tuginetakse linna üldplaneeringule, mille kohaselt tuleb alale leida alljärgnev terviklahendus. Seejuures on Holmi kvartali edasise hoonestamise plaanide täpsustamise aluseks 2017. a läbi viidud arhitektuurivõistluse võidutöö „Emajõgi“

(OÜ AB Ansambel) ja selle täpsustatud (2020. a) nägemus¹ (va ujumisvõimaluste loomine), vt ka joonis 2. Holmi kvartali edasisel planeerimisel rõhutab Tartu linn viie kvaliteedinüansi, mida täiendavad üldplaneeringuga sätestatud maakasutuse juhtotstarbed, olulisust:

- 1) avalik puhkeala koos ka hoonestuseta rohealaga;
- 2) avatud kaldapromenaad puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-alal;
- 3) diagonaalne läbipääs Kaarsillalt Fortuuna kvartalisse;
- 4) kõrghaljastus Narva mnt ja Raatuse tn ääres;
- 5) perimetraalne hoonestus, sh ühiskondliku hoone maa-ala 6-8 korruselise hoonestusega ning osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala 3-8 korruselise hoonestusega.



Joonis 2. Holmi kvartali maakasutuse juhtotstarbed (alus: Tartu Linnavalitsus, 2020; Tartu linna üldplaneering 2040+, 2021).

DP kavaga on alale seatud seega järgnevalt kokkuvõtlikult kirjeldatud eesmärgid, maakasutuse juhtfunktsioonid ning ehitustingimused:

- **eesmärk** – alale võimaldada järkjärgulise arendusega polüfunktsionaalset uushoonestust (ühiskondlike, äri ja eluruumide näol), avalikke puhkealasid ja liikumiskoridore ning maa-alust parkimist (sh kesklinnas asuvate teenuste ja linnaruumi tarbijatele).
- **maakasutuse juhtfunktsioonid** – osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-alal on korterid lubatud ülemistele korrustele. Riigi valitsusasutuse hoone (ühiskondlike

¹ Tartu Linnavalitsus. (2017). Holmi kvartali avaliku arhitektuurivõistluse võidutöö võistlusjärgselt täpsustatud hoonestuskava. // [link](#)

hoonete maal) peab olema suunatud klienditeenindusele. Kõikide hoonete esimesel korrusel on nõutavad avalikkusele suunatud teenuseid pakkuvate asutuste vastavad ruumid, ühiskondlikul hoonel klienditeenindusega seonduvad ruumid. Puhkerajatiste maa-alal tagatakse inimeste vaba liikumine. Narva mnt 2 ja jõe vahelisel alal on lubatud treppide, panduste ning vabaõhu kohvikute teostamine.

- ehitustingimused – parima terviklahenduse leidmiseks kaalutakse planeeringuvõistluse läbiviimist Holmi alal. Narva mnt 2 uushoonestamise eelduseks on olemasoleva hoone lammutamine. Hoonete maht tuleb paigutada kalda ehituskeeluvööndi joonele, mis on määratud üldplaneeringuga. Maksimaalne lubatud hoonete korruselisus on 4-6, erisusega, et kuni 10% hoonestustest võib olla 8-korruseline. Planeeringuala lubatud täisehitusprotsendiks on 60%. Parkimine lahendatakse maa-alusena või ka hoonete mahus põhimõtte järgi, et parkimisala ei tohi olla nähtav avalikust ruumist.

DP kava puudutab ka Emajõe äärset kalda promenaadi, kuid sisulisi muudatusi/täiendusi on edasise DP-ga võimalik teha pigem promenaadi funktsionaalsuse osas. Kuivõrd kaldapromenaadi rajamine Tartu Kaarsilla ja Rahu silla vahelisel alal on kavas 03.02.2023 Tartu Linnavalitsuse poolt allkirjastatud lepingus (promenaadi ehitajaga). Vastavate tööde käigus rekonstrueeritakse amortiseerunud kaldakindlustus ja kaldapealsed käiguteed. Jõe äärde, Kaarsillast kuni Atlantise hooneni (vt joonis 3), ehitatakse erineva kõrguse ja laiusega treppistikud ja platvormid, kohvikuteala ja vaateterrassid. Atlantise hoone ja Rahu silla vahelises lõigus vahetatakse välja kaldapiire, sadamakai juurde ehitatakse 3,7 m laiune raudbetoonist trepp. Samuti valmib uus kergliikluslõik, mis võimaldab ratturitel sujuvalt liigelda piki Emajõe vasakkallast. Kogu alale paigaldatakse uus valgustus. St, et kaldapromenaad rajatakse sisuliselt käesoleva eelhinnangu aluseks olevast Holmi kvartali DP kavast eraldiseisvalt.



Joonis 3. Emajõe kaldapromenaadi eestvaade (Raudmäe ja OÜ Tinter-Projekt, 2023)

Paralleelselt eelhinnangu koostamisega viidi DP kava alal läbi Dendro SJ OÜ poolt puittaimestiku hinnang ning AB Artes Terrae OÜ poolt koostati muinsuskaitse eritingimused (eelnõu 10.02.23 seisuga). Vastavaid sisendanalüüse/-uuringuid on Tartu Linnavalitsusel soov kasutada ka edasise DP menetluse läbiviimisel (DP algatamisel). Eelhinnangu mõistes asjakohased punktid vastavatest dokumentidest on välja toodud järgnevates peatükkides.

2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus

Peatüki koostamisel on mh arvestatud käesoleva töö peatükis 1, juhendmaterjalides ning avalikult ja erialaselt kasutatavates andmebaasides (nt EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem, Keskkonnaagentuur, 26.02.2023. a), Maa-ameti kaardirakendused) sisalduvat teavet. Ptk sissejuhatavale osale järgneb kaks alamptk, millest esimene (ptk 2.1) kirjeldab omavalitsuse arengut suunavaid strateegilisi parameetreid ja teine (ptk 2.2) käesoleval juhul olulisemaid keskkonnaaspekte, mh ulatuses, mida ptk 2.1 ei katnud.

DP kava ala asub Tartu linnas, kus oli Statistikaameti andmetel 2022. aasta seisuga 98 312 elanikku. Planeeringuala asub Ülejõe linnaosas, kuid Kesklinna linnaosa piiril. DP kava ala piirkonna hinnanguline päevarahvastiku (inimeste arv, kes viibivad piirkonnas päevasel ajal eelkõige seoses töö ja õppimisega) arv oli Statistikaameti andmetel (2016. a) > 14 300 inimese. Planeeringuala piirneb vahetult nelja kinnistuga (vt tabel 1).

Tabel 1. DP kava alaga piirnevad kinnistud (Maa-amet, 2023).

Aadress	Katastriüksus	Sihtotstarve	Ala m ²	Lühiinfo vm asjakohane teave
Raatuse tn T2	79301:001:0662	Sihtotstarbeta maa	2419	Ülejõe ja Holmi parkide vaheline kõnnitee ning ühisliiklemise teenuse (Rattaringlus) parkla
Narva mnt T1	79514:023:0043	Transpordimaa	19 059	Sõidutee
Emajõgi V6	79301:001:0693	Sihtotstarbeta maa	15 072	Kaarsilla ja Rahu silla vaheline Emajõe lõik
Kaarsild	79301:001:0645	Sihtotstarbeta maa	1698	Kesklinna ja Ülejõe linnaosaid ühendav jalakäijate sild - Kaarsild

DP kava ala asub kesklinna kaubandus-, isikuteenindus- ja Tartu Ülikooli IT-klastri mõjualas. Lähialal (ca 700 m raadiuses) asuvad nt Raatuse Tervisekeskus, Tartu Linnamuuseum, ettevõtluskogukonna keskus sTARTUp HUB, idufirmade ja tehnoloogia ettevõtete kogukonnakeskus SPARK HUB, Tartu Ülikooli üliõpilaselamud ja Delta keskus (ülikooli majandusteaduskond, arvutiteaduse instituut ning matemaatika ja statistika instituut) Ülejõe pargi (DP kava alast põhjasuunal) teises otsas. Lisaks asuvad ümbruskonnas (sh teisel pool Emajõge) mitmed kaubanduskeskused (Kvartal, Tasku, Tartu Kaubamaja), toidupoed, söögikohad ja meelelahutusasutused ning ka linna südameks olev Tartu Raekoja Plats. Samuti asuvad ümbruskonnas ka korterelamud ja eramajad.

2.1 Kavandatava tegevuse seos asjakohaste strateegiliste planeerimis- ja arengudokumentidega

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (2019) – Tartumaa ruumiline areng peab toimuma integreeritud terviklahendusena, arvestades võrdtähtsalt ja tasakaalustatult kujundatavat tehise- ja mõjutatavat looduskeskkonda, sotsiaalseid vajadusi, kultuuripärandi säilimist, liikuvusvajadust, säästlikkust ning majanduslikku otstarbekust. Tartu linn koos ümbruse tiheasumitega moodustab Tartumaal suurima ja olulisima linnapiirkonna. Linnapiirkonna taristu arendamisel tuginetakse olemasolevale võrgustikule, millega tuleb liita uued arendusalad. Tartu linnas rõhutakse linnaruumi tihendamisel ühelt poolt terviklikkusele ja teisalt mitmekesisuse tõstmisele. Seejuures vajab Tartu kesklinn tugevdamist konkurentsisis nii Lõunakeskuse kui ka teiste ostu- ja vabaajakeskuste ning suure külastatavusega asutustega ääre- ja eeslinnas. 2019. a dokumentides oli sätestatud ka Emajõe kallaste äärne roheline võrgustiku ala (vt ka joonis 4), kuid allpool kirjeldatav Tartu linna üldplaneering 2040+ (2021) on seda

pigem ja DP kava ala juures taandanud nõ sinivõrgustikuks (st liikide liikumiskoridori mõistes) ning jõe kaldavöönd toetab linnalises keskkonnas üldist bioloogilist mitmekesisust.



Joonis 4. Rohelise võrgustiku ala DP kava alal ja ümbruses (Tartu maakonnaplaneering 2030+) 2019 a.

Tartu linna üldplaneering 2040+ (ÜP, 2021; kajastab ka KSH aruande (2019-2021) sisendeid) – ptk 1 käsitletud ala asub kesklinna eelisarenduspiirkonnas. Eesmärgiks on kujundada Tartu kesklinn rahvusvahelistuvaks, ajaloolist linnaruumi arvestavaks, visuaalselt, ruumiliselt ja funktsionaalselt sidusaks ning tihedaks ülikoolilinna südameks ja piirkonnakeskuseks. Kesklinn on koht, mis on suurema osa ööpäevast elav, üha jalakäijasõbralikum, inimõõtmeline, linnaelanikule, üliõpilasele ja külastajale mõeldud aasta läbi toimiv atraktiivne avalik ruum, kus on rohkelt võimalusi elada, õppida, tarku töökohti luua, kultuuriloomes osaleda, poodelda ja asju ajada. Avalikus linnaruumis on eesmärgiks atraktiivsus ja arhitektuurne kvaliteet, tugevdades traditsioonilisi linnakeskuse (kaubandus, vabaaja- ja söögi ning riigihalduse ja kohaliku omavalitsuse) funktsioone. Kesklinna kujundatakse ruumiliselt terviklikuks ja sidusaks, ühendades nii vanalinna, Ülejõe kui ka Riia-Turu tn piirkonna. Linna ÜP koostamisel on juhitud ka **Tartu linna arengustrateegia 2030 (2015)** ning **Tartu linna arengukava 2018-2026 (2017)** suunistest – kesklinnas oluline soosida elanike arvu kasvu, väikeettevõtluse laienemist ja linnaruumi (sh Emajõe) aktiivset kasutamist. Ühesõnaga kesklinna elavdamine, koos sidusa rohe- ja puhkealade võrgustiku loomisega.

Edendamaks elanikele ja külastajatele pakutavaid puhkamisvõimalusi, parandatakse ÜP järgselt ka sidet Emajõe-äärsete pargialadega, koos hoonestuse (asustuse) suunamise kaudu (kesklinnas mh jõe kaldatsooni hoonestatusse tihendamise abil). 2021. a linna arenguvision täiendas maakonnaplaneeringut - kesklinna piirkonna peamiseks rohe- ehk sinikoridoriks jäi DP kava alal Emajõgi, mille kaldaaladel on prioriteediks puhke- ja virgestustegevused. St, et DP kava alale jääb peamiselt linnalise roheala funktsiooni tsooni, mille laiem eesmärk on tagada linna üldist elurikkuse mitmekesisust, koos rekreatiivsete jm linna keskusesse sobivate tegevustega. Üldplaneeringu maakasutuse täpsem info on leitav kaardirakendusest:

<https://gis.tartulv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=322f0ec0f3f94b68bf59ffc9a7702592> (viide seisuga 2023).

Eesmärgiga leevendada kliimariske, kujundada esteetiliselt, mikrokliimaatiliselt sobiv keskkond, leevendada müra ja tolmu häiringuid ning tagada elurikkus on ÜP-s ette antud nõuded nt parkimise korraldamisele ja kruntide haljastamiseks (sh (kõrg)haljastuse vähim osakaal, krundi roheväärtus jms). Vastavad nõuded kehtivad mh uushoonestamiste kavandamisele ning teadaolevalt neid ka järgitakse DP kava (ptk 1) edasisel menetlemisel (nt DP menetluse algatamisel). Lisaks võib siinkohal esile tuua, et ÜP koostamisel on arvestatud mh pinnase radooniriskiga, mis DP kava alal on normaalsel (30-50 kBq/m³) tasemel ning asjaoluga, et Holmi kvartali ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, mis ei ole olulisel määral avatud üleujutustele (vt ka ptk 2.2). Ptk 1 esitletud DP kavaga seotud hooned seotaks Tartu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, mille haldust kirjeldab mh dokument **Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2040 (ÜVK, 2022)**. Käesoleva töö ptk 2.2 on mh käsitletud DP kava ala ääres asuva Emajõe ning sellesse suubuvate sademevee laskude temaatikat.

Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas, sh Tartu ligipääsetavuse kaardirakendus (2022) – DP kava ala asub hea ligipääsetavusega ehk kesklinna alas, kus parkimismäär jääb vahemikku 22-33%. **Tartu linna energia- ja kliimakava 2030 (2021)** – kava eesmärkideks on mh säästlike liikumisviiside osakaalu suurendamine kõikides liikumistes, aktiivseks liikumiseks vajaliku taristu loomine ning teenuste toomine inimestele lähemale. Kavas on sõnastatud mh järgmised prioriteetsed või käsitletava DP kavaga seostavad nüansid:

- uue tänavaruumi kavandamisel tuleb vastavalt ÜP-le tagada heal tasemel kõnni- ja rattateede võrgustik;
- loodud on kesklinna liikuvuskeskus ning sõiduautoga ligipääsetava kergliiklust soodustava ala loomine südalinna (piirkond: Soola tn, Lai tn, Narva mnt, Ülikooli tn);
- iga uue kõvakatte rajamisel tagatakse, et sellele sattuv sajuvesi saaks käideldud piisavalt hästi, et see ei ohustaks naabreid, tänavaid, rajatise ja keskkonda;
- linnas piiratakse kõvakattega ala teket, et vältida temperatuuri tõusu linnakeskkonnas ja sajuvee käitlemise vajadust.

Liikuvust käsitleb ka dokument **Easõbralik Tartu 2030 visioon (2021)**, mille üheks eesmärgiks on linnaruum, mis on ligipääsetav, turvaline, mugav ning tegevusterohke kohtumispaik (sh katkematu kergliiklus- ja kõnniteede võrgustikuga).

2.2 Kavandatava tegevuse seosed ümbruskonna keskkonnaparameetritega

Planeeringuala asub Emajõe (VEE1023600) kaldal. Emajõgi saab alguse Võrtsjärvest (VEE2083800) ning suubub Peipsi järve (VEE2075600). Jõe kogupikkus (koos lisaharudega) on 147,4 km ning valgala pindala on 9628,1 km². Keskkonnaagentuuri pinna- ja põhjavee seisundi interaktiivse kaardi (2022) andmetel oli Emajõe 2020. a koondseisund halb, keemiline seisund halb ning ökoloogiline seisund hea. Emajõe halva keemilise seisundi põhjusteks on elavhõbeda, polübromodifenüületrite (PBDE) ja kaadmiumi sisaldus kalas ning fluoranteeni (põletuse kõrvalsaadus) sisaldus vees. Lähtuvalt **Ida-Eesti vesikonna veemajanduskavast 2022-2027** on veekogumile seatud eesmärk saavutada 2027. a erandiga määratud leebem seisund (st mitte veel hea tase; erandi võimalus lähtub EL veedirektiivi artikli 4 lõike 5²). **Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2040 (ÜVK,**

² Vt lähemalt Ida-Eesti vesikonna veemajanduskava 2022–2027 ptk-st 6.3.2.

2022) – DP kava ala asub Raatuse-Narva mnt (nr 21a) sademevee valgagal, pindalaga 4,0 ha. Tartu linna ÜVK kohaselt on praktiliselt kogu Tartu linna sademevesi (vajadusel puhastatud peamiselt liiva-õli püüdurites) suunatud kas torudega või kraavidega Emajõkke, juhindudes mh ka tööst „Sademevee säästliku käitlemise põhimõttes Tartu linnas“ (Kobras AS, 2018). Emajõkke juhivat ühiskanalisatsiooni sademevett seiratakse üks kord poolaastas. Lubatud piirväärtused pole lähtuvalt keskkonnala L.VV/329143 väljalaskme omaseire andmetest olnud ületatud. Seega ka DP kava alast üles- ja allavoolu asub mitmeid sadeveelaskmeid (vt joonis 5, tabel 2). Täiendavalt võib veel käesolevas lõigus välja tuua, et DP kava ala (valdavalt üle 34 m) asub osaliselt Emajõe üleujutusohu piirkonnas, järgnevalt:

- 1% tõenäosusega (kord saja aasta jooksul) absoluutkõrgusega 33,51 m;
- 0,1% tõenäosusega (kord tuhande aasta jooksul) absoluutkõrgusega 33,94 m.

Tabel 2. Sademeveelaskmed DP kava ala piirkonnas (EELIS, 26.02.2023. a), asupaigad vt joonis 5.

KKR kood	Nimetus	Kaugus (ca) DP kava ala piirist
HVL7950400	Roosi tn 2 sademeveekollektor	200 m
HVL7950390	Roosi tn 1 sademeveekollektor	200 m
HVL7950080	Gildi tn sademeveekollektor	114 m
HVL7950340	Poe tn sademeveekollektor	56 m
HVL7950120	Vanemuine (drenaaži ja survejavee vl)	42 m
HVL7950290	Võidu silla vasaku kalda sademeveekollektor	36 m



Joonis 5. Sademeveelaskmed DP kava ala ümbruses (alus: Maa-amet, 2023; EELIS (26.02.2023)).

Looduskaitsealastest aspektidest saab välja tuua, et DP kava ala ei asu Natura 2000 võrgustikus ega muudel looduskaitsealadel. DP kava ala piirneb Emajõega, kus elutsevad või mille veeala kasutavad tabelis 3 toodud kaitsealused loomaliigid (elupaigad oluliselt laiemad kui DP kava ala piirkond, mis piirneb jõega). DP kava alal viidi Dendro SJ OÜ poolt läbi puittaimestiku hinnang (2023), mille eesmärgiks oli hinnata alal kasvavate puittaimede haljastuslikku väärtust, tervislikku seisundit ning perspektiivsust (määrati väärtusklass). Väärtusklassid määrati järgnevalt (vt ka joonis 6):

- I väärtusklass – eriti väärtuslik puu, mis tuleb kindlasti säilitada. DP kava alal 6 tk;
- II väärtusklass – väärtuslik puu, mis tuleb üldjuhul säilitada. DP kava alal 35 tk;
- III väärtusklass – oluline puu, mis tuleb võimalusel säilitada. DP kava alal 82 tk;
- IV väärtusklass – väheväärtuslik puu, mida võib eemaldada. DP kava alal 27 tk;
- V väärtusklass – likvideeritav puu. DP kava alal 6 tk.

