



KESKKONNAAMET

Tartu Linnavalitsus  
Ruth.Plakk@raad.tartu.ee

Teie 25.03.2020 nr 9-3.2/DP-20-008

Meie 16.04.2020 nr 6-5/20/4679-2

**Seisukoht Sõbra tänava ja sadamaraudtee  
vahelise ala elamugrupi detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
vajalikkuse kohta**

Keskkonnaamet on läbi vaadanud teie kirja Tartu linnas asuva Sõbra tn 43, Sõbra tn 45, Sõbra tn 47, Sõbra tn 49, Sõbra tn 51, Sõbra tn 53, Sõbra tn 55, Sõbra tn 57, Sõbra tn 59, Sõbra tn 61, Sõbra tn 63 ja Sõbra tn 65 kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse seisukoha küsimise kohta, detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) mittealgatamise otsuse eelnõu, mis sisaldab eelhinnangut. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 6 alusel peab otsustaja küsima seisukohta eelhinnangule asjaomastelt pädevatelt asutustelt. Keskkonnaamet annab eelhinnangule seisukoha vaid valdkondades, mis kuuluvad Keskkonnaameti pädevusse.

Detailplaneeringuga soovitakse määrata ehitusõigus kontori- ja büroohoonete ning korterelamute rajamiseks. Kontori- ja büroohooned soovitakse rajada Sõbra tänava äärde, ülejäänud alale korterelamud. Büroohooned soovitakse rajada kahekorruselised, korterelamud kuni kaheksakorruselised. Säilitada soovitakse Sõbra tn 61 krundil asuv büroohoone. Planeeringuala pindala on ca 6,8 hektarit. Kavandata on eelhinnangu kohaselt kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Eesti Looduskaitse Infosüsteemi EELIS-e andmetel ei jää planeeringualale kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Planeeringuala naabruses Emajões ja selle kohal on registreeritud elupaigad II ja III kaitsekategooria vee-elustikule ja nahkhiirtele. Planeeringuala naabrusesse teisele poole Emajõge jääb Ropka-Ihaste looduskaitseala (keskkonnaregistri kood KLO1000633). Lähim Natura 2000 võrgustikku kuuluv ala on Ropka-Ihaste linnu- ja loodusala (keskkonnaregistri kood EE0080313), mis jääb planeeringualast ca 380 kaugusele kagusse. Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgid on eelhinnangus nimetatud. Eelhinnangu kohaselt ei ole eeldada mõju Natura võrgustiku ala kaitse-eesmärkidele ega terviklikkusele. Kui mõju peaks ilmnema planeeringu koostamise käigus, siis peetakse vajalikuks siiski hindamine läbi viia.

Keskkonnaamet on seisukohal, et hoonestus tuleb rajada väljapoole Emajõe kalda ehituskeeluvööndit (50 m, alus looduskaitseseadus (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 3). Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada ka LKS § 38 lõikega 5, mis toob välja erandid, millele ei laiene ehituskeelud kehtestatud detailplaneeringu olemasolul (nt avalikult kasutatav tee, tehnovõrgud jne), et kindlasti planeeringus need kajastuks.

Planeeringualal asus varasemalt Tarmeko mööblitehas (kasutati erinevaid lakke, liime jm kemikaale) koos katlamaja ja kütusemahutitega. Planeeringus tuleks arvestada ka võimalusega, et pinnas võib sisaldada jääkreostust ning ala elamumaana kasutusele võtuks tuleb olla veendunud, et pinnas vastab keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases” kehtestatud piirarvudele elamumaal.

Planeeringuala naabruses lõuna suunas on mitmeid keskkonnalube omavaid ettevõtteid, kelle tegevus mõjutab piirkonna õhukvaliteeti (aktsiaseltsi TREF asfaltbetooni tehas, välisõhu saasteluba nr L.ÖV.TM-57137 jne) ja võib põhjustada müra (näiteks OÜ KUNGLA LAMMUTUSKODA jäätmeluba JT 8-4/15/11507). Samuti on sel alal registreeritud jääkreostusobjekt (JRA0000239). Võib eeldada, et sealne tegevuste mõju ei ületa lubadega sätestatud piire, kuid võib siiski naabreid häirida. Elamurajooni arendamisel tuleb arvestada konfliktide suurenemisega tööstusalaga. Vajadusel tuleks planeeringus näha ette eritingimusi, et leevendada naabruse mõjusid.

Eelhinnangu tulemusel on jõutud järeldusele, et ei ole keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule vaja algatada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Keskkonnaamet on seisukohal, et KSH algatamine ei ole käesoleva informatsiooni alusel nõutav ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu algatamise otsuses on resolutsiooni punktis 5 määratud nõue planeering Keskkonnaametiga kooskõlastada. Käesoleva otsuse eelnõu alusel ei ole eeldatavalt tegu keskkonnamõju hindamist nõudva tegevusega ning samuti ei jää alale kaitstavaid loodusobjekte LKS § 14 tähenduses. Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 (edaspidi määrus 133) „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ kohaselt ei ole seega planeeringut vaja Keskkonnaametiga kooskõlastada ning seetõttu palume Keskkonnaamet punktist 5 ära jätta. Kui aga omavalitsus peab vajalikuks siiski Keskkonnaametiga kooskõlastamist, siis vastavalt määruse 133 § 2 lg 3 tuleb selgitada koostöö tegemise ja kooskõlastamise aluseks oleva küsimuse asjakohasust ning kuulumist Keskkonnaameti valitsemisalasse või tegevusvaldkonda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Helen Manguse  
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist  
Lõuna regioon

Ivo Ojamäe 7302252  
ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee