



# REBASE 23A KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

Tellija: Arhitektuuribüroo Pluss OÜ  
Registrikood 10905146  
Pärnu mnt 141  
11314 Tallinn  
Tel: 699 0625  
e-post: [mail@pluss.ee](mailto:mail@pluss.ee)

Uuringu koostas: AS EcoPro,  
Registrikood: 10006742  
Pärnu mnt 141  
11314 Tallinn,  
Tel: 6604762  
Faks: 6604763  
e-post: [ecopro@ecopro.ee](mailto:ecopro@ecopro.ee)

Vastutavad isikud: Tegevdirektor: Steve Vili  
Koostas: Madis Kõrvits

Stadium: KSH EELHINNANG

Tallinn 2011

## SISUKORD

Sissejuhatus .....	3
Eelhindamise eesmärk.....	3
Seadusandlik taust.....	3
Strateegilise planeerimisdokumendi lühikirjeldus .....	4
Eesmärk .....	5
Kavandatava tegevuse lühikirjeldus .....	5
Vastavus kehtivate planeerimisdokumentidega .....	6
Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
Keskkonnamõjurite analüüs .....	6
Tegevusega kaasnevad mõjud.....	6
Mõju põhja- ja pinnaveele.....	7
Mõju pinnasele, taimestikule, loomastikule .....	7
Mõju välisõhule .....	8
Mõju jäätmetekkele .....	8
Mõju majanduslikele ja sotsiaalsetele aspektidele .....	9
Mõju avarii- ja hädaolukordadele .....	9
Mõju kaitstavatele objektidele ja Natura 2000 aladele .....	9
Kokkuvõte.....	11
Kasutatud materjalid .....	12
LISA 1 - Planeeritava ala lahenduskeem ja visualiseering.....	14
LISA 2 – Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust.....	16
LISA 3 – Väljavõte Tartu linna jalgrattateede arenguskeemist .....	17
LISA 4 – Väljavõte Tartu maakonna planeeringust.....	18
LISA 5 – Väljavõte Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneeringust.....	19
LISA 6 – Kokkuvõttev tabel keskkonnamõjuritest .....	20

## Sissejuhatus

### Eelhindamise eesmärk

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindamise eesmärgiks on välja selgitada, kas kavandatava tegevusega elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Eelhindamine viiakse üldjuhul läbi enne strateegilise planeerimisdokumendi algatamist ning enne KSH otsuse tegemist planeerimisdokumendi koostaja poolt. Eelhindamine on otseseks sisendiks KSH algatamise või algatamata jätmisel.

### Seadusandlik taust

KSH eelhindamist viiakse läbi vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele (KeHJS), mis reguleerib strateegiliste planeerimisdokumentide koosseisus läbiviidavate KSH protseduuri, rolle ja kulgu. Vastavalt seadusele on KSH kohustusega tegevused loetletud seaduse § 6 (1) ning otsustaja analüüsimise kohustusega tegevused loetletud §6 (2). Lisaks on Vabariigi Valitsus kehtestanud määruse, millega on täpsustatud §6 (2) toodud tegevuste nimistut (Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu).

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 kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ sätestatud tegevuste puhul. Infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena on määruses nimetatud muuhulgas ka linna arendustöid (näiteks elamurajooni rajamine), v.a üksikute elamute rajamine.

## Strateegilise planeerimisdokumendi lühikirjeldus

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja	Tartu Linnavalitsus
Strateegilise planeerimisdokumendi nimi:	Rebase tn 23A detailplaneering
Strateegilise planeerimisdokumendi koostaja:	Arhitektuuribüroo Pluss OÜ Pärnu mnt 141 Tallinn 11314 Projektijuht: Mihkel Ehrpas Tel: 699 0625 e-post: <a href="mailto:mail@pluss.ee">mail@pluss.ee</a>
Keskkonnamõju strateegilise eelhindamise läbiviija:	AS EcoPro Pärnu mnt 141, Tallinn 11314 Tel: 660 4762 e-post: <a href="mailto:ecopro@ecopro.ee">ecopro@ecopro.ee</a> KSH eelhindamise koostaja: Madis Kõrvits
Andmed planeeritava ala kohta:	
Aadress:	Rebase tn 23A, Tartu
Katastritunnus:	79508:069:0001
Sihtotstarve:	Tootmismaa 90%, Ärimaa 10%
Pindala:	42049 m <sup>2</sup>

## Eesmärk

Rebase tn 23a detailplaneeringuga soovitakse muuta kinnistu sihtotstarvet tööstus- ja ärimaast 100% elamumaaks ning kehtestada hoonestusõigus kuni 6 korruseliste korterelamute rajamiseks. Planeeritud tegevusega viiakse ellu Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud ruumikasutus.



## Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Planeeringuga nähakse ette Tartu linnas aadressiga Rebase tn 23 paiknev ning hetkel tööstusalana kasutuses olev krunt muuta inimsõbralikuks ning terviklikult läbimõeldud elukeskkonnaks.

Krundile planeeritud hoonestus on ühenduslüliliks läänes paikneva individuaalelamute kvartali ning idas paikneva Siili tn korterelamute ala vahel - väikeelamu skaala muutub uues planeeringus astmeliselt korterelamu skaalaks nii korruste kõrguse kui tüpologia suhtes. Toimub erinevate korterimaja tüpoloogiate - punktmaja, galeriimaja, vaipmaja, ridamaja - omavaheline segunemine. Samas seob ühtne arhitektuurne käekiri hooned omavahel terviklikuks kvartaliks. Parkimine toimub krundi äärealadel ja osaliselt on peidetud hoonete alla esimesele korrusele. Tekib rahulik inimesele orienteeritud roheline sisehoov jalgteede, hooneteni ulatuvate veesilmade, laste mänguväljakute ning puhkealadega. Krundi lõuna- ning põhjapoolsele küljele on nähtud ette kõrghaljastatud pargialad, mis on rohelisteks puhvertsoonideks elamute ja Mööblimaja- ning Espaki teeninduskülgede vahel. Korteritest avanevad vaated on suunatud teeninduskülgedelt kõrvale vähendades sedasi ka müra probleemi. Jalakäijad sisenevad hoonemahtude keskel paiknevasse hoovi kvartali nurkadest, mis on seotud jõeäärse kaldarajaga ning Turu tänava poolse liikumissuunaga. Hoonete esimesel korrustel asuvad korterid on orienteeritud sisehoovi, kus paiknevad veesilmad võimaldavad 1.korruse korteritest otse veepinnale avanevaid terrasse ja vaateid.

Planeeritava ala lahenduskeem ning visualiseeringud on toodud LISAS 1.

## Vastavus kehtivate planeerimisdokumentidega

### Tartu linna üldplaneering

Vastavalt üldplaneeringule on piirkonda lubatud rajada 6-8 korruselisi korruselamuid (LISA 2)

### Tartu linna jalgrattateede arenguskeem

Sidusus arenguskeemiga puudub (LISA 3)

### Tartu maakonna planeering

Planeerimisdokumendiga kavandatu ei ole vastuolus Tartu maakonna planeeringuga (LISA 4)

### Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering

Planeerimisdokumendiga kavandatu ei ole vastuolus Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneeringuga (LISA 5)

## Olemasoleva olukorra kirjeldus

Rebase tn 23 on endine asfaltbetooni tehase asukoht, mis täna ei oma tööstuskäitisena praktilist tähtsust. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule võib alale planeerida 6-8 korruselisi korterelamuid. Kinnistust ida poole jääb kehtestatud detailplaneeringuga korterelamute ala (Tartu Linnavolikogu 6.10.2005 otsus nr. 488), millest on välja ehitatud 1 maja. Lääne pool asub eramajade rida. Lõunas ja põhjas asuvad kaubandushooned. Lähiumbrus on tasane, ida pool ca 100-190 m kaugusel asub Emajõgi.

Rebase tn 23a on hetkel sihipärase kasutusega, suured tööstusseadmed on demonteeritud, alal toimub mõningane pinnase ladustamine, asuvad mõned töökojad.

Kinnistul praktiliselt puudub haljastus (üksikud puud asuvad kinnistu äärealadel), enamus territooriumist on olnud kasutusel tööstuslikul eesmärgil. Seetõttu on kinnistul teostatud 2 reostusuuringut (2004 ja 2011), mille abil on tuvastatud ulatuslik pinnasereostus, mis omakorda on reostanud pinnasevee / põhjavee.

## Keskkonnamõjurite analüüs

Kokkuvõtlik tabel keskkonnamõjurite analüüsist on toodud LISAS 6.

## Tegevusega kaasnevad mõjud

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud on ehitamiseaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Esimesed on ajutised ning mööduvad (kõrgendatud müratase, vibratsioon, välisõhu saastamine), teised aga jäävad ning kestavad kogu elamukompleksi kasutamise aja. Elamukompleks ei ole keskkonnaohtlik, see ei reosta keskkonda ning sellest väljapoole lähtuv keskkonnamõju on minimaalne.

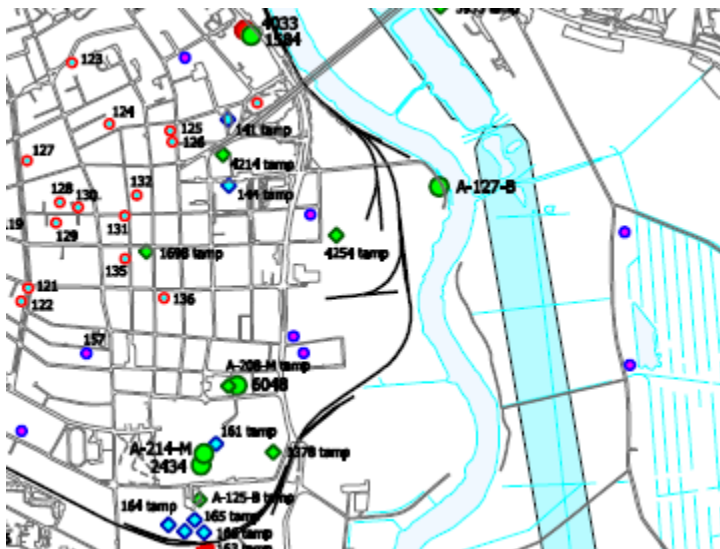
## Mõju põhja- ja pinnaveele

Planeeritu elluviimisel on hädavajalik olemasoleva pinnasereostuse likvideerimine, mis on praegu põhja- ja pinnaveereostuse allikas. Ehitusaegne kaevamine ja muud tööd allpool põhjavee taset mõjutavad depressioonilehtri kaudu lehtri alasse jäävat kõrghaljastust. Mõju saab minimeerida kaevete minimaalse lahtihoidmise ajaga. Kui likvideeritakse pinnasereostus, siis saab pinna- ja põhjavee kvaliteet ainult paraneda. Kaevistesse kogunev sademe- ja pinnavesi, mis on naftasaadustega reostunud, tuleb käidelda eraldi.

Planeeritu elluviimisel on mõju pinna- ja põhjaveele minimaalne. Olme heitveed kanaliseeritakse, sademeveed kanaliseeritakse eraldi või immutatakse. Vee tarbimine on vastavalt keskmisele leibkonnale (kogu ala kohta ca 22 000 m<sup>3</sup> aastas), vesi saadakse üldisest veevõrgust, eraldi puurkaev rajade ei ole ette nähtud.

Maa-alal asub ka üks tamponeeritud puurkaev, mille olemasolu ei sea piiranguid planeeritavale tegevusele kui järgitakse tamponeeritud puurkaevudele kehtestatud reegleid ja Keskkonnaameti juhendeid.

Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust – puurkaevud:







Kokkuvõte: kavandatav tegevuse ei oma olulist negatiivset keskkonnamõju.

### Mõju majanduslikele ja sotsiaalsetele aspektidele

Ajutise positiivse mõjuna (tööhõive, majanduse elavdamine) on hoonete ehitus.

Püsiva mõjuna võib välja tuua linna tiheasustuse täies mahus ära kasutamist (valglinnastumise vältimine), uute elamispindade kasutuselevõtmisega parandatakse suurel hulgal inimestel elamistingimusi, mille tõttu väheneb inimeste olmest tingitud stress, mistõttu suureneb tööviimetus ja üldine rahulolu.

Arvestada tuleb siiski kasvava survega infrastruktuuridele (teed, kaubandus) ning sotsiaalsetele teenustele (kool, lasteaed, meditsiin).

Kokkuvõte: Võimalikke negatiivseid majanduslikke ja sotsiaalseid mõjusid saab vältida linnaplaneerimise meetmetega. Mõju kesklinna majandusele on pigem positiivne kui negatiivne.

### Mõju avarii- ja hädaolukordadele

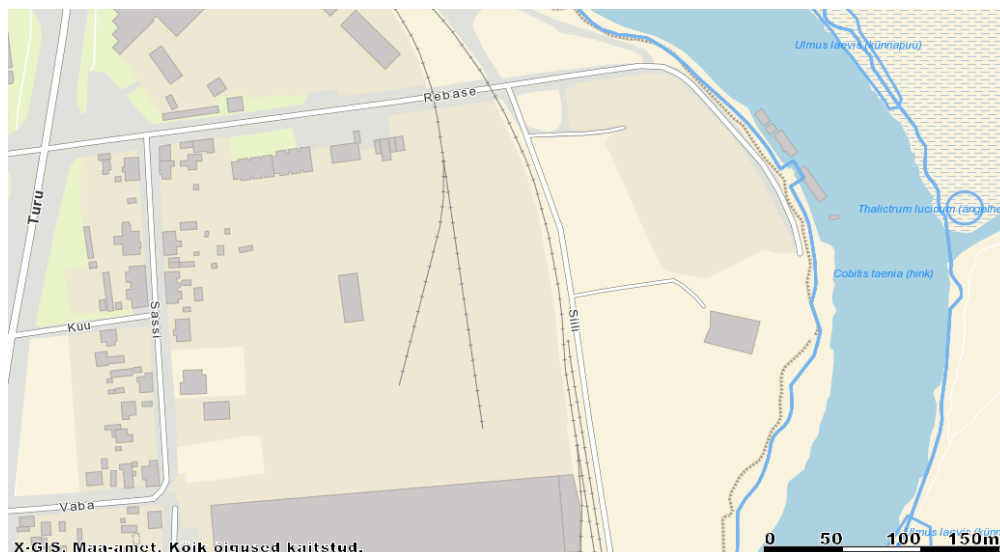
Ajutise mõjuna võib esile tuua ehitustööde käigus esinevaid avarii- ja hädaolukordi. Ehitustöödel tekkivad avariilukorrad on tõenäolised, kui ei peet kinni ehitusplatsi sisekorrast, tööohutuse eeskirjadest ja mehhanismide kasutamise kasutusjuhenditest. Nimetatud mõjud on välditavad korrektse ehitusaegse juhtimissüsteemi rakendamisega.

Elamukompleksi kasutamisel on avarii- ja hädaolukordade esinemised minimaalsed. Vältida ei saa tulekahju või mõnda muud õnnetusjuhtumit kuid nende juhtumise tõenäosus on sama suur kui muudes elamurajoonides.

Kokkuvõte: Tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju avarii- ja hädaolukordade tekkimisel.

### Mõju kaitstavatele objektidele ja Natura 2000 aladele

Planeeritaval alal ega selle mõjupiirkonnas ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid. Kavandatav tegevuse ei avalda mõju kaitstavatele objektidele. Lähim III kategooria kaitsealune liik *Cobitis taenia* (hink) elab Emajões, ca 100 – 200 m kaugusel planeeritavast piirkonnast.



Kokkuvõte: kavandatav tegevusega ei mõjutata kaitsealuseid liike või Natura 2000 alasid.

## Keskkonnaameti seisukohast KSH algatamise kohta

Keskkonnaameti 04.02.2011 kiri nr JT 6-8/47328-4 arvamus Rebase 23a detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamise vajaduse kohta toob esile, et kuigi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 loetletud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulgas reostuse likvideerimist ei ole, mille tõttu ei ole KSH koostamine kohustuslik ilma põhjendamiseta.

Lisaks on vajalik on selgitada riske tulevaste elanike tervisele, reostuse likvideerimise alternatiivide valikut ning hinnata, kas arvestades riske ja kulutusi on üldse otstarbekas alal elamuid rajada või näha ette maakasutus, mille puhul piisab tööstustsooni piirarvu saavutamisest.

KSH eelhinnangu koostaja kommentaar:

Arvestades Tartu linna arengudokumente mille kohaselt arendatakse tööstuspiirkondi Tartus tööstusparkide kaudu (Raadi, Ropka, Veeriku), siis ei ole kehtiva üldplaneeringu kohane elamupiirkonnana näidatud ala jätmist tootmismaana otstarbekas. Tootmismaa jätmise elamupiirkonna keskele tekitab kokkuvõttes rohkem keskkonnamõjusid kui üldplaneeringujärgne elamukompleksi rajamine.

Vastavalt AS EcoPro poolt aastal 2011 teostatud reostusuuringule on üle tööstusmaa piirnormi reostunud pinnase kogus ca 1036 m<sup>3</sup>, mis koguliselt ei ole reostunud pinnast käitlevatele ettevõtetele probleemiks. Kogu maa-ala puhastamine kuni elumaa piirnormi pinnaseni tõstab kogu ala väärtust keskkonnakaitse seisukohast ning annab kindluse, et likvideeritakse jääkreostuse allikad.

Üld- ja detailplaneeringute puhul on tegemist kokkulepetega, mille alusel paljud inimesed teevad otsuseid, mis mõjutavad neid võib-olla terve elu. Üheks selliseks on oma elukoha valik. Kui planeerimisdokumendid võimaldavad ja peavad vajalikuks mingisse ruumi elamupiirkonna rajamist, siis seal elavatel inimestel on ootus planeeringuga ettenähtu elluviimiseks. Arengudokumentidega etteantud suuna muutmisel, st näiteks elamuala muutmine (jätmise) tööstusalaks, peavad olema väga tugevad argumendid ja läbipaistvad põhjendused.

Rebase tn 23A puhul ei ole selliseid keskkonnakaitselisi piiranguid mistõttu peaks kaaluma tööstusala jätmist senisesse asukohta, pigem vastupidi. Tööstusala väljaviimine linna keskusest väärtustab linna kui tervikut ning parandatakse seni reostunud ala keskkonnaseisundit.

## Kokkuvõte

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 detailplaneeringuga 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 kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ sätestatud tegevuste puhul. Infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena on määruses nimetatud muuhulgas ka linna arendustöid (näiteks elamurajooni rajamine), v.a üksikute elamute rajamine.

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 üldplaneeringus). Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus otsustatakse, lähtudes planeeringu iseloomust, kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast.

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 3 nimetatud kriteeriumitest (sh tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest, maakasutusest, tegevuse iseloomust ja tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkusest, eeldatava mõju suurusest, ulatusest, kestusest, kumulatiivsusest jne) ei kavandata antud juhul detailplaneeringuga tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu järgi ei ole Rebase 23A kinnistu detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõike 1 kohaselt algatab strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja keskkonnamõju strateegilise hindamise üheaegselt strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisega. Kuna planeerimisseaduse § 10 lõike 5 kohaselt detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lõike 5 on detailplaneeringute algatamine linnavalitsuse pädevuses, siis tuleb ka keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või mitteamalgatamise otsus teha Tartu Linnavalitsusel. Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 punktile 3 lahendab ja korraldab linnavalitsus kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse.

