

Terav Kera OÜ
teravkera@gmail.com
kalev.sepp@emu.ee

Teie 02.10.2012

Meie 25.10.2012 nr JT 6-8/14253-16

Tartu Linnavalitsus
lpmko@raad.tartu.ee

Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heakskiitmine

Keskkonnaamet on läbi vaadanud täiendatud ja parandatud Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) aruande ja lisatud materjalid. Detailplaneering ja KSH sellele algatati Tartu Linnavolikogu 10.02.2011 otsusega nr 160. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus ning detailplaneeringu koostaja on OÜ Terav Kera. Strateegilise keskkonnamõju hindaja on Lõuna-Eesti Varahaldus OÜ.

Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu eesmärgiks on määrata krundile ehitustingimused äri- ja laohoone funktsiooniga hoonete püstitamiseks. Krundile soovitakse ehitada büroohoone, garaaž ja varjualune sõidukite, tööriistade ja abivahendite hoidmiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 38 lg 1 kohaselt on kavandatava projekti KSH järelevalvaja Keskkonnaamet.

Detailplaneeringu KSH algatati 10.02.2011. Arvestades haldusmenetluse seaduse § 5 lg 5 lähtuti KSH menetluse läbiviimisel ja menetluse kontrollimisel 01.01.2011 kehtima hakanud KeHJS redaktsioonist.

KeHJS § 38 lg 1, lg 2 p 2-4, § 40, § 42 lg 2 - 5 alusel **kiidame heaks Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande.**

KeHJS § 42 lg 4 kohaselt tuleb kinnitada seiremeetmed. Aruande kohaselt on võimalik vältida olulist negatiivset keskkonnamõju leevendusmeetmete järgimisega ning puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks. Projekteerimistingimuste ning ehituslubade väljastamisel ja ehitusjärelevalvel tuleb arvestada soovitatud leevendavate meetmetega ning veenduda nende rakendamises. Täiendavaid seiremeetmeid ei määrata.

Heakskiidetud KSH aruandega saab tutvuda tööpäevadel Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni Tartu kontoris aadressil Aleksandri 14, 51004 Tartu, kontaktisik on Ivo Ojamäe, tel 30 2252; tartu@keskkonnaamet.ee.

Otsuse põhjendused:

I. Õiguslik alus ja pädevus

KSH aruande heakskiitmise või heakskiitmata jätmise üle otsustamiseks peab Keskkonnaamet KSH järelevalvajana hindama aruande sisu ja KSH menetluse vastavust seadusest tulenevatele nõuetele. Anda tuleb üldine hinnang KSH aruande kvaliteedile ja menetluse õiguspärasusele.

Otsus Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu KSH aruande heakskiitmise kohta on tehtud KeHJS § 38 lg 1, lg 2 p 2-4, § 40, § 42 lg 2 – 5 alusel.

II. Menetluse senine käik

Keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 9 lg 12, § 10 lg 5, § 10 lg 6

1 p 3, § 12 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 22, § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 15 p 10, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 6, 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, ja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 09.06.2010 kirja nr JT 6-5/14253-4.

Keskkonnaamet kiitis Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu KSH programmi heaks kirjaga 31.08.2011 nr JT 6-8/14253-9.

KSH aruande avalik väljapanek kestis 30.01-19.02.2012 ning KSH aruande avalik arutelu leidis aset 22.02.2012 kell 15:00 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis 303, Raekoja plats 3, III korrus.

Terav Kera OÜ esitas KSH aruande Keskkonnaametile heakskiitmiseks 19.04.2012. Keskkonnaamet analüüsis täiendatud ja parandatud aruannet ning esitas sellele täiendamiseks ja parandamiseks märkused kirjaga 15.05.2012 nr 6-8/11/14253-13. Ekspert vastas esitatud märkustele ja esitas aruande täiendatud kujul heakskiitmiseks 02.10.2012.

III. KSH aruande avalikustamine

KSH aruande avalikustamisest teatamine:

KSH esialgset aruannet tutvustati avalikul arutelul 22.02.2012 ning sellele eelnes avalik väljapanek 30.01-19.02.2012.

Aruande avalikustamisest teavitati Terav Kera OÜ poolt 25.01.2012 menetlusosalisi asutusi e-posti teel ja naaberkruntide omanikele saadeti tähitud kirjad.

Vastavalt KeHJS § 41 ja § 37 lg 1 tuleb aruande avalikustamisest teatada vähemalt väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes(-tedes), veebilehel ning kirjalikult või elektrooniliselt isikutele ja asutustele, keda kavandatav tegevus võib mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi strateegilise planeerimisdokumendi vastu.

KSH aruande avalikustamise teade ilmus 24.01.2012 väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees 26.01.2012 ning 18.01.2012 Tartu linna kodulehel. Teadete sisu vastas KeHJS § 41 nõutule.

KSH aruande avalik väljapanek ja avalik arutelu:

KeHJS § 41 ning § 37 kohaselt korraldatakse KSH aruande avalik väljapanek ja avalik arutelu.

Seaduse § 37 lg 4 ja § 41 alusel on igapähele õigus aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ajal tutvuda aruande ning muude asjakohaste dokumentidega, esitada aruande kohta ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi ning saada neile vastuseid. KeHJS § 37 lg 1 § 41 lg 3 kohaselt avalikustab otsustaja detailplaneeringu KSH aruande muu hulgas oma veebilehel, tagades avalikkusele aruandega tutvumise võimaluse vähemalt 14 päeva jooksul.

KSH aruande avalik väljapanek kestis 30.01-19.02.2012, st 20 päeva. Aruanne oli tutvumiseks väljas Tartu linnavalitsuses ja veebilehel www.tartu.ee, mistõttu oli täidetud KeHJS § 37 lg 4 ja § 41 ja § 43 eesmärk.

Ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi aruande kohta oli võimalik kirjalikult esitada kuni 19.02.2012 Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale või KSH juhtekspert Kalev Sepale.

KSH avalik arutelu toimus 22.02.2012 algusega kell 15 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis 303, Raekoja plats 3, III korrus. Arutelu protokoll ning osalejate nimekiri on esitatud aruande lisas.

KSH aruande kohta esitatud ettepanekud, vastuväited ja küsimused ning nendega arvestamine:

Arvamusi, märkuseid, küsimusi ja vastuväiteid esitasid avalikustamise ajal viis asutust: Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon, Kobras AS, Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakond, AS Tartu Veevärk ning OÜ Artes Terrae. Ekspertühm vastas esitatud märkustele. Heakskiitmise üle otsustamisel ootas järelevalvaja, kas menetlusosalised on esitatud vastustega rahul või jäävad eriarvamusele. Seda võis eeldada, kuna esitatud ettepanekud ja vastused olid küllalt mahukad.

Keskkonnaamet ei nõustunud mitmete esitatud vastustega ning soovis veelkord ekspertide poolt aruande ülevaatamist. Oma põhjendused ja eriarvamused esitati kirjaga 15.05.2012 nr 6-8/11/14253-13.

Järelevalvaja küsis ka teistelt ettepanekute esitajatelt e-posti teel arvamust, kas kirjalikud vastused on piisavad, kuna avalikul arutelul sisuliselt esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid ei käsitletud. Ettepanekute esitajatest vastas vaid OÜ Artes Terrae maastikuarhitekt Heikki Kalberg, kelle vastus lisati Keskkonnaameti kirjale. Eeldame, et teistele osapooltele olid vastused piisavad. Järelevalvaja seisukohalt ei olnud piisavalt vastatud Keskkonnaameti seisukohtadele. Selletõttu ei teinud Keskkonnaamet heakskiitmata jätmise otsust, kuna see võiks seoses täiendava avalikustamisega venitada kogu hindamist ebaproportsionaalselt ning ei puudutanud enam teisi menetlusosalisi. Esitati täiendavad seisukohad ja paluti aruannet täiendada ja parandada. Esitatud märkuste ja seisukohtade alusel ekspertrühm täiendas aruannet. Hoolimata mõningatest eriarvamustest aruandes sisalduvaga ei pea me otstarbekaks ekspertgrupiga vaidlemist jätkata ja usaldame ekspertide pädevust hinnangute andmisel.

Esitatud vastused ning täiendatud ja parandatud aruande sõnastus on asjakohasemad avalikustatud aruande versioonist. Esitatud soovitatavad leevendusmeetmed on asjakohasemad ning aitavad eeldatavalt paremini vältida võimalikku negatiivset keskkonnamõju arendustegevuse elluviimisel. Hindepunktide andmist on täiendavalt selgitatud ning oleme seisukohal, et hindepunktide andmine ja mõju suuruse hindamine on üheselt ekspertgrupi pädevuses.

Hindamise lõpptulemus ei muutunud ning täiendatud aruanne sisaldas täiendavaid selgitusi hindamisel ning aruandest on eemaldatud osaliselt sisulist hindamist mittepuudutav osa, siis ei pea

me järelevalvajana vajalikuks ega otstarbekaks aruande täiendavat avalikustamist.

IV. KSH aruande vastavus kehtestatud nõuetele

Strateegilist keskkonnamõju hindamist ja aruande koostamist viis programmi kohaselt läbi Lõuna-Eesti Varahalduse OÜ töörühm koosseisus juhtekspert Kalev Sepp, keskkonnaekspert Arvo Järvet, keskkonnaspetsialist Veljo Kabin ja hüdrogeoloog Enn Karro.

KSH aruande sisu määrab KeHJS § 40 lg 4 ja heakskiidetud KSH programm. Keskkonnaamet ei pea vajalikuks tuua võrdlustabelina välja, milline KSH aruande peatükk vastab millisele KSH programmi ja/või KeHJS § 40 lg 4 punktile.

Aruande järelduste kohaselt arenduse elluviimisel ei kaasne negatiivset keskkonnamõju ning arendustegevus on oluliselt positiivsema keskkonnamõjuga võrreldes 0-alternatiivi negatiivse keskkonnamõjuga ning arendustegevust on võimalik ja ekspertide seisukohalt soovitatav ellu viia. Aruandes toodud tulemuste kohaselt arendustegevusega ei ohustata Meltsiveski veehaaret ning arenduse tulemusena paraneb keskkonna turvalisus, suureneb elurikkus ja paraneb miljöövärtus ning tagatakse vastavus Tartu linna üldplaneeringule võrreldes 0-alternatiivi nimetatud valdkondade nõrga kuni mõõduka negatiivse mõjuga.

Eeltoodust tulenevalt vastab aruanne seaduses toodud nõuetele. KSH menetlus vastab KeHJS seaduses toodud nõuetele. Aruandes toodud soovitustega ja leevendavate meetmetega arvestamisel on eeldatavalt võimalik leida säästev arenduslahendus. Peamisteks leevendusmeetmeteks on maakütte kasutamine vaid soojavee tootmiseks, kus kontuuris kasutatakse ainult etanooli vesilahust ning hoone kütmisel kasutatakse õhksoojuspumpa. Parkimisala rajada paksema liivapadjandiga ning geotekstiiliga ekraniseeritult, et reostuse korral oleks võimalik see põhjavett ohustamata likvideerida.

Juhime tähelepanu, et KeHJS § 43 kohaselt tuleb hindamise tulemustega arvestada arengudokumendi kehtestamisel. KeHJS § 44 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtestamise järel 14 päeva jooksul kehtestamisest teatada lõikes 1 nimetatud asutustele ning tagada lõikes 2 nimetatud info kättesaadavus (nõutavate ülevaadete olemasolu).

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Rainis Uiga
Juhataja

Ivo Ojamäe 730 2252
ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee