

**Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu  
detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
eelhinnang**

Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

**Nimetus:** Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

**Töö tellija:** Tartu Mill AS

**Töö teostaja:** **Adepte Ekspert OÜ**  
Reg nr 11453673  
Tuukri tn 54, Tallinn, Harju maakond, 10120  
Tel +372 5139031, +372 6732244  
E-post [info@adepte.ee](mailto:info@adepte.ee)

**Vastutav koostaja:** Mihkel Vaarik

**Töö teostamisaeg:** august 2018

## Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Osapooled .....	5
2 Kavandatava tegevuse asukoht ja tegevuse kirjeldus .....	6
2.1 Ettevõtte praegune tegevus.....	8
3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest .....	9
4 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega .....	11
4.1 Tartu Maakonnaplaneering 2030+.....	11
4.2 Tartu linna üldplaneeringu 2030+ .....	12
5 Võimalikud keskkonnamõjud.....	15
5.1 Mõjud Natura aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele .....	15
5.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus .....	15
5.3 Vee ja pinnase saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus.....	15
5.4 Mõju kultuuriväärtustele .....	16
5.5 Avariolukordade esinemise võimalikkus.....	16
5.6 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	16
5.7 Mõju sotsiaal-majanduslikele tingimustele .....	17
5.8 Visuaalne mõju.....	17
5.9 Piiriülene keskkonnamõju .....	17
5.10 Detailplaneeringu tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.....	17
6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta .....	18
Kasutatud materjalid.....	19

## Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas OÜ Adepte Ekspert (reg nr 11453673) 2018. a juulis-augustis Tartu Mill AS tellimusel. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik.

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), seaduse alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud „*Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust*“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise meetodika täpsustamine“. Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel 2015. aastal koostatud töödega „*KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine*“ ja „*Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus*“.

Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Tartu Linnavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti eksperdi erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Töö eesmärk on välja selgitada, kas Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu (DP) algatamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine või mitte.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus ning enne otsuse tegemist tuleb küsida (DP algatamise otsuse eelnõu ja KSH eelhindangu põhjal) seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt nende pädevuse piires vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

# 1 Osapooled

**Planeeringust huvitatud isik:**

Tartu Mill AS

**Strateegilise planeerimisdokumendi koostaja:**

DP koostaja ei ole välja valitud.

**Otsustaja (strateegilise planeerimisdokumendi algataja ja kehtestaja):**

Tartu Linnavolikogu

**Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja:**

Tartu Linnavalitsus

**KSH eelhindangu koostaja:**

OÜ Adepte Ekspert

## 2 Kavandatava tegevuse asukoht ja tegevuse kirjeldus

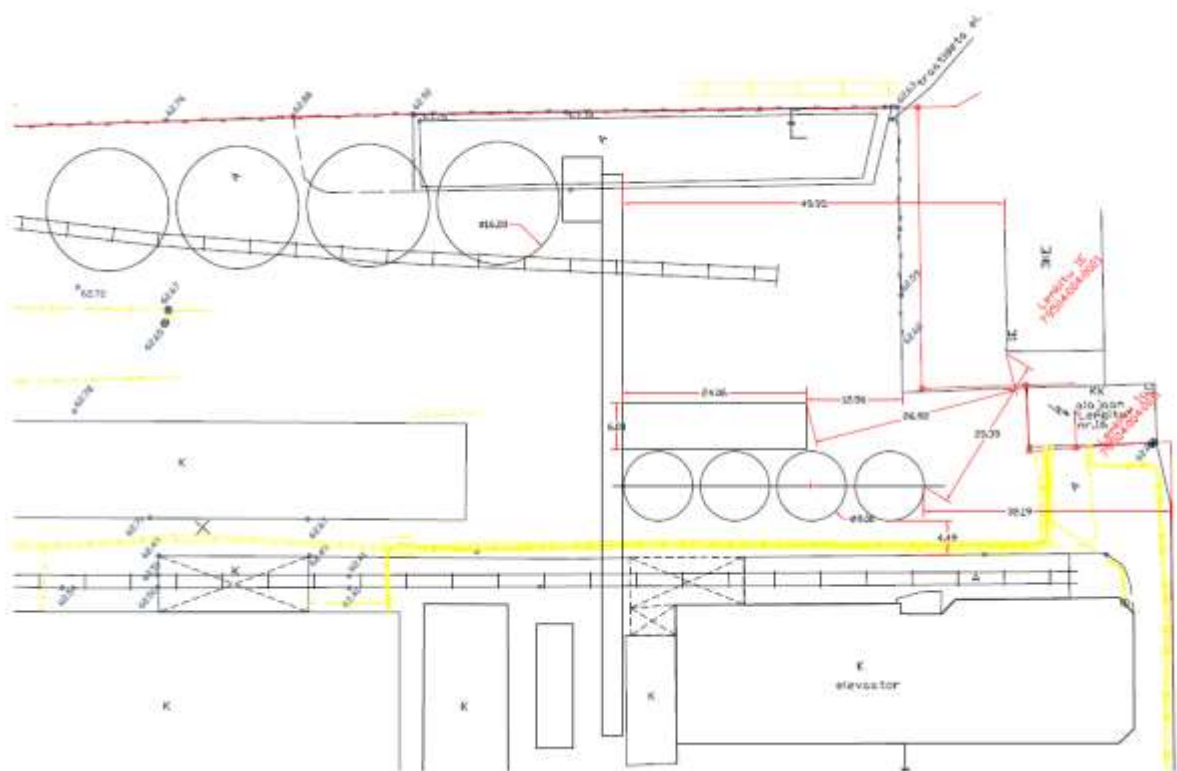
KSH eelhindamise objektiks on Väike kaar 33 (kat. tunnus 79504:004:0020) detailplaneeringu (DP-18-017) algatamise taotlus (esitatud 24.04.2018., <http://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/gpunid/GE1D61300B11A857AC2258279001CA8F>). Algatamiseelne eskiis puudub.



Joonis 1. Väike kaar 33 kinnistu aerofotol. Allikas: Maa-ameti geoportaal.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine täiendavalt nelja tsinkplekkprofiiliga silindrikujulise koonilise katusega viljamahuti (läbimõõduga 16 meetrit ja kõrgusega 35 meetrit) rajamiseks. Mahutid ehitisealuse pinnaga kokku ca 200 m<sup>2</sup> on mõeldud kuiva vilja hoiustamiseks. Standardsete mahutite juurde kuulub ka vastuvõtusõlm ja vastav transportörsüsteem. 2017. aastal lubati projekteerimistingimuste alusel elevaatori taha kavandada ja püstitada märja vilja hoiustamiseks väiksemad silod kõrgusega 18 meetrit (vt joonis 2).





**Joonis 2.** Mahutite eeldatav asukoht joonis. Allikas: Tartu Mill AS.

Olemasolevad puisteviljalaod on amortiseerunud, väikese mahutavusega ega vasta enam vilja hoiustamise nõuetele. Vanad puisteviljalaod on kavas pärast uute mahutite rajamist lammutada.



**Joonis 3.** DP Illustratsioon. Allikas: Tartu Mill AS.

Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Planeeritav kinnistu suurusega 32 297 m<sup>2</sup> asub Tammelinna linnaosas raudtee vahetus läheduses. Katastriüksuse maa sihtotstarve on tootmismaa.

Ala piirneb kirdes Lembitu tn 1b transpordimaa kinnistuga (raudtee ala), idas Lembitu tn 1e ärimaa kinnistuga, edelas Väike kaar 33b ja Väike kaar 33c tootmismaa kinnistutega. Väike kaar 33a kuni Väike kaar 39 on elamumaa läänes ja loodes ning üle Väike kaar tänava on valdavalt elamumaad.

Loodes on aga samuti tootmismaad:

- Väike kaar 41 (Naaskel OÜ toodab eritellimusel puidu - ja mööblitooted, omab välisõhu saasteluba nr L.ÕV/326186).
- Väike kaar 41a (osaühing KASKAAD-TS tegeleb jäätmekäitlustegevusega - plastjätmete purustamine graanuliteks plastipurusti abil, omab jäätmeluba nr L.JÄ/326948).
- Väike kaar 41b (osaühing DOZ OÜ tegeled puitdetailide viimistlemisega, omas senini välisõhu saasteluba nr L.ÕV/326185).

Ehitisregistri (<https://www.ehr.ee>) andmetel on praegu Väike kaar 33 kinnistul olmehoone (varem laborihoone), kontorihoone, veski, elevaator (koosneb vanast ja uuest osast), ladu 1, ladu – kaarhall, ladu – viihall, töökoda – ladu, teravilja vastuvõtuhoone. **Alajaamahoone (pool hoonest kuulub AS-le Elektrilevi) on registreeritud aadressiga Lembitu tn 1c (alajaam nr 16 Lembitu). Uusi märja vilja silosid pole veel ehitusregistris.**

## 2.1 Ettevõtte praegune tegevus

Tartu Mill AS (varem Tartu Veski AS) põhitegevusala on teravilja jahvatamine ning erinevate jahusortide jahu tootmine ja pakendamine. Tartus hoiustatakse rukist ja nisu jahvatamiseks veskis. Aastane vajadus ca 110 000 t teravilja. Olemas on 2 sõltumatut tootmisliini erinevate rukki- ja nisujahu toodete valmistamiseks. Eraldi on maherukki liin spetstoodete valmistamiseks.

Teravilja väärindamisega tegeletakse antud asukohas juba aastakümneid. Ettevõttes rakendatakse tootmises parimat võimaliku tehnikat (BAT). Juurutatud on BRC (British Retail Consortium) tehnilise standardi järgi toiduohutuse juhtimissüsteemid.

Tartu Mill AS omab jäätmeluba nr L.JÄ/328676 toiduainetööstuses jäätmete tekitamiseks vastavalt jäätmeseaduse § 75 lg 1 p 7. Jäätmed antakse üle vastavat luba omavale ettevõttele.

Tartu Mill AS omab samuti välisõhu saasteluba nr L.ÕV.TM-187505, kuna ettevõttel on gaasipõleti G9-1D ning mitmed punktallikad, kus on reguleeritud tahkete osakeste massikontsentratsioon (PM-sum) heide.



### 3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi on seatud piirkonnas, kus asub Väike kaar 33 kinnistu, eesmärgiks raudtee-äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimine ning piirkonna arendamine targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleksiks. Maa-ala kruntidel võib jätkuda senine tegevus vastavalt omaniku soovile, hooneid võib remontida, keelatud on uute tootmishoonete ehitamine ja olemasolevate laiendamine.

Lähtudes PlanS § 1 lõikest 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus vajadusel läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele PlanS-st tulenevaid menetlusnõudeid. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. KSH algatamist ja algatamata jätmist reguleerib ka planeeringute puhul siiski KeHJS, mille § 33 lõike 2 järgi tuleb KSH algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui:

- kehtivas strateegilises planeerimisdokumendis tehakse (olulise keskkonnamõjuga) muudatusi;
- koostatakse maakonnaplaneering või üldplaneering teemaplaneeringuna;
- **koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul (ÜP muutmise);**
- koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Kui detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei liigitu KeHJS § 33 lõike 1 punkti 3 alla, siis tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda tulenevalt KeHJS § 33 lõike 2 punktidest 3 ja 4. Käesoleval juhul on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, siis konkreetsel juhul **tuleneb KSH eelhindangu vajadus detailplaneeringule ka PlanS § 142 lõikest 6.**

Detailplaneeringuga tehakse seega ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lg 1 võib detailplaneeringuga muuta üldplaneeringu põhilahendust. Sama paragrahvi lõike 1 punkt 1 sätestab, et muuhulgas loetakse detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmiseks olukorda kui toimub üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise. Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise korral tuleb muuhulgas hinnata keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda eelhindang vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 punktile 3 ning PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6.

Formaalselt on oluline tegevus kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise on ka üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine.

Antud juhul soovitakse aga tootmismaa sihtotstarbega kinnistul jätkata senist tootmistevõimet, eesmärgiga muuta seda oluliselt efektiivsemaks. Olemasolevate tootmisettevõtete puhul on oluline jälgida, et need peaksid kinni keskkonnanõuetest. Kui

Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

ettevõttel ei ole keskkonnaprobleeme ning antud asukohas on võimalik tegevust jätkata, siis ei ole tegemist üldplaneeringu olulise muutmisega, vaid pigem täpsustamisega.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmist, samuti peab KeHJS § 6 lg 2 p 7 tulenevalt hindama ettevõtte valdkonna tegevust (näiteks toiduainetööstus, põllumajandus vm), kas sellel on oluline keskkonnamõju. Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lg-tes 3-5 toodud kriteeriumitest.

Eelhindangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda. Eelhindamine ei lõpe aga KSH eelhindamise koostamisega. Eelhindamise etapis konsulteerimine vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 on KSH protsessis esimene asjaomaste asutuste kaasamine. Asjaomased asutused sõltuvad strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse iseloomust ja igal konkreetsel juhul määratleb need täpsemalt planeeringu koostamise algataja (või korraldaja).

Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. KeHJS § 2<sup>3</sup> annab selgituse asjaomaste asutuste kohta. Asjaomased asutused on kõik need, keda strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu. Detailplaneeringute puhul kuulub asjaomaste asutuste hulka alati Keskkonnaamet, kes annab oma seisukoha ka KSH sisulise vajaduse osas.

## 4 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

### 4.1 Tartu Maakonnaplaneering 2030+





**Tartu Maakonnaplaneering 2030+** (kehtestatud Riigihalduse ministri 16.07.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/130) kehtib Tartu maakonnas Nõo, Kambja, Kastre, Luunja valdades, Tartu linnas, Tartu valla ja Peipsiääre valla osadel ning Põlva maakonnas Räpina valla osal. Maakonnaplaneeringu eesmärk suunata planeerimistegevust kohalikul tasandil. Tulenevalt planeerimisest on kehtestatud maakonnaplaneering aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele.

Vastavalt maakonnaplaneeringule asub Väike kaar 33 kinnistu Veeriku-Vaksali piirkonnas (olemasolevad tootmis-, äri- ja logistikaalad). Põhijoonisel on tootmis- ja logistikaalad (need on samas ettevõtluse arengu alad) näidatud üldisest tiheasumist eraldi, võimaldamaks tavapärasesse linnakeskkonda sobimatut välismõju ja transpordivooge.

Lõuna-Eesti, sh Tartumaa, ruumiline areng põhineb Tartu linna tugevusel mitmepalgelise keskuslinnana. Euroopas ja maailmas konkurentsivõimelised väärtusahelad, näiteks puidutööstuses, põllumajanduses ja toidutööstuses, turismis ja spordis, peavad liitma ja võimendama kogu Lõuna-Eesti loodus- ja inimressurssi ning majandus- ja ettevõtluspotentsiaali Tartumaast suuremas ruumis.



Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

	tlheasum (olemasolev)
	tlheasumi lalenemlsala
	Tootmis-, äri- ja logistikaala (olemasolev)
	Tootmis-, äri- ja logistikaala lalenemlsala

**Joonis 4.** Väljavõte maakonnaplaneeringu põhijoonisest.

Tuleb rõhutada, et maakonnaplaneering ei pea ka rongiliikluse väljaviimist Tartu linnast otstarbekaks. Küll aga tuleb üldplaneeringutes sätestada kooskõlastamise kohustus raudtee omaniku ja Tehnilise Järelevalve Ametiga, kui raudtee lähedusse kavandatakse rajatisi, mille kõrgus meetrites on suurem kui rajatise paiknemise kaugus raudtee kaitsevööndi piirist.

**Vastuolu maakonnaplaneeringuga puudub.**

## 4.2 Tartu linna üldplaneeringu 2030+

**Tartu linna üldplaneeringu 2030+** (Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsus nr. 494) järgi on Väike kaar 33 kinnistu piirkonnas **Tammelinn TM10**, kus pikaajaliseks eesmärgiks on raudtee-äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimine ning piirkonna arendamine targa majanduse töökohtadega büroohonete kompleksiks. Maa-ala kruntidel võib jätkuda senine tegevus vastavalt omaniku soovile, hooneid võib remontida, keelatud on uute tootmishoonete ehitamine ja olemasolevate laiendamine.

Piirkonna uus määratud juhtfunktsioon büroohoone maa (ÄB). Büroohoone maa-ala on büroo- ja pangahoone, koolituskeskuse, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte ja postiteenust osutava juhtotstarbega hoone maa-ala. Büroopindu võib peale iseseisvate büroohonete kavandada osalise otstarbena ka rekonstrueeritavatesse hoonetesse või mitmefunktsioonilistesse arendustesse (koos kaubanduse, meelelahutuse ja elamispindadega). Büroohoone krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Alal ÄB määratakse krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, hoonestuse asukoht, põhilised arhitektuurilised näitajad jms iga kord eraldi ehk siis detailplaneeringuga.

**Samas on olemasoleva pikaajalise tootmismaa muutmisel ärimaaks keskkonnakaalutlused väga olulised. Kahjuks pole seda analüüsitud Tartu linna üldplaneeringu 2030+ ega selle keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH käigus).** Raudtee äärsel alal on veel teisedki olemasolevad tootmismaad (näiteks puidutööstus). Varasema Tartu linna üldplaneeringu järgi on Väike kaar 33 tööstusettevõtete ja ladude maa, kuhu võib lubada 10% ulatuses tööstusettevõteteid juhul, kui kavandatav tegevus seondub tööstustegevusega.



Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang



**Leppemärgid**

**ELAMUMAA**

- EV - väikeelamu maa-ala
- EK - korterelamu maa-ala
- EK\* - osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala
- EÜ - ühiselamu maa-ala

**ÄRIMAA**

- Ä - äri- ja teenindusettevõtte maa-ala
- ÄT - kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala
- ÄK - kaubanduse ja vabaajakeskuse maa-ala
- ÄM - majutushoone maa-ala
- ÄB - büroohoone maa-ala
- ÄV - väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala
- ÄA - turu ja näitusehalli maa-ala

**ÜHISKONDLIKU HOONE MAA**

- ÜV - valitsus- ja ametiasutuse maa-ala
- ÜHK - kõrgharidusasutuse maa-ala
- ÜHP - kooli maa-ala
- ÜHL - koolieelse lasteasutuse maa-ala
- ÜK - kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala

- ÜT - tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutuse maa-ala
- ÜE - eriotstarbeline tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutuse maa-ala
- ÜS - sakraal- ja tavandihoone maa-ala

**TOOTMISE MAA**

- T - tootmise ja laohoone maa-ala

**RIIGKAITSE MAA**

- RR - riigikaitsehoone ja rajatise maa-ala

- RS - sisekaitsehoone ja rajatise maa-ala

**ROHEALA**

- H - roheala
- PV - puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala
- AM - linnaaiandusmaa-ala
- SR - supelranna maa-ala
- HK - kalmistu maa-ala

**LIIKLUSMAA**

- LT - tänava maa-ala
- LV - linnaväljaku maa-ala
- LP - parkimisehitise maa-ala
- LR - raudtee maa-ala

**Joonis 5.** Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust 2030+

Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Üldplaneeringuga määratakse maa-alade perspektiivne juhtotstarve väga üldisel ehk pigem põhimõttelisel tasandil. Paralleelselt kohustuslikus korras ÜP-le koostatav keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) näitab, milliste oluliste kaalutluste alusel toimus üldplaneeringu protsessi jooksul valikute tegemine ja otsusteni jõudmine. KSH kirjeldab, selgitab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. Tootmismaa muutmisel ärimaaks peab arvestama suuremate kulutustega keskkonnauuringutele (näiteks kohustuslikele pinnaseuuringutega jms). **Antud juhul igasugune analüüs või isegi täpsem põhjendus ÜP-s puudub ning pole ka kirjalikke tõendeid läbirääkimiste kohta TM10 asuvate kinnistute omanikega.**

Üldplaneering üldise tasandi planeering, mille täpsusaste ei ole võrreldav detailplaneeringuga ja mis ei lähtu konkreetsetest krundipiiridest. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edasise maakasutuse põhisuunad. Kui krundi praegune otstarve ei ole sama, mis on planeeritud valdav kasutusotstarve, on lubatud see funktsioon säilitada seni, kuni ei taotleta ehitamist või detailplaneerimist õigusaktides sätestatud tähenduses. Antud juhul tootmisterritooriumi ei laiendata ning üldplaneeringuga määratud maa juhtotstarbe pikemas perspektiivis saavutamise osas muutusi ei ole. Täiendavate rajatiste kavandamine olemasoleva elevaatori (kõrgus 42 m) ja raudtee vahele ei muuda sisuliselt piirkonna visuaalset, maastikulist ega funktsionaalset iseloomu. Töödeldava vilja mahud ei suurene, põhitootmine ei muutu. Väheneb oluliselt vilja transport väljaspool Tartu linna asuvatest ladudest edasi-tagasi (hinnanguliselt kuni 1400 veoki võrra aastas) ning seega paranevad eeldatavalt ka piirkonna keskkonnatingimused (liiklusest tulenev müra jms).

**Eelnevast tulenevalt võib järeldada, et tegemist on üldplaneeringut täpsustava, mitte planeerimisseaduse kohase üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.**



## 5 Võimalikud keskkonnamõjud

### 5.1 Mõjud Natura aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele

Planeeritavale alale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitsealuseid objekte. Planeeritaval alal ei ole registreeritud Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel kaitsealuste taime- või loomaliikide elupaiku. Lähimad kaitstavad loodusobjektid „Riia tn tammeallee” ja üksikobjekt Elva tn 8 „Külmakindel pirnipuu” jäävad ettevõtte mõjualast kaugele.

Kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele on seega ebatõenäoline.

### 5.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Alal maavarasid ega muid loodusvarasid ei leidu.

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeresurs, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Ehitustegevusega kaasneb paratamatult ehitusjätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Jäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Tartu Linnavolikogu poolt kehtestatud „Tartu linna jäätmehoolduseeskiri” nõuetest.

**Jäätmeid tekib ka tootmishoonete kasutusperioodil. Jäätmed antakse vastavalt jäätmekoale üle jäätmekäitlejale. Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.**

### 5.3 Vee ja pinnase saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Ei ole ette näha täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust. Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon toimub olemasoleva ÜVK süsteemi võrkude baasil.

Eelnevalt tulenevalt ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevat vee- või pinnasereostuse teket. Detailplaneeringu realiseerimisega ei toimu reoveepuhastust kohapeal.

Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata mõningast liikluskoormuste tõusu. Pärast DP realiseerimist on oodata pigem liikluse vähenemist.

Tootmise soojusvarustus toimub maagaasi baasil. Keskkonnaministri 14.12.2016 määrusega nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ mõistes on ettevõttel õhusaasteluba. Õhusaasteluba on üldjuhul nõutav põletusseadmele, kui soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on 1 MWth või suurem. Tuleb arvestada siiski saasteallikast eralduvate lenduvate orgaaniliste ühendite heitkogusega ka maagaasi põletamisest. Seega võib välisõhu saasteloa kohustus muutuda asjakohaseks, kui ettevõttes põletatakse maagaasi üle 150 000 m<sup>3</sup>/a, mis lämmastikuühendite arvutuslikul eraldumisel kindlas mahus (näiteks NOx aastane heitkogus) tähendab automaatselt loakohusluse teket. Ettevõtte poolt emiteeritavad saasteained on mõõdetud (viimati 2017.a Eesti Keskkonnauuringute Keskuse OÜ Katselabori poolt).

Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019-2023 (väljapanekul 01. juuli kuni 16. september 2018) järgi on AS Tartu Mill üks Tartu linna ettevõtteid, kellega tehakse müra-alast koostööd. Tartu Mill AS on viinud sisse nõude veokitelt öisel ajal vilja mitte maha pumbata. 2016. a mõõtmistulemuste alusel Vambola 2 maja ees müra vähendamiseks ehitati ümber veski aspiratsioon, puhastatud õhu väljavool suunati siseõue suunas. Varasemalt on õhupuhastussüsteemide väljalaskeavad varustatud filtrite ja mürasummutitega, väljalaskeavad on suunatud elamupiirkondadest kõrvale, laadimistöid tehakse suletud hoonetes.

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega. Kuna ala piirneb elamumaaga, siis ei tohi liiklus-, tööstusmüra ja ka tehnoseadmete tekitatav müra ületada seal keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed“.

#### 5.4 Mõju kultuuriväärtustele

Muinsuskaitse üksikobjektid või pärandkultuuri väärtused planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad. Otsene või kaudne mõju kultuuriväärtustele seega puudub.

#### 5.5 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust.

Konkreetsete tootmistegevustega seotud mõjud ja võimalikud ohumeetmed on teada ning täiendavaid mõjusid ei ole ette näha.

#### 5.6 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Varem piirkonnas kavandatud detailplaneeringute realiseerimisega koos ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat olulist mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist. Detailplaneeringus seatakse konkreetsed tingimused ennetamiseks/vältimaks olulise negatiivse keskkonnamõju esinemist DP elluviimisel. Kuna ÜP ei näe ette

Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

maakasutuse juhtotstarbe realiseerimise viise ega aega, siis on olemasoleva tootmise efektiivistamine väga mõistlik.

Detailplaneeringuga kavandatakse tegevust, millele on vaja tulevikus ehitusluba ja kasutusluba. Lubade väljastamisel tuleb omavalitsusel täiendavalt kaaluda keskkonnamõju hindamise (KMH) vajadust. Täiendavate keskkonnalubade vajadus puudub.

Iga ettevõtte tegevusest tulenev võimalik negatiivne keskkonnamõju ja ka keskkonnahäiring keskkonnaseadustiku üldosa seaduse mõistes peab jääma ettevõtte tootmisterritooriumile. Seejuures on keskkonnahäiring ka negatiivne keskkonnamõju, mis ei ületa arvulist normi või on arvulise normiga reguleerimata. Ettevõtte peab rakendama meetmeid oma tegevuse või tegevusetusega põhjustatava keskkonnahäiringu vältimiseks või vähendamiseks, kuivõrd saab seda mõistlikult oodata.

## 5.7 Mõju sotsiaal-majanduslikele tingimustele

Olulist otsest sotsiaal-majanduslikku mõju ei ole ette näha.

Täiendavaid töökohti ei kaasne. Kuna tegemist on olemasoleva tootmisega, siis puudub reaalne võimalus ning seega ka sotsiaalne ootus piirkonna kiireks ümberkujundamiseks.

## 5.8 Visuaalne mõju

Täiendav häiringuna mõjuv oluline visuaalne mõju puudub. Mahutid rajatakse elevaatori ja raudtee vahelisele alale ning ei jää Väike kaar tänava sihtes dominandiks.

Arhitektuurne lahendus on standartne.

## 5.9 Piiriülene keskkonnamõju

Piiriülest keskkonnamõju ei esine.

## 5.10 Detailplaneeringu tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Kui detailplaneeringuga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõtte kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

Samuti tuleb rakendada detailplaneeringu menetluses Euroopa Liidu keskkonnaalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

## 6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Planeeringuga ei kavandata eeldatavalt tootmistegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. DP-ga tehakse ettepanek muuta kehtivat piirkonna üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarvete osas.

KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõju hinnata vajaduse korral ka siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi. Antud juhul tekib vajadus muuta kehtivat üldplaneeringut piirkonna **perspektiivse maakasutuse juhtotstarbe** osas.

Kohaliku omavalitsuse nõudel hinnati KSH vajalikkust KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. **Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada DP elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:**

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel (esialgselt kavandatud mahus) antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 4) DP-ga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemist;
- 5) DP alal ei ole teadaolevalt tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või edasisele majandustegevusele;
- 6) DP-ga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

ÜP juhtotstarbe muutmine on Tartu Linnale strateegiliselt oluline planeeringuline muudatus, kuid DP elluviimine sellisel kujul ei kujuta endast olulist täiendavat negatiivset mõju keskkonnale antud asukohas. DP täiendavate võimalike keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik DP menetluse käigus ja koosseisus vastavalt PlanS § 126 lg 1. Samuti saab töö käigus DP koosseisus anda täpsemad põhjendused kehtiva ÜP muutmiseks.

KSH algatamise või mittealgatamise otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus. Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida DP algatamisotsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt tema pädevuse piires.

Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

## Kasutatud materjalid

### Allikmaterjalid:

Tartu maakonnaplaneering 2030+

Tartu linna üldplaneering 2030+

### Seadused, määrused:

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3)

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87)

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1)

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383)

### Andmebaasid:

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem): <http://loodus.keskkonnainfo.ee>

Keskkonnaregister: <http://register.keskkonnainfo.ee>

Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>

Ehitisregister <https://www.ehr.ee>