## Kasutatud materjalid

<http://www2.tartuvesi.ee/index.php/vee-kvaliteet/huvitavaid-fakte-veest>

[http://www.miksike.ee/docs/referaadid2005/tarbi\\_vett\\_kokkuhoidlikult\\_merlere.htm](http://www.miksike.ee/docs/referaadid2005/tarbi_vett_kokkuhoidlikult_merlere.htm)

<http://www.ene.ttu.ee/elektriamid/oppeinfo/materjal/AAV3300/Energiatehnika1-2.pdf>

energiatõhususe miinimumnõuded: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12903585>

jäätmete kogus: <http://www.envir.ee/625>

müra normtasemed: <https://www.riigiteataja.ee/akt/163756>

Lisad

LISA 1 – Planeeritava ala lahenduskeem ja visualiseering

LISA 2 – Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust

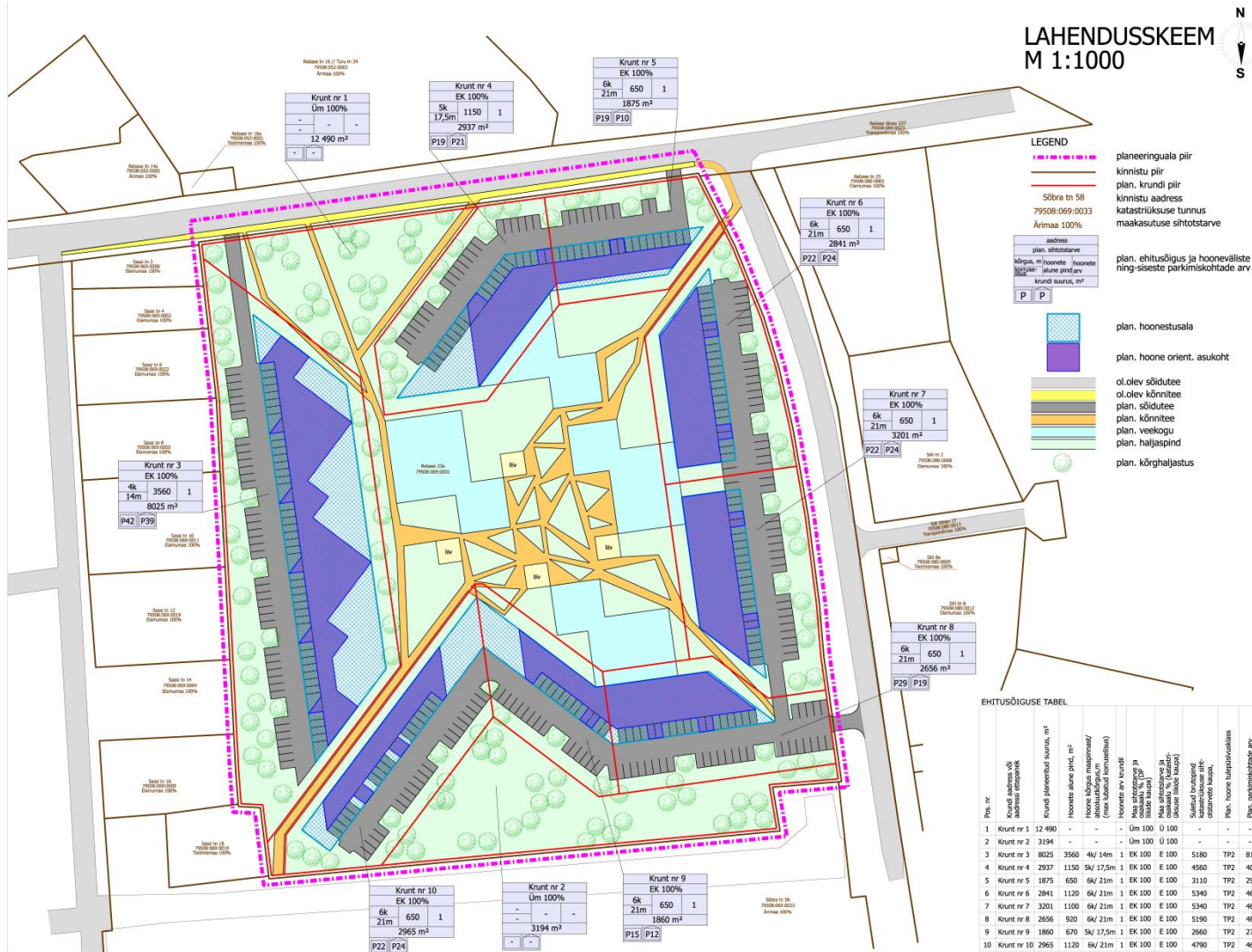
LISA 3 – Väljavõte Tartu linna jalgrattateede arenguskeemist

LISA 4 – Väljavõte Tartu maakonna planeeringust

LISA 5 – Väljavõte Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneeringust

LISA 6 – Kokkuvõttev tabel keskkonnamõjuritest

# LISA 1 - Planeeritava ala lahenduskeem ja visualiseering














## LISA 3 – Väljavõte Tartu linna jalgrattateede arenguskeemist

TARTU LINNA JALGRATTATEEDE ARENGUSKEEM

SKEEM NR. 1

### JALGRATTATEED

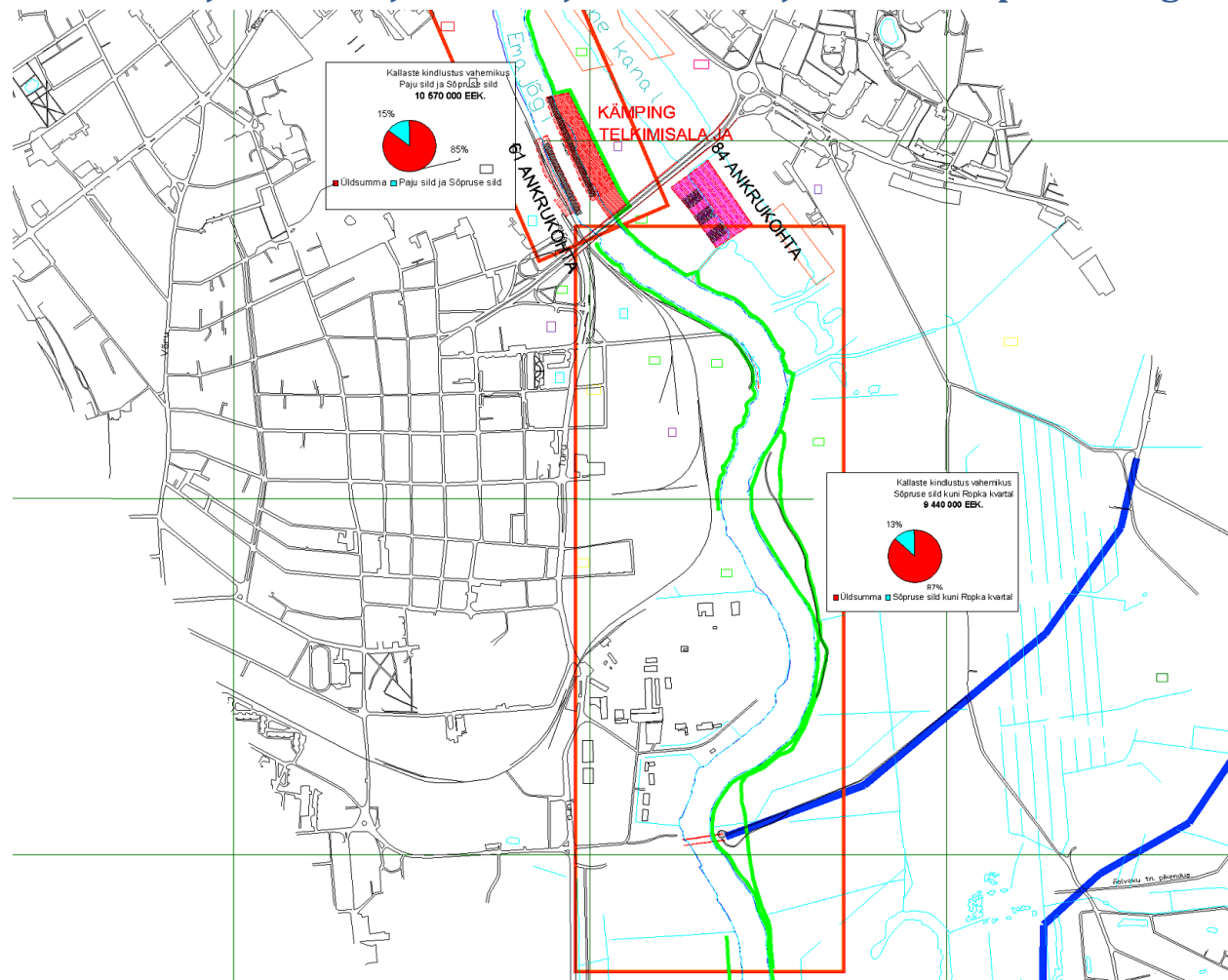
-  OLEMASOLEVAD, KORRASTAMIST VAJAVAD JALGRATTATEED
-  PERSPEKTIIVSED RAJATAVAD JALGRATTATEED
-  KESKUSALA



## LISA 4 - Väljavõte Tartu maakonna planeeringust



## LISA 5 - Väljavõte Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneeringust



## LISA 6 - Kokkuvõttev tabel keskkonnamõjuritest

Mõjur	Kirjeldus	Maht	Kestus	Muutus ajas	Asukoht	Mõju võrreldes olemasolevaga	Mõju olulisus
<b>RESSURSID</b>							
Maakasutus	Planeeritava ala maa võetakse aktiivselt kasutusse, likvideeritakse tööstusala kesklinnas	42049 m <sup>2</sup>	Jääv	Stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Vee kasutus	Rajatava elamukompleksi tõttu kasutatakse rohkem veeressurssi	22000 m <sup>3</sup> /a	jääv	Stabiilne	Veeressursi asukoht	Negatiivne	Vähe oluline
Muude ressursside kasutus	Elamute ehitamisel kasutatakse loodusressursse (kivi, puit, maa-aines). Elamute rajamisel ja hilisemal eksploatatsioonil kasutatakse energiat, vett, soojust	El energia 4575 MWh/a, hoonete energiaku lu 5425 MWh/a	jääv	Stabiilne	Ressursi asukoht	Negatiivne	Vähe oluline
<b>RUUMI JA OTSTARBE MUUTUSED</b>							
Maastik	Praegune tööstusmaa muudetakse korrastatud maa-alaks	42049 m <sup>2</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Hajumistingimused	Praegu suhteliselt lage ala hoonestatakse. Hajumistingimused halvenevad.		jääv	stabiilne	Kogu ala	Negatiivne	Vähe oluline
Hüdrooloogilised tingimused	Mõju võib olla ehitusaegne (depressioonilehtrid), kui loodus on stabiliseerunud siis eksploatatsioonil puuduvad		ajutine	vähenev	Kogu ala	Neutraalne	Vähe oluline
Liiklus:	Rasketehnika asendub individuaalsõidukitega	Ca 363 sõidukit	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Vähe oluline
Demograafia, tööhõive, sotsiaalingimused:	Suureneb elanikkonna arv, tekkib vajadus kooli, lasteaedade, tervishoiuasutuste jms järel	Ca 750 elanikku	jääv	stabiilne	Kogu ala	Negatiivne	Oluline
Ruumikasutus	Praegust tööstusmaad hakatakse kasutama elamualana	42049 m <sup>2</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Puhkealad	Vajadus puhkealade osas kasvab	Ca 750				Negatiivne	X

		inimest					
Kultuuriväärtused	Planeeritav ala ei ole kultuuriväärtuslikult oluline					Puudub	Puudub
Naaberalad	Maa-ala korrastamine tõstab kogu piirkonna väärtust		jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Ühiskondlikud hooned	Lähistel asub kaubanduskeskus millele lisanduvad kliendid mõjuvad positiivselt		jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Vähe oluline
<b>HÄDAOLUKORDADE ESINEMINE</b>							
Õnnetuste tõenäosus	Elamute sihipärasel kasutamisel on õnnetuste tõenäosus sama, mis muudes analoogsetes elamupiirkondades (tulekahjud jne). Võrreldes tööstusalaga on muutus positiivne.		jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Tõrgete tõenäosus	Puudub		jääv	stabiilne	Kogu ala	Puudub	Puudub
Tervist või keskkonda ohustavate ainete kasutamine	Elamupiirkondades välistatakse ohtlike ainete kasutamine (Kemikaaliseaduses toodud künniskoguste mahtudes)		jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
<b>HEITED</b>							
Müra ja vibratsioon	Tööstusmüra asendub olmemüraga, vibratsioon puudub	<60 dB päeval <50 dB öösel	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Õhusaaste	Tööstuslik õhusaaste asendub olmest pärineva õhuaastega	42049 m <sup>2</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Nõrgvesi	Kasutatakse looduslikult ära või juhitakse sademeveekanaliseerimise kaudu	42049 m <sup>2</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Vähe oluline
Tahked jäätmed	Tekkivad olmejäätmed, mis kogutakse vastavalt Tartu linnas kehtivale korrale	300 t/a	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
<b>MUUD</b>							
Muud mõjurid	Kavandatu elluviimisel likvideeritakse tööstuslik jääkreostus	10320 m <sup>3</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Võimalikud kumulatiivsed mõjurid	Puuduvad						Puudub

<b>ELUTU KESKKOND</b>							
Pinnasele:	Likvideeritakse tööstuse jääkreostus, mis ohustab põhjavett	10320 m <sup>3</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Maavarade kasutusele:	Ehitusele kuluv materjal		jääv	stabiilne	Ehitusmaterjalide toomise koht	Negatiivne	Vähe oluline
Põhjaveele:	Puhastatakse jääkreostus, põhjavesi saab paremini kaitstud	10320 m <sup>3</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Pinnaveele:	Pinnavesi immutatakse / kanaliseeritakse, luuakse täiendav pinnaveekogu (tiigid)	42049 m <sup>2</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Vähe oluline
Õhule:	Võimalik tööstuslik õhusaaste asendub elurajooni õhusaastega	42049 m <sup>2</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Kliimale:	CO <sub>2</sub> emissioonid autodest, prügi teke, vee kasutus	42049 m <sup>2</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Negatiivne	Vähe oluline
<b>KAITSTAVAD OBJEKTID JA ELUKESKKOND</b>							
Liikidele:	Kaitstavad liigid alal puuduvad	42049 m <sup>2</sup>					Puudub
Elupaikadele:	Info elupaikade kohta alal puudub	42049 m <sup>2</sup>					Puudub
Haljastus	Maa-ala on kõrghaljastuseta. Kavandatava elluviimisel rajatakse täiendavat kõrg- ja madalhalbastust	42049 m <sup>2</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Rohevõrgustik	Seos puudub, ala on haljastamata						Puudub
Natura 2000 alad	Seos puudub						Puudub
<b>INIMESE ELUKESKKOND</b>							
Ilmes, ruumilises struktuuris, esteetilisuses	Endine mitte kasutusel olev tööstusala korrastatakse ja võetakse aktiivselt kasutusele	42049 m <sup>2</sup>	jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Teenustes	Ühtse infrastruktuuri väljaarendamisel paranevad ka teenuse kättesaadavused		jääv	stabiilne	Kogu ala	Positiivne	Oluline
Muud mõjurid	Puuduvad						Puudub

Olulise keskkonnamõju kindlaks määramise kontrollküsimused:

1. Kas keskkonningimustes toimub suuri muutusi?
  - a. Keskkonningimused paranevad. Tööstus- ja tootmismaa korrastatakse, likvideeritakse jääkreostus, lisatakse haljastust. Kasvab koormus sõiduteedele, ümbritsevatele haljasaladele. Muutused on tajutavad kuid mitte suured.
2. Kas kavandatud tegevus mahub praeguse keskkonna raamidesse?
  - a. Tegevusega kavandatu jääb kinnistu piiridesse, ainuke alast väljuv otsene keskkonnamõju on sõiduaudodest lähtuv õhusaaste.
3. Kas mõju on ebaharilik antud piirkonnas?
  - a. Ei ole. Naabrusesse (idapoole) on kavandatud analoogne elamukompleks, piirkonnas on eramud ja kaubandusega seotud hoonestus.
4. Kas mõjutatakse suurt ala?
  - a. Kuigi planeeritav tegevus piirdub kinnistu kasutamisega siis mingid mõjud sellest ulatuvad ka väljapoole kinnistu piire (õhusaaste, olmemüra, rekreatsioonivajadused jne).
5. Kas mõju võib olla piiriülene?
  - a. Mõju ei ole piiriülene. Võimalik mõju on lokaalne (Tartu, Karlova linnaosa).
6. Kas mõjutatavate inimeste arv on suur?
  - a. Paiseid elanikke asub hetkel vaid Sassi tn ääres (ca 10 majapidamist)
7. Kas mõjutatavate objektide arv ja iseloom on suur (taimestik, loomastik, ettevõtted, rajatised)?
  - a. Kinnistul praktiliselt puudub haljastus (üksikud isetekkelised puud kinnistu perimeetril), info loomastiku elupaikadest puudub kuid arvestades ala kasutusotstarvet on see vähetõenäoline. Rajatistest enim mõjutatav on ilmselt kaubanduspinnad lähinaabruses, millele mõju on positiivne. Arhitektuurimälestisi või muul moel väärtuslikke hooneid / rajatisi lähiümbruses ei ole.
8. Kas mõjutatakse väärtuslikke või piiratud levikuga loodusvarasid?
  - a. Planeeritud tegevusega ei mõjutata otseselt loodusvarasid. Mõju on kaudne (vesi, elekter, ehitusmaterjalid).
9. Kas on oht, et rikutakse keskkonnanorme?
  - a. Keskkonnanorme rikutakse olemasoleva olukorra jätkumisel (pinnasereostus, põhjavee edasine reostamine). Planeeritu elluviimisel keskkonnanorme ei rikuta.
10. Kas on oht, et mõjutatakse kaitsealasid või kaitsealuseid liike?
  - a. EELIS kohaselt puuduvad antud alal kaitsealad või kaitsealused liigid.
11. Kas mõju ilmnemise tõenäosus on kõrge?
  - a. Ei ole. Mõju ilmnemine, selle ulatus ja suurus on analoogne iga teise elamukompleksi rajamisel tekkivaga.
12. Kas mõju on pikaajaline?
  - a. Jah. Elamukompleksi rajamisel tekkivad mõjud on jäävad.
13. Kas mõju on pigem pidev kui ajutine?
  - a. Ajutised mõjud ilmnevad ehitustööde ajal (müra, vibratsioon, võimalik veerežiimi muutus, õhusaaste). Pidevad mõjud on elamukompleksi ekspuaterimisel.
14. Kas mõju on pigem püsiv kui katkendlik?
  - a. Elamukompleksi ekspuaterimisel on mõju püsiv.

15. Kas mõju katkestused on pigem sagedased kui harvad?
- a. Elamukompleksi ekspuaterimisel on mõju püsiv, ilma katkestusteta.
16. Kas mõju on pöördumatu?
- a. Planeeritud tegevuse elluviimisel on mõju pöördumatu.
17. Kas mõju on raske vältida, vähendada või heastada?
- a. Planeeritud tegevuse elluviimisel tekkivaid keskkonnamõjusid saab leevendada järgmiste meetoditega:
    - i. Lisada piirkonda kõrghaljastust
    - ii. Luua tingimused loodusliku mitmekesisuse tekkeks (tiigid, põõsad, rohualad)
    - iii. Kasutada loodussõbralikke ehitusmaterjale
    - iv. Kavandada hoonetele kaugküte
    - v. Kasutada liiklust rahustavaid meetmeid
    - vi. Sadevesi immutada