



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.02.2020 nr 118

Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004. a otsusega nr 267 eesmärgiga määrata kruntidel avalikku kasutusse jäävad ja elamuehituseks sobilikud alad.

Planeeritav ala pindalaga ligikaudu 12 ha asub Ihaste linnaosas Hipodroomi tänava ja Männimetsa tee vahelisel alal. Planeeringuala on hoonestamata ja valdavalt kaetud kõrghaljastusega, alal asuvad kaitstavad loodusobjektid.

Detailplaneeringu alusel moodustatakse 5 loodusliku maa krunti, 1 tee ja tänava maa-ala krunt ja 28 üksikelumumaa krunti. Kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala jääb vahemikku 250-300 m². Igale krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja üks abihoone. Hoonete kõrgus on Kraavikalda tn pool madalam, Palusambla tn pool kõrgem. Igale üksikelumukrundile tuleb kavandada kaks sõiduauto parkimiskohta. Alale juurdepääsuks on planeeritud Hipodroomi tänavat ühendav tänav, 4 krunti saavad juurdepääsu Männimetsa teelt.

Planeeringuga on määratud säilitatava kõrghaljastusega alad. Loodusliku maa koosseisu on määratud kõrgema puhkeväärtusega alad ja hoonestatavaks on määratud madalama väärtusega alad. Väljapoole nimetatud ala jääva kõrghaljastuse osas määratakse säilitatavad ja likvideeritavad üksikpuud tänava ja hoonete ehitusprojektiga. Ala haljastus kujundatakse eelkõige olemasoleva kõrghaljastuse baasil. Kruntidele istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutusskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus. Ilma ehitusprojektita ja raieloata on keelatud likvideerida igihaljaid puid, mille kõrgus on üle 3 m ning heitlehelisi puid, mille diameeter on 1,5 m kõrguselt suurem kui 10 cm.

Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeeritav avalikku kasutusse jääv maa-ala hõlmab ca 60% ja elamukrundid ca 40% olemasolevate kruntide pindalade summast.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist.

Hendrikson & Ko OÜ on koostanud töö nr 19003461 "Tartus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang". Eelhindang on antud lähtudes KeHJS § 33 lõigetest 4 ja 5 toodud kriteeriumitest. Järgnevalt on välja toodud eelhindangu olulisemad järeldused.

1. Tartu maakonnaplaneeringus ja Tartu linna üldplaneeringus on alal ette nähtud osaliselt roheala säilimine (hetkel väärtuslikuma taimestikuga piirkonnas) ja osaliselt väike-elamute rajamine, et tihendada ja efektiivsemalt kasutada tiheasustusalal linnaruumi. Lahendus vastab kõrgema tasandi planeeringutele.

2. Võrreldes olemasoleva olukorraga on maastiku muutus planeeringuala väljaarendamisel märgatav, kuid seda ei saa pidada oluliseks ebasoodsaks mõjuks KeHJS mõistes, kuna detailplaneeringuga kavandatud vastab funktsionaalselt piirkonnas seni levinud maakasutusele ning planeeringu lahendus arvestab ka ümbritsevate alade (hoonestuse) iseloomuga.

3. Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel jääb detailplaneeringu ala vahetusse lähedusse arheoloogiamälestis Asulakoht (registri kood 27428) ning umbes 100 m kaugusele arheoloogiamälestis Ihaste II asulakoht (registri kood 27504). Asulakohale (täpsemalt Hipodroomi 15 krundile) kavandatakse mänguväljak. Enne mänguväljaku rajamist ja ehitustööde algust korraldab linn proovikaevandite tegemise, sõltuvalt tulemustest määratakse kas arheoloogiline järelevalve ehitustööde käigus, eelnevad arheoloogilised uuringud ehituse alla mineval alal või leitakse mänguväljaku rajamiseks uus sobilik asukoht samal kinnistul. Kirjeldatud tingimuste täitmisel ei ole võimalike kultuuriväärtuste säilimine ohustatud ning kavandatava tegevusega ei kaasne kultuuriväärtustele olulist ebasoodsat mõju.

4. Detailplaneeringuga hõlmata ala asub osaliselt suhteliselt kaitstud ja osaliselt keskmiselt kaitstud põhjaveega alal ning kirdenurk ulatub ka nõrgalt kaitstud põhjaveegaalani. Samas kirdenurgas, detailplaneeringu alast välja sopistunud maatükil asub ka kolm Anne veehaarde puurkaevu. Anne veehaare on oluline Tartu linna joogiveega varustamiseks.

Hüdrogeoloogiliste aspektidega arvestamiseks telliti detailplaneeringu käigus hüdrogeoloogiline eksperthinnang (Hüdrogeoloogiline ekspertarvamus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse osas. AS Maves, 2009). Eksperthinnang soovitas kaks võimalikku asukohta alale kavandatava reoveekanalisatsiooni rajamiseks. Soovitustest on detailplaneeringu lahenduses lähtutud.

Kui uuringus antud tingimusi järgida, ei ole planeeringu ellu viimisel põhjust eeldada olulise ebasoodsa mõju kaasnemist põhjaveele.

5. Detailplaneeringu alale jäävad kaitsealused taimed. Planeeringu koostamise käigus on läbi viidud kolm botaanilist inventuuri ja koostatud ekspertarvamus. Detailplaneeringu lahenduses on elamukruntide kavandamisel lähtutud väärtusliku männimetsa ja looduskaitsealuste taimede säilitamise vajadusest ning planeeringu seletuskiri sisaldab tingimustena ka mõningaid leevendavaid meetmeid taimede kaitseks.

Kuna looduslikud kooslused (sh õistaimedega kooslused ja suurem osa keskkonnaregistris registreeritud kimalaste leiukohtade pindlast) alal säilivad, ei ole põhjust eeldada ka olulist ebasoodsat mõju kimalastele.

Keskkonnaamet on oma 21.08.2017. a kirjaga nr 6-2/17/8888-2 esitanud seoses kaitsealuste loodusobjektidega ka omapoolsed märkused. 28.09.2017. a kirjaga nr 6-2/17/8888-4 on Keskkonnaamet kinnitanud, et märkustega on detailplaneeringus arvestatud ning kooskõlastanud detailplaneeringu.

Ülal toodut arvestades võib järeldada, et detailplaneeringu käigus on piisavalt tähelepanu pööratud elusloodusele ja kaitsealustele loodusobjektidele ning sellega ei kaasne olulist ebasoodsat mõju.

6. Planeeringuala asub Vana-Ihaste tiheasustuse rohealal, kuid piirneb kahe sõiduteega (Männimetsa tee ja Hipodroomi tee), kus teatav müra- ja saastefoon on tavapärane. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millega kaasneks pidev oluline vibratsioon, müra- või

õhusaaste (tegemist on elamuehitusega). Peamine planeeringualast väljapoole ulatuda võiv mõju on seotud mõnevõrra suureneva liikluskooormusega, mis võib mõjutada juurdepääsuteede müra- ja saastefooni. Aga arvestades kavandatava tegevuse iseloomu (ühepereelamud) ja mahte (28 elamukrunti), ei ole põhjust prognoosida liikluse kasvu mahus, mis põhjustaks normväärtuste lähedasi müra- ja õhusaastetasemeid naaberaladel.

Idaringtee jääb huvipakkuvast alast piisavalt kaugemale, nii et müra normväärtused käesoleva detailplaneeringu ala piirkonnas on tagatud ka kõrghaljastuse puudumisel.

Ehitusaegsed mõjud on võimalik minimeerida korrektsete töömeetodite, -aja ja tehnika valikuga.

7. Mõju heaolule on paratamatult subjektiivne ja võib olla mõjutatud paljudest erinevatest teguritest. Lisaks eelnevatele nagu näiteks müra, õhusaaste, vee reostus, käsitletakse „heaolu“ temaatika all tänapäeva mõjuhindamise praktikas lisaks veel mitmeid elukeskkonna kvaliteeti mõjutavaid tegureid, nagu puhkealade piisav kättesaadavus ja kvaliteet, teenuste kättesaadavus, ühendused/liikumisvõimalused, turvalisus, keskkonna inimhõlmatus/-sõbralikkus jm. Kirjeldatud tegurid piirkonnas detailplaneeringu tulemusena oluliselt ei muutu. Osa rohealast küll kaob, aga suurem osa sellest säilitatakse ning kogu ala heakorrastatakse. Rohealade kättesaadavus piirkonnas jääb endiselt heaks ning nende kvaliteet paraneb. Osadele piirkonna elanikele (eelkõige uute hoonete vahetutele naabritele) võib muutus - praeguse metsa asemele tulevad nende kõrvale eluhooned - tõenäoliselt mitte meeldida, aga seda ei saa pidada oluliseks ebasoodsaks mõjuks KeHJS mõistes, mis oluliselt halvendaks elukeskkonna kvaliteeti.