Lähtuvalt puittaimestiku hinnangust, alustati Holmi pargi rajamist 1950ndatel, millest praeguseni on säilinud läänepärnade rida Raatuse tn T2 kinnistul, mis jääb DP kava alast küll välja, kuid piirneb kahte parki (Ülejõe ja Holmi) läbiva kõnniteega. Pargi rajamisel pikendati alleed Narva mnt-ni harilike pärnadega. Kuigi haljastuslikult eriti väärtuslikuks (I väärtusklass) hinnati neist vaid mõned üksikud, on see vanem alleeosa tervikuna nii kultuuri- kui ka ajalooliselt väärtuslik. Sel sajandil on parki mitmel korral täiendatud, sh endise Tallinna linnapea poolt kingitud pärnapuuga pargi lääneosas ning Jaapani saatkonna poolt kingitud viie sahhalini kirsipuuga pargi kaguosas ning mis hinnati eriti väärtuslikeks nende kultuuriloolise väärtuse tõttu. Pargipuistu on keskmise liigirikkusega (määrati 45 liiki puittaimi) ning ligikaudu 70-aastane (keskealine). Enamus taimedest on rahuldavas seisundis, järjepidevalt hooldatud, dekoratiivsed ning säilitamisväärsed (I-III väärtusklass). Eriti väärtuslikeks hinnati lisaks eeltoodu pärna- ja kirsipuudele ühe skulptuurigrupi kõrval kasvav suurelehine pärn ja kaks künnapuud (sh III kaitsekategooria taimed (pole kantud EELIS-sse), mis tuleb säilitada). Uuritud alal asusid mh dendrooloogiliselt haruldasemad noored korea seederännid (3 tk), eelmainitud sahhalini kirsipuud, vanad hall päklikpuu (1 tk) ning hiina papli sammasja võraga sort „Fastigiata“ (1 tk, sh ilmselt Tartus ainuke selle sordi vana puu). Samuti tuleb välja tuua, et DP ala piirneb ühest küljest suure liiklussagedusega Narva mnt-ga, mille ääres on valdav III väärtusklassi haljastus.

Tabel 3. Emajõe ja selle kaldaga laiemalt seonduvad II ja III kaitsekategooria loomaliigid ning nende seos DP kava ala ümbrusega (allikad mh: EELIS, 26.02.2023; Nahkhiirlaste (*Vespertilionidae*) kaitse tegevuskava, 2017; Tõugja kaitse tegevuskava, 2018; Laiujuri kaitse tegevuskava, 2017).

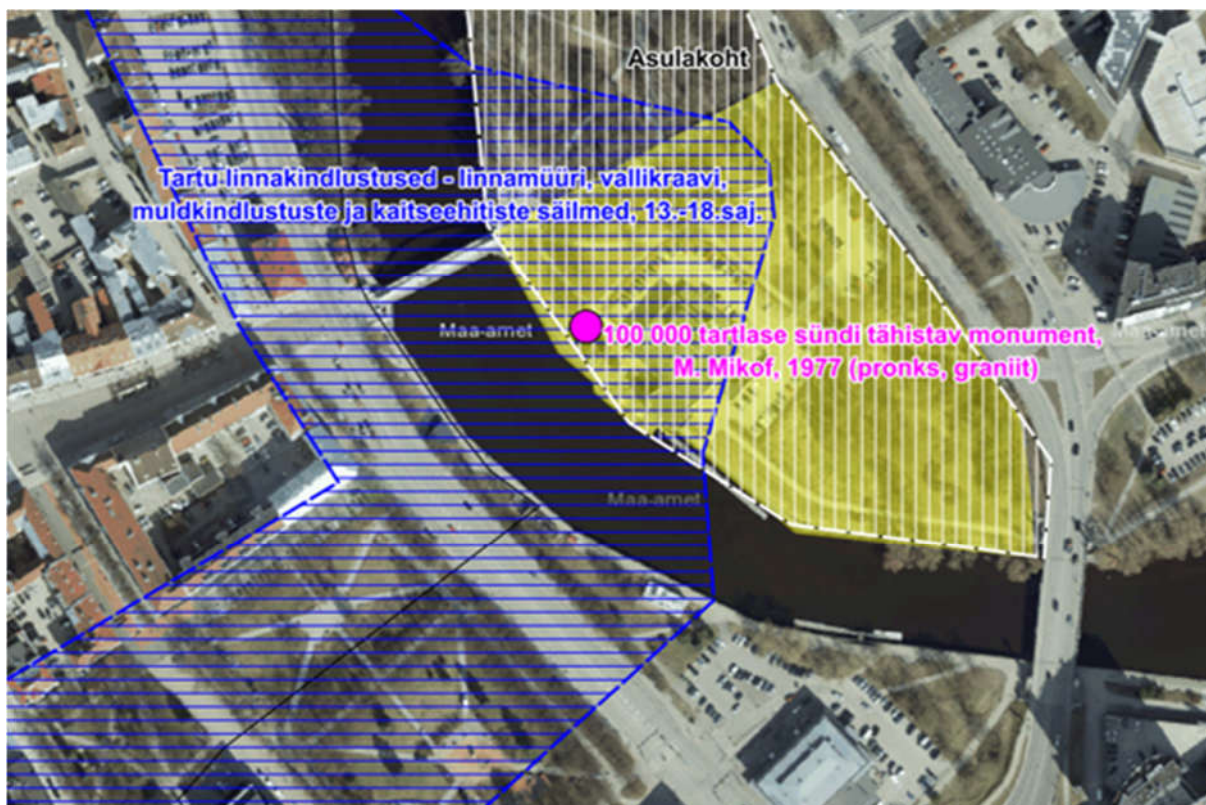
Kaitsekategooria	Liigi nimetus	Maismaa- ja/või veekeskonna põhiseosed
II kaitsekategooria	põhja-nahkhiir (<i>Eptesicus nilssonii</i>)	puuõõnsuste kasutamine suviste varjepaikadena, toitumispaid kalda ääres ning vee kohal
	veelendlane (<i>Myotis daubentoni</i>)	puuõõnsuste kasutamine suviste varjepaikadena, toitumispaid kalda ääres, vee kohal ning pargis
	tiigilendlane (<i>Myotis dasycneme</i>)	puuõõnsuste ning hoonete kasutamine suviste varjepaikadena, toitumispaid veekogud ja kaldad
	pargi-nahkhiir (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	puuõõnsuste ning vanade hoonete kasutamine suviste varjepaikadena, toitumispaid kalda ääres, vee kohal, pargis ning hoonete ümbruses
	pruun-suurkõrv (<i>Plecotus auritus</i>)	puuõõnsuste ning vanade hoonete kasutamine suviste varjepaikadena, toitumispaid veekogude kalda alad, pargid ja hoonete ümbrused
	suurvidevlane (<i>Nyctalus noctula</i>)	puuõõnsuste kasutamine suviste varjepaikadena, toitumispaid kalda ääres, vee peal ning pargis
	kääbus-nahkhiir (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	hoonete kasutamine talvituspaikadena, puuõõnsuste ja hoonete kasutamine suviste varjepaikadena, toitumispaid kalda ääres, vee kohal, pargis ning hoonete ümbruses
	tõugjas (<i>Aspius aspius</i>)	Emajõgi levikuala, rändeala (koeb aprilli teisel – mai esimesel poolel)
III kaitsekategooria	võldas (<i>Cottus gobio</i>)	Emajõgi levikuala, koeb märtsist maini.
	laiujur (<i>Dytiscus latissimus</i>)	Emajõgi levikuala. Munemine toimub varakevadest mai lõpuni.
	hink (<i>Cobitis taenia</i>)	Emajõgi levikuala. Kudeaeg peamiselt juunis.
	vingerjas (<i>Misgurnus fossilis</i>)	Emajõgi levikuala. Koeb aprilli lõpust juunini.



Joonis 6. DP ala puittaimestik ning selle haljastuslik väärtus olulisemate klasside kaupa (joonis 2, ptk 1 maakasutusplaani), alus Dendro SJ OÜ, 2023.

DP kava ala asub täielikult arheoloogiamälestise Asulakoht (reg. nr 12976) ning osaliselt ehitismälestise Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitsehitiste säilmed 13.-18. sajandist (reg. nr 6884) maa-alal. Ptk 1 käsitletud alal asub ka M. Mikofi poolt 1977. a rajatud kunstimälestis 100 000 tartlase süüdi tähistav monument (reg. nr 84; vt ka joonist 7). Pärandkultuuriobjekte planeeringualal ega selle vahetus ümbruses ei leidu.

DP kava alale koostati AB Artes Terrae OÜ poolt muinsuskaitse eritingimused (eelnoü seisuga 10.02.2023), mille eesmärgiks on tagada, et alal teostatavate muudatustega ei kahjustataks muinsuskaitselisi väärtusi. Ajaloolist materjali on käsitletav alal säilinud vaid maa sees, kogu maapealne hoonestus ning rajatised on hävinud. Võib arvata, et endisaegsete hoonete vundamendid asuvad võrdlemisi maapinna lähedal ning võivad ehitamise käigus ilmsile tulla. Ajalooliselt hävinud struktuuride ning ehitise taastamist pole teadaolevalt aga mõistlik nõuda, kuid asjakohane on teostada arheoloogilised uuringud (määratlemaks kaitserajatiste (17. sajandil ehitatud Tartu esimene bastionaalkindlustuse frondi osa) seisund jm nendega seonduvad asjakohased nüansid). Lõplikult valmiv muinsuskaitse eritingimuste dokument on, nii nagu eelhinnangu ptk 1 mainitud, mõeldud järgimiseks edasistes protsessides (nt DP menetluse algatamisel ja läbiviimisel).



Joonis 7. Kultuurimälestised Tartu Holmi kvartali DP kava alal (märgitud kollasega), kus sinine triibutus märgib kultuurimälestist Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed 13.-18. sajandist, valge viirutus Asulakohta, roosa sümbol 100 000 tartlase süüdi tähistavat monumenti (Maa-amet, 2023).

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

Peatükk (edaspidi ptk) on jaotatud erinevateks alamosadeks lihtsustamaks info menetlemist. Alljärgnevad ptk-d näitavad, kas ja millised faktorid võivad oluliseks kujuneda KSH algatamisel või mitte algatamisel. Seejuures on käsitletud ka planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 5 mõistes asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonna aspekte.

Eelhinnangu koostamisel ehk planeerimisdokumendi mõjude kaalutlemisel arvestatakse (alus: KeHJS § 33 lg 3-5 ning Kutsar, 2015/2018) 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 keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
4. strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmeäitluse 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 katastroofid.

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 lõpphinnangu (käesoleva töö põhjal) ja annab suuniseid lõpliku KSH otsuse (algatada või mitte) eelnõu osas seisukohtade küsimiseks.

3.1 Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest

DP kava ala paikneb Tartu linna kesklinna lähialas, Ülejõe linnaosas, kus maakasutust suunab Tartu linna üldplaneering (2021). DP kava eesmärk (vt ptk 1) on kavandada alale polüfunktsionaalset uushoonestust (ühiskondlike, äri ja eluruumide näol), avalikke puhkealasid ja liikumiskoridore ning maa-alust parkimist (sh kesklinnas asuvate teenuste ja linnaruumi tarbijatele). Kehtiva ÜP järgi on DP kava ala määratudki ühiskondlike hoonete, osalise korterelamu otstarbega ärihoonete ning puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-alaks. Kavandatava tegevusega viidaks ellu üldplaneeringus kirjeldatud Holmi kvartali välja arendamine (vastavuses kehtiva ÜP maakasutussuunistega).

Tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile, ptk-s 2 toodud strateegilistele planeerimis- ja arengudokumentidele ning DP kavaga kavandatava ja paikkonna (vt ptk 1 ja 2) kirjeldustele, ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis ei sobiks oma iseloomult vastavasse piirkonda ega 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

DP kava maakasutuslikud eesmärgid järgivad ptk-s 2.1 esile toodud planeerimis- ja arengudokumentide põhimõttelisi arengusuundi. Kavandatav tegevus ei takista teiste ümbruskonna kinnistute senist maakasutust ega loo eeldusi negatiivse olustiku tekkeks. Teadaolevalt puuduvad sellised strateegilised kavad, mille elluviimist kavandatav tegevus võiks eelkõige negatiivselt mõjutada.

DP kava loob selle edasisel võimalikul menetlusel (DP menetlusena) juriidiliselt korrektseid seosed ka kõrgemate strateegiliste dokumentidega/arengudokumentidega (vt ptk 2; mh nende korraliseks üle vaatamiseks või tulevaseks ajakohastamiseks (asjakohane sisend)) ning võimaldab menetleda tegevuste elluviimiseks vajalikke tegevuslubasid piisava täpsusastmega.

3.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Detailplaneeringu kava edasine menetlus (DP algatamise järgselt) on eelnevate alampeatükkide alusel asjakohane vastavas kohas (mh johtuvalt ptk 3.1 kirjeldatud positiivsetest seostest ÜP maakasutuslike eesmärkidega). DP menetlustasandi puhul puuduvad olulised seosed keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

DP protsessi tasandit arvestades ei ole DP kava või sellele järgnev otseseks vahendiks nt riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestaks planeerimise protsess (DP menetluse algatamisel) riiklike normatiividega, mis tulenevad 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). See tähendab, et näiteks kõrgemates strateegilistes dokumentides on võimalik lähtuda tulevaste otsuste tegemisel (sh keskkonnakaalutluste edasisel integreerimisel) aktuaalsest teabest ja/või situatsioonist. Viimati nimetatud täpsustavat infot koondab vajadusel ka käesoleva eelhinnangu peatükk 3.5.

3.4 Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Alampeatüki pealkirjast lähtuvalt – võimalik DP menetlus ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete üle võtmisega. Küll aga peab arvestama ja ka arvestab (läbi õiguslikult paika pandud DP koostamisprotsessi) edasine võimalik DP protsess (DP menetluse algatamisel) riiklike normatiividega (kujundatud tulenevalt EL nõuetest), toetudes sh ptk 1 ja 2 ning Eesti riigi õigusaktide regulatsioonile ja raamistikule.

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)

Käesolev ptk — 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)

Kavandatava tegevuse elluviimine vaadeldaval alal on arvestades ümbruskonna maakasutust ja üldiseid funktsioone soositud, kuid sellegipoolest uueneks kvartali maastikuilme selle uushoonestamisel. Positiivsete mõju eelduste suurendamiseks (uusehitiste edasine sobitamine linnakeskkonda) on ptk 1 järgselt kavandatud kasutada sisendiks Dendro SJ OÜ poolt koostatud puittaimestiku hinnangut ning AB Artes Terrae OÜ poolt koostatavaid muinsuskaitse eritingimusi (vt ka ptk 2.2). Vastavad dokumendid koos avatud planeerimismenetlusega aitavad täpsustada alale sobiva hoonestuse asetust ja mahte (vt ka meetmete suuniseid ptk-s 3.5.3).

DP kava alal asuv mullastik ja pinnas ei ole kavandatavale tegevusele piiranguid seadev ning tegevusest ei nähtu samuti olulisi ohte vastavatele ressursidele või neist sõltuvatele looduslikele aspektidele. DP kava ala ning laiemalt Tartu linn on seotud Tartu linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga ning kogutud andmed, sh läbi töötatud dokumendid ei näita negatiivsete mõjude tekke eelduseid põhjaveele või siis ka pinnaveele (mh hoonete kasutusest tekkiv olmereovesi puhastatakse linna reoveepuhastis). Samas alal ehitades tuleb arvestada kõrge põhjaveetasemega, mida dikteerib ka Emajõega külgnemine. Teadaolevalt on kavandatud parkimist lahendada maa-aluste korrustega ning vastavad korrused saavad olla vaid veekindlad (sh ventilatsioon kõrgemal kui ptk 2.2 esitatud üleujutustasemed). Kõrgest põhjavee tasemest olenemata ümbruskonna veetaset teadaolevalt pikaajaliselt (peale maa-aluste rajatistega seotud ehitustegevust) ei alandata (st maa-aluse taristu ümbritsevat ala ei drenita kuivaks). Ehitusaegsete veekoguste (ehituskaevikutest) minimeerimiseks (alandamiseks minimaalse ohu aspekte mh Emajõe, nt avariisituatsioonides) on edasistes protsessides asjakohane kaaluda vähemalt ptk lõpus esitatud meetmeid.

Toetudes ptk-des 1 ja 2 esitatud teabele, pole kavandatava tegevuse elluviimisega vaadeldavas asupaigas ette näha negatiivseid mõju eelduseid õhule ning kliimale laiemalt. Linnalise ja talutava lokaalse kliima hoidmise nüansse on avatud ka ptk 3.5.3.

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõjuga eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust. KSH EH koostaja seab eelneva alusel järgnevad täiendavad tingimused / suunised, mida järgida edasistes tegevustes (siintoodud täiendavad ka ptk 5.3.5 esitatud tingimused / suunised):

- Kui peaks ilmne vajadus maa-aluste korruste ehitamisel liigvee ärajuhtimiseks (ehitusalt Emajõkke), siis on asjakohane tegevus välistada võimalusel vee elustiku jaoks tundlikul ajal (eelkõige märts kuni juuni). Vastaval juhul rakendada ka tehnilisi lahendusi (määratleda enne ehitustegevust), minimeerimaks heljumi jõudmist jõkke.

- Maa-aluste korruste välise struktuuride ehitamise aega ajastada võimalusel madalveeperioodidesse. Vee ehitusalasse juurdevoolu vähendamiseks rakendada veetõrjemeetmeid (eelkõige sulundseinad või puurvaiad, vaivundamendi kasutamisel).

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

Juhindudes ptk 1 ja 2 kirjeldatust, siis on DP kava ala väga aktiivselt kasutatav, kuid DP kava alal ei ole hetkel otseseid hooneid, mis moodustaksid sisulisi tõmbekeskusi, va Atlantise hoone. Samas kesklinna piirkond (hea transpordiühendus jms) vajaks kogutud andmete alusel elavdamist ning seda ka kavandatakse. Ehitiste kavandamisel on piisavalt teadvustatud paikkonna eripäradega (vt ka ptk 3.5.1 ja 3.5.3), mistõttu ohtude (ehitamisel/ala kasutamisel) tõenäosus inimestele (eelkõige healule) on teadaolevalt võimalik viia edasises võimalikus planeerimisprotsessis ja sellele järgneda võivates protsessides miinimumini, ilma siinkohal täiendavaid tingimusi seadmata.

DP kava alale on plaanis mh rajada riigi valitsusasutuse hoone, mis tooks erinevad riigiasutused ühte asupaika. Taolise lahenduse rajamine omab positiivse mõju eelduseid, kuna teeb teenuse kättesaadavamaks ja mugavamaks ning omakorda tagaks ametkondade vahel sujuvama suhtluse. Olemasolevad riigiasutuste hooned leiaksid aga uue kasutuse nt elamuhoonetena vm funktsioone täites (võimaldades linnaruumi laiemat efektiivsemat kasutust). Samuti sobitub taoline lahendus piirkonna funktsioonidega. Kava (mh äri- ja elamuruumide funktsioonid) vastab ka ptk-s 2.1 toodud strateegilistes planeerimis- ja arendusdokumentides kavandatule/kirjeldatule. Seejuures hoonestusalade määramisega jõe kallastele lähemale tagatakse jõe-äärsete alade suurem kasutatavus üldistes huvides ning ühendatakse linnaruum sidusaks tervikuks, haarates sinna funktsionaalselt ka jõeruum. Seega omab kavandatava tegevuse elluviimine erinevaid positiivsete mõjude eelduseid.

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

Ptk ülesehitamisel on arvestatud ptk 1 ja 2 ning ptk 3 juba esitatud (eelkõige ptk 3.5.1 ja 3.5.2). Nagu nähtub ptk 3.5.2, siis ala ei ole seni kasutatud kuigi intensiivselt hoonestamisel, kuid ala asukoha tõttu on see olnud siiski aktiivselt kasutusel eelkõige linna keskuse rohepiirkonnana. DP menetluse käivitamisel analüüsitakse täpsemalt, kuidas leida tasakaal rohelise ja linna üldist elurikkust toetava maakasutuse ning uushoonestuse ja tehniliku keskkonna vahel. Selleks annab tugeva sisendi ka DP kava eelhinnangu ajal valminud kõrghaljastuse hinnang (Dendro SJ OÜ, 2023), vt ka ptk 2.2. Kõrvutades varasemaid hoonestusvisioone valminud tööga, siis oleksid ohus ca 50% I väärtusklassi, ca 49% II väärtusklassi ning ca 44% III väärtusklassi puudest. Samas nüüd ehk tulevikus on võimalik hoonete ja infrastruktuuri asetust nii kavandada, et kõige väärtuslikumad puud (I ja II väärtusklass ei oleks ohustatud) ning suure liiklussedusega Narva mnt ääres säilitataks maksimaalselt ka III väärtusklassi haljastust (mh hoonestust liigendades vajadusel ka vertikaalselt). Käesoleva ptk lõpus on esitatud ka suuniseid/tingimusi säilitavate puude/elurikkuse kaitsemeetmete osas.

Linnaga seonduvat elurikkust, mis toetab laiemat linnas eksisteerivat rohevõrgustikku, aitab tagada/rikastada ka roheväärtusindeksi kasutamine DP algatamise järgselt. Vastav tööriist toetab ka talutava mikrokliima loomist, minimeerides vajadusi energiarikkamate kliimareguleerimise mooduste rakendusvajaduse osas. Kasutades seega õigeid võtteid, on Holmi kvartali uushoonestamisega võimalik tagada kõrge roheväärtus. Seda on näidanud ka juba Tartu linnas 2018. aastal läbiviidud töö „Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku

planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale“, kus mh määrati erinevates linnaosades asuvate kruntide roheväärtust. Töös kasutatud tööriist ning töö läbiviijate poolt väljatoodud soovitused näevad lähtuvalt maakasutuse juhtotstarbest ette krundi roheväärtuse taotlustaseme indeksid, mis on 0,9 (korter)elamumaal ning 0,8 ühiskondlike hoonete, teenuste ja büroohoonete maal. Eelnevalt lähtuvalt on kavandatava tegevuse elluviimisel asjakohane määratleda kruntide roheväärtuste tagamise kriteeriumid (vastavas arendusalas) ning võtta hiljem kasutusele vastavaid meetmeid eeltoodud taotlustasemetega indeksi täitmiseks. Antud lahenduse kasutamine on määratud ka üldplaneeringu ühe eesmärgina.

Ptk 2.2 johtuvalt saab siinkohal veel välja tuua, et DP kava ala asub täielikult arheoloogiamälestise ning osaliselt ehitismälestise maa-alal, samuti on alal kunstimälestis. Sellest lähtuvalt koostatakse juba ka muinsuskaitse eritingimusi, mis lisaks üle-eelmises lõigus nimetatud kõrghaljastuse analüüsile on sisendiks (dokumendi valmimisel) DP menetlusse (DP algatamisel). Muinsuskaitse eritingimuste määramisel teeb Tartu Linnavalitsus (sh ala peamine arendaja) sisukat koostööd Muinsuskaitseametiga (mh vastavate asutuste vahelise raamlepingu alusel) ning teadaolevalt on määratletavad tingimused ka kohustuslikuks järgimiseks. Seega vastava teema osas täiendavaid suuniseid/meetmeid eelhindangusse ei seata. Siinkohal tuuakse vaid välja täiendavalt asjaolu, et arendustegevusi tervikuna või osaliselt välistavaid nüansse ei ole käesoleva eelhindangu koostamise perioodil ilmnenu.

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõjuga eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust. KSH EH koostaja seab eelneva alusel (mh teadaolevalt tagatud muinsuskaitse eritingimuste järgimine nende valmimisel ning tulevase DP menetlusse lülitatakse DP algatamisele eelnenud uuringud, leidmaks tasakaalustatud hoonestuslahendust) järgnevad täiendavad tingimused / suunised, mida järgida edasistes tegevustes (siintoodud täiendavad ka ptk 5.3.1 esitatud tingimused / suunised):

- Ehitiste mahte kavandada tulevikus nii, et säiliks Dendro SJ OÜ (2023) töös määratud I ja II väärtusklassi puud. Suure liiklussagedusega Narva mnt ääres säilitatakse maksimaalselt ka III väärtusklassi haljastust (mh hoonestust liigendades vajadusel ka vertikaalselt).
- Puude raie on lubatav lindude pesitsusaja välisel ajal augustist kuni jaanuarini (st raie on keelatud 1. veebruarist kuni 31. juulini).
- Ehitus- või haljastusprojekti koostamisel arvestada säilitatavatele puudele vajaliku juurestiku kasvuruumi ning võrdele piisavate valgus- ja kasvutingimuste tagamisega, sh tuleb ehitusalas olevate puude kaitsemeetmete osas juhendada ka EVS 939-3:2020 (Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse) sätestatud nõuetest.
- Liiklemine, materjalide ladustamine, pinnase tihendamine, igasugused kaevetööd (ka kändude juurimine) ning maapinna kõrguse muutmine (ka kasvupinnase koorimine) on säilitatavate puude juurestiku tsoonides keelatud. St, et arheoloogilisi uuringuid (nende vajadusel) läbi viia nii, et säiliks säilitamiseks määratud puud (sh kasvutingimused).
- Katendite uuendamisel vältida katte alla kasvanud puujuurte kahjustamist ning võimalusel tuleks jätta vanad aluskihid paigale. Mh on soovitatav paigaldada juurestiku kaitseala piirile (võimalusel 1-2 meetrit kaugemale) täiendav ajutine piire.
- Kavandatava tegevuse elluviimiseks on asjakohane määratleda (DP menetluses) kruntide roheväärtuste tagamise kriteeriumid (vastavas arendusalas roheväärtuse indeksid) ning võtta hiljem kasutusele vastavad meetmed eeltoodud taotlustasemetega indeksi täitmiseks.

3.5.4 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

Ptk ülesehitamisel on arvestatud ptk 1 ja 2 ning ptk 3 juba esitatud (eelkõige ptk 3.5.1 ja 3.5.3). Ptk 2.2 nähtub, et DP kava ala ei asu Natura 2000 võrgustikus ega muudel looduskaitsealadel. DP kava alal on tuvastatud (Dendro SJ OÜ, 2023) ka III kaitsekategooria alla kuuluvaid puid, mida EELIS ei kajasta. Samas kõrghaljastuse hoiu ja kaitse tingimusi käsitleti juba eelnevas ptk-s, seega siinkohal täiendavaid tingimusi/suuniseid ei seata. DP kava alaga külgnevas Emajões ning selle kallastel (kuid mitte spetsiifiliselt seotud DP kava alaga vaid laiemalt) elutseb II kaitsekategooriast nahkhiiri ja üks kalaliik ning III kaitsekategooriast kolm kalaliiki ning üks putukaliik. Veekeskonnaga otseselt seotud liikide elukeskkonda silmas pidades on esitatud suunised juba ptk 3.5.1 ning nahkhiirte osas ei ole DP kava ala puistu määratletud elupaigana. Samas on üldised raie tingimused (ptk 3.5.3) sellised, mis arvestavad ka nahkhiirte suviste elukorraldustega (st minimeeritud üksikisendite häirimise võimalused). Seega lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning kogunenud teabest pole planeeringu elluviimisega ebasoodsa negatiivse mõju eelduseid ette näha vastava ptk fookuselementidele.

3.5.5 Piiriülene mõju ja katastroofid

Analüüsitud kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/katastroofe). Seega ei lisa kavandatav tegevus täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda. Planeeringu kava võimaliku elluviimisega ei kaasne ka eeldusi negatiivse riigipiiriülese mõju osas.

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** (koos muude mõjualas toimuvate ja/või planeeritavate tegevustega) ja **mõjude (ebasoodne olustik) tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise täiendavad võimalused** (määratakse vajadusel) on seotud järgmiste temadega:

- maa ja maakasutus;
- märgalad;
- jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad;
- veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale;
- muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale);
- maavarade kasutus;
- ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmete;
- 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 temad ka eraldi lahti kirjutatud.

Maa ja maakasutus – kajastatud peatükkides 1, 2, 3.1, 3.2, 3.5.1 – 3.5.4. Kogutud teabe põhjal oluliste negatiivsete mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub. Siiski järgida ptk 3.5.3 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks.

Märgalad – ptk-des 1 ja 2 kogutud andmed näitavad, et märgalade kui sellistega seosed puuduvad. Negatiivsete mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub.

Jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad – kogutud teabe põhjal oluliste negatiivsete mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub. Siiski järgida ptk 3.5.1 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks.

Veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale – veestikuga seonduvat on käsitletud peamiselt ptk-s 2.2 ja 3.5.1, mh merekeskkonnaga seosed puuduvad. Kogutud teabe põhjal puudub olulise negatiivse mõju eeldus veestiku osas.

Muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale) – kajastatud ptk-des 2.2 ja 3.5.1. Kogutud teabe alusel negatiivsete mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub. Siiski järgida ptk 3.5.1 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks.

Maavarade kasutus – kavandatav DP kava 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 jäätmeteke – kavandatav tegevus ei mõjuta eelnevalt nimetatud teemavaldkondadega seotud aspekte negatiivselt (tulenevalt mh ptk-st 1 ja 2 ning 3.1, 3.2, 3.5.2). Muuhulgas on juba arvesse võetud või arvesse võetav jäätmeteke ning selle asjakohane korraldamine ja käitlemine kehtivate normide alusel.

Maastik (sh pinnavormid) – kavandatav tegevus ei kutsu esile maastiku (sh pinnavormide) olulist ebasoodsat mõjutamist, sh ka naabrusalade kontekstis (tuginedes mh ptk-le 3.1, 3.5.1 ja 3.5.2). Siiski järgida ptk 3.5.3 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks (mh positiivsete mõjueelduste suurendamiseks).

Looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad) – kajastatud ptk-des 2.2, 3.5.1, 3.5.3, 3.5.4. Kogutud teabe põhjal ebasoodsate negatiivsete mõjude eeldus kaitstavate loodusobjektide ja Natura 2000 võrgustiku alade osas puudub. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.3 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks.

Elanikkond (sh tiheasustusalad), 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 – kajastatud ptk-des 1-2, ning 3.1 – 3.5. Kogutud teabe põhjal esineb pigem positiivsete mõjude eeldus elanikkonnale. Negatiivsete mõjude eeldused müra, vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna osas puudub. Kultuuripärandi osas on arvestatud, et DP algatamisel järgitakse koostatavaid muinsuskaitse eritingimusi. Järgides eelkõige ptk 3.5.3 seatud meetmeid/suuniseid on võimalik pigem suurendada pikaajalisi positiivseid mõjueelduseid.

Suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid – kajastatud ptk-s 3.5.5. Kogutud teabe põhjal negatiivsete mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub.

3.7 KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised

Lähtudes ptk 3.1-3.6 esitatud informatsioonist, ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamisel ja rakendamisel ette näha. Seejuures oli vastavates ptk-s käsitletud ka planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 5 mõistes asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonna aspekte. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algetada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada **ptk 3.5.1 ja 3.5.3** välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks). Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algetamise 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 võiks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) küsida, tuvastas Alkranel OÜ oma töös Keskkonnaameti.** Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse pädevuses (arvestades ka varasemat koostööd ametkondadega, vastava DP kava menetlemise kontekstis).

KSH algetamise või mittealgetamise 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 käesolevas töös esitatud tingimuste/suuniste parameetrite ehk suuniste rakendamise üle.

Kokkuvõte

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu (EH) objektiks oli Tartu linnas Ülejõe linnaosas asuv Narva maantee, Emajõe ja Raatuse tänava kergliiklustee vaheline ligikaudu 3 ha suurune ala – Holmi park. DP kava ala hõlmab endas täielikult Narva mnt 2, Narva mnt 2a, Narva mnt 2c, Narva mnt 2d, Narva mnt 2e, Narva mnt 2f, Narva mnt 2g ja Raatuse tn 3 kinnistuid ning osaliselt Emajõe, Narva maanteed ja Raatuse tänava kergliiklusteed. Tartu linna üldplaneering ja käesolev DP kava seab eesmärgiks kavandada alale polüfunktsionaalset uushoonestust (ühiskondlike, äri ja eluruumide näol), avalikke puhkealasid ja liikumiskoridore ning maa-alust parkimist (sh kesklinnas asuvate teenuste ja linnaruumi tarbijatele).

Tulemused – lähtuvalt ptk-s 3.7 esitatud informatsioonist, ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamisel ja rakendamisel ette näha. Seejuures oli vastavates ptk-s käsitletud ka planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 5 mõistes asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonna aspekte. **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 3.5.3** välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks). 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 võiks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) küsida, tuvastas Alkranel OÜ oma töös Keskkonnaameti.** Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse pädevuses (arvestades ka varasemat koostööd ametkondadega, vastava DP kava menetlemise kontekstis).

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 käesolevas töös esitatud tingimuste/suuniste parameetrite ehk suuniste rakendamise üle.

Kasutatud allikad

Esitatud olulisim materjalide loetelu (arvestades ka varasemas dokumendis esitatud ehk juba teostatud viitamisi nt õigusaktidele jms, mida siinkohal tingimata ei dubleerita):

- Algavad ettevalmistused Emajõe kaldapromenaadi rajamiseks. <https://tartu.postimees.ee/7711372/algavad-ettevalmistused-emajoe-kaldapromenaadi-rajamiseks>. Raudmäe, E., OÜ Tinter-Projekt (2023).
- Easõbralik Tartu 2030 visioon (Civitta Eesti AS, 2021).
- EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur (26.02.2023).
- Holmi kvartali arhitektuurivõistlus – võistlusjärgselt täpsustatud hoonestuskava. <https://tartu.ee/et/holmi-arhitektuurivoistlus>. Tartu Linnavalitsus (2020).
- Laiujuri (*Dytiscus latissimus*) kaitse tegevuskava. Kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 09.11.2017 käskkirjaga nr 1-1/17/367.
- Maa-ameti kaardirakendused. (2023).
- Nahkhiirlaste (*Vespertilionidae*) kaitse tegevuskava. Kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 15.03.2017 käskkirjaga nr 1-1/17/150.
- Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas, sh Tartu ligipääsetavuse kaardirakendus. (2022).
- Tartu linna arengukava 2018-2026 (2017).
- Tartu linna arengustrateegia 2030 (2015).
- Tartu linna energia- ja kliimakava 2030 (2021).
- Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2040 (2022).
- Tartu linna üldplaneering 2040+ (2021).
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+. (2019).
- Tõugja (*Aspius aspius*) kaitse tegevuskava. Kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 30.10.2018 käskkirjaga nr 1-1/18/284.