

Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu KSH eelhinnang

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus.

Planeeringuga soovitakse moodustada elamukrundid ja määrata ehitusõigus kahekorruseliste korterelamute rajamiseks. Planeerida soovitakse kuni 22 elamut ja abihooned. Hoone ehitisealuseks pinnaks soovitakse 400 m² ja korterite arvuks 8, katusekaldeks 0-10 kraadi. Juurdepääsu soovitakse rajada Aruküla tee 34 krundile planeeritud tänavalt.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala juhtfunktsioon korterelamumaa. Detailplaneeringu algatamise taotlus vastab maakasutuse juhtfunktsiooni osas üldplaneeringule. Ehitusõiguse, arhitektuurinõuete ja liikluskorralduse ettepanekud vajavad põhjalikumat kaalumist detailplaneeringu koostamisel.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus.

3.1. Maakasutus.

Katastriüksus Aruküla tee 30 (pindala 114179 m²) on sihtotstarbeta maa. Detailplaneeringuga soovitakse moodustada elamukrundid üldplaneeringukohasele korterelamumaaale, mis on ligikaudu 5,2 ha suurune ala. Ülejäänud krundi osa on üldplaneeringu järgi roheala ja see planeeringualasse ei kuulu.

3.2. Veekasutus.

Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil, vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

3.3. Muude loodusressursside kasutus.

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses.

3.4. Looduskeskkonna kirjeldus.

3.4.1. Pinnas, veestik.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on vahemikus ligikaudu 31.8 kuni 40.0 m. Vastavalt Maa-ameti mullastiku kaardile katavad ala peamiselt madalloomullad. Planeeringuala läbivad kraavid.

Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus üleujutusriskide maandamiseks on maapinna vajalik kõrgus (üleujutusvõimalus 1% tõenäosusega) 33.9 m abs.

Planeeringuala pinna- ja põhjavee liikumise selgitamiseks ning võimalike lahenduste kavandamiseks tuleb koostada hüdroloogiline ja hüdrogeoloogiline uuring. Planeeringu koostamisel tuleb muu hulgas arvestada, et vajalik on vältida planeeringuala naabruses asuva püsielupaiga ja seda ümbritseva ala veerežiimi halvendavaid tegevusi.

3.4.2. Taimkate ja loomastik.

Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastusega kaetud, kuid selle väärtus tuleb välja selgitada. Loomastiku kohta andmed puuduvad.

3.4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

Planeeringuala piirneb kaitsealuste liikide püsielupaiga sihtkaitsevööndiga, kus 2017. a teostatud inventuuri käigus toodi välja, et tingimata on **vajalik vältida püsielupaigaga piirneval alal veerežiimi halvendavaid tegevusi**. Püsielupaigas kasvavad liigid on tundlikud

veerežiimi muutustele, seetõttu on **eriti oluline, et püsielupaigas ja seda ümbritseval alal veerežiim ei muutuks.**

Looduskaitsealasad ega Natura võrgustiku alasad planeeringuala läheduses ei asu.

3.5. Heited.

3.5.1. Müra ja vibratsioon.

Planeeringuala asub suure intensiivsusega Aruküla tee läheduses, kuid on sellest elamutega eraldatud ja ligikaudu 10 m madalamal – seega suhteliselt vaikne ala. Planeeringuga soovitatav eluruumide hulk, hooned ja tänavad toovad koos inimeste ja liiklusega alale müra juurde, kuid eeldatavalt mitte ülenormatiivset müra ega vibratsiooni. Ehitustööde käigus võib eeldada tavapärasest tugevama müra esinemist, kuid see on ajutine ning lühiajaline.

3.5.2. Õhusaaste.

Planeeringuga kavandatav ei lisa eeldatavalt olulist õhusaastet. Mõningast õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööhoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku, ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil, kui lisandub autoliiklus.

3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmeteke võib kavandatava tegevusega kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt. Planeeringu realiseerimisel lahendatakse prügi kogumine vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad.

Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei asu kultuuri- ega ajaloomälestisi.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju.

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

4.1.1. Mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Planeeringuga kavandatav eeldab vertikaalplaneerimist ja eeldatavalt mõningast pinnase muutmist ning osalist ala tõstmist. Samuti võib eeldada olemasolevate kraavide ümberlahendamist.

Eeldatavalt ei too planeeringuga kavandatav kaasa olulist negatiivset mõju õhule ega kliimale. Mõju ulatus põhja- ja pinnaveele tuleb välja selgitada hüdrooloogiliste uuringute ja keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus ning planeerida lahendus, mis tagab alaga piirneva püsielupaiga sihtkaitsevööndi niiskusrežiimi säilimise ja sellest sõltuvate taimede soodsa seisundi.

Hoonete soojavarustuse lahendamisel tuleb kasutada keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond ja et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi.

4.2. Oht inimese tervisele puudub, võimalikud ohud looduskeskkonnale tuleb välja selgitada KSH koostamise käigus.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus.

Planeeringuga kavandatav tegevus muudab oluliselt ala ilmet ja ruumilist struktuuri, kuid muudatused toovad eeldatavalt kaasa pigem positiivse mõju, asendades passiivse ala linna sobiva aktiivse elukeskkonnaga ning rikastades linnaruumi inimsõbraliku õueala, kvaliteetse hoonestuse, haljastuse ja kergliiklusteedega.

4.4. Detailplaneeringuga ei või kavandada tegevusi, mis võiksid kahjustada alaga piirneva püsielupaiga sihtkaitsevööndi tingimusi ega alal olevate kaitsealuste taimede elukeskkonda.

4.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Planeeringu elluviimine toob alale aktiivse kasutuse ja liikumise seoses elamute ja teede rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on linnaruumis eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad liikumist lähialal.

Eelhinnangu tulemusel on vajalik algetada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), kuna kavandatavate tegevustega võib kaasneda olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale. Planeeringu koostamisel ja selle realiseerimisel on oluline tagada, et püsielupaigas ja seda ümbritseval alal veerežiim ning sellest sõltuvate kaitsealuste liikide soodne seisund ei muutuks. KSH tulemusel on võimalik planeeringu koostamisel arvestada keskkonnakaalutlustega ja tagada kõrgetasemelise keskkonnakaitse.