Sarnane on olukord vara väärtusega. Teatud elanikud võivad uute arendustega kaasnevalt tunnetada või karta negatiivset mõju nende varale, mida avalikus protsessis väljendatakse sageli kui võimalikku kinnisvara hinna langust. Tegelikuses ei ole muutused kinnisvara väärtuses nii üheselt ja objektiivselt tõestatavad. Kinnisvara hind sõltub siiski oluliselt enamatest teguritest, kui uute elamukruntide lisandumine piirkonda, vähemalt juhul, kui piirkonna üldist kvaliteeti oluliselt ei halvenda. Lisaks võib kinnisvarahindadele kaasneda ka mõningane positiivne mõju, ala heakorrastatuse, kasutusväärtuse ja populaarsuse tõstmise läbi. Kuigi inimeste hirmud on mõistetavad, ei ole alust eeldada olulist ebasoodsa mõju kaasnemist.

Kokkuvõttes võib öelda, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole põhjust eeldada olulise ebasoodsa mõju kaasnemist inimese tervisele, heaolule ja varale.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus on jõutud järeldusele, et Tartus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu käigus on potentsiaalselt olulistele keskkonnamõjudele tähelepanu pööratud ning läbi viidud vajalikus mahus keskkonnauuringud. Protsessi käigus on oma märkused esitanud ka Keskkonnaamet ning oma 28.09.2017. a kirjaga nr 6-2/17/8888-4 on Keskkonnaamet kinnitanud, et märkustega on detailplaneeringus arvestatud ning kooskõlastanud detailplaneeringu.

Kui järgitakse läbiviidud uuringute soovitusi, ei ole kavandatava tegevuse elluviimisel põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi algatamine ei ole seega vajalik ega ka otstarbekas.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks küsis linn seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet teatas 22.11.2019. a kirjaga nr 6-5/19/220-2, et planeeritavale alale on lisandunud uusi kaitsealuste liikide leiukohti. Näiteks on suurenenud mägi-piimputke kasvuala KLO9310991, mis ulatub nüüd aladele, kus on kavandatud detailplaneeringuga tehnovõrgud, tee, jalakäijate liikumisteed ja elamu (DP põhijoonisel krunt 21). Lisaks on esitanud Seltsing Ihaste Looduse Sõbrad Keskkonnaametile uued mägi-piimputke leiukohad (DP põhijoonisel krundil 14). Taimede leiukoht on Keskkonnaameti poolt kontrollitud, kuid on hetkel veel keskkonnaregistrisse kandmata.

Kuna planeeringualal on olukord kahe aastaga muutunud, tuleks planeeringulahendus uuesti üle vaadata ning alale lisandunud kaitsealuste taimeliikide kasvukohtadega arvestada (vajadusel ümberasustamine vmt).

Planeeringualal asub 3 Anne veehaarde puurkaevu, millel on 30 ja 50 m sanitaarkaitseala. Sanitaarkaitsealadega on planeeringus arvestatud ning nende kaitse tagamiseks on täiendavalt Maves OÜl tellitud ekspertarvamus, mille alusel on täpsustatud reoveepumpla asukoht. Muid keskkonnalube omavaid objekte, mida kavandatav tegevus võiks oluliselt mõjutada või mis mõjutaks planeeringuala, lähiümbruse mõjualas pole.

Lähtudes teadaolevast infost ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks kindlasti KSH algatamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 seatud ülesannete lahendamisel planeerimismenetluse käigus.

Keskkonnaameti seisukohtadest tulenevalt on planeeringut, võrreldes avalikustamisel olnud lahendusega, korrigeeritud. Käesolevas lahenduses on arvestatud lisandunud kaitsealuste taimeliikide kasvukohtadega. Sellest tulenevalt on kruntidel pos 3-5, pos 7-11, pos 14-18 ja pos 21 määratud tingimus, et ehitustegevus on nendel kruntidel võimalik pärast kaitsealuste taimeliikide ümberasustamist vastavalt Vabariigi Valitsuse 15.07.2004. a määrusele nr 248 "Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord". (Võrdluseks: kui avalikustamisel olnud planeeringus oli antud tingimusega kaetud kaks elamukrunti, siis praegu kehtib tingimus 14-le krundile).

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Tartumaa Maamõõdubüroo (Riia tn 15b, 51010 Tartu).

Võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4 ning arvestades Hendrikson & Ko OÜ poolt koostatud tööd nr 19003461 "Tartus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Jätta algatamata Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Raimond Tamm
abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär