

Raba tee 5, Raba tee 7 ja Kapsamaa maaüksuste detailplaneeringu KSH eelhinnang

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus.

Detailplaneeringuga soovitakse määrata Kapsamaa maaüksusele üldplaneeringukohane ehitusõigus ja Raba tee 7 krundile ehitusõigus uue tootmishoone rajamiseks. Raba tee 7 krundile soovitakse ehitada ühekorruseline hoone kõrgusega 5,7 m. Raba tee 5 krundil olevad hooned soovitakse säilitada, Raba tee 7 hoone lammutada, olemasolevate ja planeeritavate hoonete brutopind on ligikaudu 3361 m². Kavandatavaks tegevuseks Raba tee 5 ja Raba tee 7 kruntidel on olemasoleva tootmistevõime laiendamine. Ilmre OÜ veebilehe andmetel on firma Eesti puitpakenditurul edukas tootmisettevõtte, mis alustas tegevust 1991. aastal. Firma peamiseks tegevusvaldkonnaks on kvaliteetsete kaubaaluste, kaubaaluse kõrgenduste ja erikujuliste puitpakendite valmistamine. Ilmre OÜ missiooniks on efektiivselt toota kvaliteetseid puitpakendeid ning suurendada taaskasutatavate pakendite osakaalu maailmas.

Ettevõttele on väljastanud tähtajatu kehtivusega välisõhu saasteluba nr L.ÕV.TM-52487, saasteallikateks on katlamaja korsten ja puidu mehaanilise töötlemise tootmishoone tsükloni heitava.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seadus § 6 lõike 1 alusel ei kuulu ettevõtte tegevus olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka, mille korral on keskkonnamõju hindamine kohustuslik. Saasteloa alusel teostatud tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju, saasteainete heitkogused jäävad alla kehtestatud saastatuse taseme piirväärtusi.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala tootmishoone maa-alal, mis on tööstushoone ja taastuvenergeetika rajatiste maa-ala. Toetava otstarbena on lubatud kuni 15% ulatuses teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, tankla maa-ala. Üldplaneering seab alal eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu ja maakasutuse intensiivistamise. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, kõrgus, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Hoonete ja rajatiste välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid ja Ilmatsalu keskuse pool esinduslikke materjale. Suurim võimalik korruselisus on 2-3, täisehitusprotsent kuni 40. Tehnoloogiliste rajatiste maksimaalne kõrgus määratakse igakordselt eraldi, tulenevalt ehitiste kõrgusest alal ja nähtavusest. Kruntide jagamisel või krundipiiride muutmisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega.

Planeeritav on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus.

3.1. Maakasutus.

Raba tee 5 ja Raba tee 7 maaüksuste sihtotstarve on tootmismaa, Kapsamaa maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaa. Raba tee 5 ja Raba tee 7 krundid on hoonestatud, Kapsamaa krunt on hoonestamata. Kruntide kõlvikuline jaotus: Raba tee 5 - kogu ulatuses (16 097 m²) õuemaa; Raba tee 7 - 3656 m² õuemaa, 2210 muu; Kapsamaa - 4014 m² haritav, 2968 m² - rohumaa.

Detailplaneeringuga kavandatakse kruntidele üldplaneeringukohane tootmishoone maa sihtotstarve.

3.2. Veekasutus.

Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil, vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele.

3.3. Muude loodusressursside kasutus.

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses.

3.4. Looduskeskkonna kirjeldus.

3.4.1. Pinnas, veestik.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on ligikaudu 37.5 kuni 45.0 m. Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus 1% tõenäosusega üleujutusala piir on absoluutkõrgusel 34.7 m. Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel esinevad planeeringualal leostunud ja leetjad mullad.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Eesti pinnakatte kaardile katavad ala kvaternaari ajastul ladestunud pinnakatte geneetilised settetüübid ning Eesti põhjavee kaitstuse kaardile on põhjavesi kavandatava tegevuse alal keskmiselt kaitstud (keskmine reostosohklikkuse tase).

3.4.2. Taimkate ja loomastik.

Raba tee 5 krundi taimkate on vähene - mõned väiksed murupinnad ja üksikud puud, sh puude rida Raba tee ääres. Raba tee 7 krunt on valdavalt taimkattega kaetud - rohumaa ja üksikud puud, põõsad. Kapsamaa krunt on üleni taimkattega kaetud - rohumaa ja mõned puud, põõsad. Eesti Looduskaitse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt alal kaitsealuseid liike ei esine.

3.4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

Ala piirneb EELISi andmetel kaitsealuse Ilmatsalu pargiga (registrikood KLO1200227), mis Keskkonnaportaali kohaselt on väga hästi hooldatud suhteliselt liigirikas vabakujuline park (64 liiki) dendroloogiliselt huvitavate põlispuude ja liikidega.

Lähimad Natura 2000 võrgustiku alad, Kärevere linnuala (registrikood RAH0000633) ja Kärevere loodusala (registrikood RAH0000626), asuvad planeeringualast ligikaudu 1450 m kaugusel. Kärevere linnuala liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on väike-konnakotkas (*Aquila pomarina*), rabahani (*Anser fabalis*), must-toonekurg (*Ciconia nigra*), rohunepp (*Gallinago media*) ja merikotkas (*Haliaeetus albicilla*). Kärevere loodusala kaitstavad elupaigatüübid on jõed ja ojad (3260), niiskuslembesed kõrgrohustud (6430), lamminiidud (6450), liigirikkad madalsood (7230), vanad loodusmetsad (*9010), rohunditerikkad kuusikud (9050), soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080) ning lammi-lodumetsad (*91E0); liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), harilik vingerjas (*Misgurnus fossilis*), tõugjas (*Aspius aspius*), laiujur (*Dytiscus latissimus*), suur-kuldtiib (*Lycena dispar*) ja suur-mosaiikliblikas (*Euphydryas maturna*).

3.5. Heited.

3.5.1. Müra ja vibratsioon.

Eeldatavalt ei kaasne planeeritava tegevusega ülenormatiivset müra või vibratsiooni. Vähesel määral tekib müra, mille planeeritava hoonestuse kasutamine ja lisanduv liiklus kaasa toovad. Planeeringu menetlemise käigus tuleb täiendavalt analüüsida tööstusmüra taset. Eeldatavalt tekib mõningane müra ka ehitustööde käigus, kuid see on ajutine.

3.5.2. Õhusaaste.

Eeldatavalt ei too kavandatavad tegevused kaasa olulist õhusaastet, tootmistegevuse laiendamisel tuleb muuta kehtivat õhusaasteluba. Vähesel määral õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku, ning edaspidi hoonete ekspluatatsiooniperioodil, kui lisandub

autoliiklus. Planeeringu menetlemise raames tuleb täiendavalt analüüsida tootmise laiendamisel tekkivat õhusaastet.

3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett. Tootmisprotsessis tekkiv heitvesi tuleb vajadusel enne ühiskanalisatsiooni juhtimist puhastada.

3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmeteke võib planeeritavaga kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt. Planeeringu realiseerimisel lahendatakse prügi kogumine vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada lukustatavatesse jäätmete kogumise varjualustesse kruntidele sissepääsude juurde. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad.

Planeeringualal ei asu kultuuri- ega ajaloomälestisi, naabruses asuvad pärandkultuuriobjektid: Raba tee 9 krundil Tartu Nädissohvoosi keskus (831:PNL:006), Raba tee 1 krundil Vase maja (831:AUT:002), Pargi tee 1 // 1a krundil Ilmatsalu rüütlimõisa (Ilmazahl) süda (831:MOA:001), Järve tee 15 krundil Ilmatsalu mõisa moonakamaja (831:MOM:002), Järve tee 61 krundil Ilmatsalu mõisa meierei (831:MEI:003).

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju.

4.1. Detailplaneeringu elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

4.1.1. Mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju põhja- ja pinnaveele ega kliimale. Hoonete, tootmisprotsesside ja tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada, et müratase ja heited välisõhku ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi. Vajadusel tuleb tegevuse laienemisel taotleda õhusaasteloa muutmist.

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale puudub.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus.

Kavandatav tegevus muudab mõningal määral ala olemasolevat ilmet ja ruumilist struktuuri, kuid muudatused toovad eeldatavalt kaasa pigem positiivse mõju, luues töökohti ja võimalusi tootmisettevõtete arenguks piirkonnas ning maa otstarbekohaseks kasutamiseks ja korraldamiseks.

4.4. Mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

4.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Planeeringu elluviimine toob alale võrreldes tänasega aktiivsema kasutuse ja liikumise, seoses hoonete rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad vähesel määral liikuvust lähipiirkonnas. Kumulatiivne ja piiriülene mõju eeldatavalt puudub.

Eelhinnangu tulemusel ei ole keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule alkatada vaja, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Keskkonnatingimustega saab arvestada planeeringu koostamisel, täiendavalt tuleb planeeringu koostamise käigus hinnata tootmistevõime laiendamisega kaasnevat õhusaastet ja tööstusmüra. Ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada ülevõimset negatiivset mõju lähialadele ega looduskeskkonnale.