

Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneering

Rohelise võrgustiku toimivuse hinnang

Töö nr 2899/17

Tartu 2017

Kaile Eschbaum
Keskkonnaspetsialist

Riin Kutsar
KMH litsents KMH 0131

SISUKORD

SISUKORD	3
1. SISSEJUHATUS	4
2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMAOSLEV OLUKORD	5
3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	8
4. ROHELINE VÕRGUSTIK STRATEEGILISTES PLANEERIMISDOKUMENTIDES....	9
5. MÕJU ROHEVÕRGUSTIKU TOIMIMISELE JA EESMÄRKIDE SAAVUTAMISELE	13
6. KOKKUVÕTE	15
KASUTATUD KIRJANDUS	16

1. SISSEJUHATUS

Käesolev eksperthinnang on koostatud Jüri alevikus Talli tänav 2 ja Aruküla tee 22 ning lähiala detailplaneeringule, millega kavandatakse riigigümnaasiumi- ja spordihoone rajamist.

Käesoleva töö eesmärgiks on välja selgitada detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju Jüri aleviku ja selle ümbruse rohelisele võrgustikule ning selle toimimisele. Roheline võrgustik on planeerimisseaduse tähenduses eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tuumikaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest.

Detailplaneeringu koostaja ja käesoleva töö tellija on Rae vallavalitus. Töö koostamisel lähtutakse tellija poolt edastatud detailplaneeringu eskiisist (seisuga 3.07.2017) ja seletuskirjast.

Eksperthinnang on valminud Hendrikson & Ko OÜ ekspertide koostöös.

Töörühma koosseis:

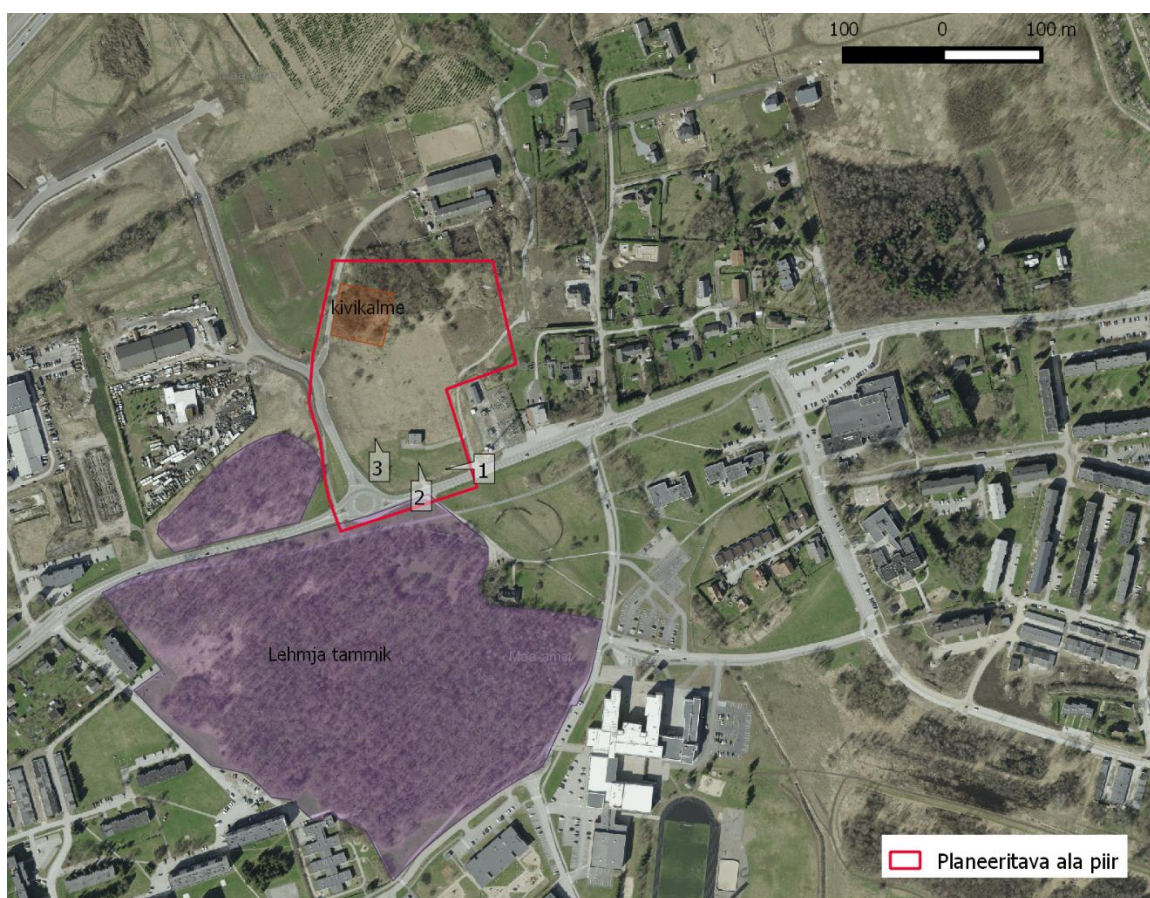
- **Kaile Eschbaum** – keskkonnaspetsialist (looduskaitse, roheline võrgustik)
- **Riin Kutsar** – juhtekspert, KMH litsents KMH0131

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMAOSLEV OLUKORD

Planeeritav ala on ligi 4 ha suurune ja see asub Jüri alevikus Talli tänava ja Aruküla tee ristmiku nurgas. Planeeritav ala hõlmab järgmisi olemasolevaid Rae valla omanduses olevaid kinnistuid:

- Talli tn 2 üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:001:3758)
- Aruküla tee 22 tootmismaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:001:3372)

Planeeritava ala asukohta Jüri alevikus illustreerib joonis 2.1



Joonis 2.1 Planeeritava ala asukoht Jüri alevikus (numbritega tähistatud fotode tegemise asukohad ja suunad)

Detailplaneeringu ala on hetkel osaliselt kasutuses niidetava rohumaana ja põhjapoolses osas leidub metsane piirkond. Metsa alal leidub ka arheoloogiamälestisena kaitstav kivikalme (kinnismälestise nr 18741), mille asukoht koos kaitsevööndi ulatusega on toodud joonisel 2.1. Illustreerivad fotod planeeritavast alast on esitatud järgnevalt (fotode tegemise asukohad ja suunad on märgitud joonisel 2).



Foto 1 Aruküla tee 22 kinnistu Aruküla teepoolne planeeringuala osa (paremal servas näha olemasolev pumpla).



Foto 2 Aruküla tee 22 kinnistu Aruküla teepoolne planeeringuala osa, vaade põhjasuunas



Foto 3 Planeeringuala Talli tn 2 suunaline vaade

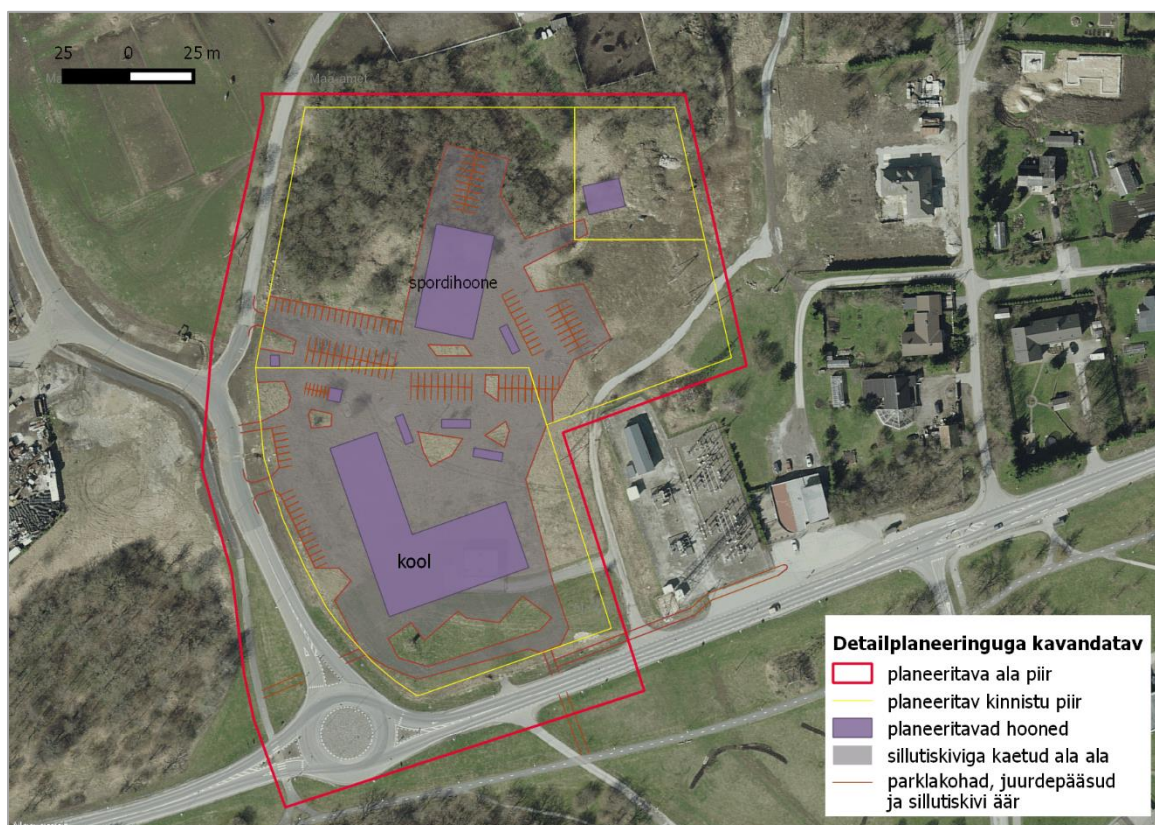
3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavolikogu 17. veebruari 2017 otsusega nr 187, sama otsusega on jäetud algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Algamata jätmise otsus tugineb otsuse Lisas 1 toodud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senised sihtotstarbed ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks, moodustada krundid, millele perspektiivselt rajada piirkonda teenindav riigigümnaasiumi hoone ja spordihoone, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Detailplaneeringuala kontaktvööndi moodustavad olevate elamu-, haljast-, ühiskondlike, äri- ja tootmise ehitiste maad. Planeeritavad kinnistud moodustavad sujuva ülemineku ärilisest keskkonnast privaatsama elamute kvartali vahel.

Detailplaneeringu üldisest lahendusest annab ülevaate joonis 2.1 (detailsemat lahendust kajastavad detailplaneeringu materjalid). Nagu jooniselt näha, on kavandatav hoonestus, sillutiskiviga alad/parklad jms planeeritud valdavalt praegusele rohumaale ja kõrghaljastusega piirkond planeeringuala põhjaosas säilitatakse suures osas.



Joonis 2.1 Detailplaneeringuga kavandatav tegevus.

4. ROHELINE VÕRGUSTIK STRATEEGILISTES PLANEERIMISDOKUMENTIDES

Alljärgnevalt tuuakse ülevaade planeeringuala piirkonnaga seotud asjakohastest planeerimisdokumentidest, mis käsitlevad piirkonna rohelist võrgustikku:

- Harju maakonnaplaneering 2030+(koostatab) ¹
- Rae valla üldplaneering²
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering³

Harju maakonnaplaneering 2030+ (koostatab)

Harju maavanem võttis 29.06.2016 korraldusega 1625-k vastu Harju maakonnaplaneeringu 2030+. Maakonnaplaneering on hetkel veel kehtestamata, kuid see on kõige uuem dokument, mis käsitleb ka roheline võrgustiku temaatikat, kaasajastab selle kasutustingimusi ning korrigeerib struktuuri. Joonisel 4.1 on näha maakonnaplaneeringus määratletud roheline võrgustik laiemas piirkonnas. Planeeritav ala asub linnalise asustuse alal samas kui roheline võrgustik alal puudub (vaata ka joonis 4.2).



Joonis 4.1 Väljavõte koostatava Harju maakonnaplaneeringu kaardist (lilla viirustus- linnalise asustusega ala, rohelised täpid tähistavad rohevõrgustiku ala).

1 koostatab Harju maakonnaplaneering 2030+ (<http://harju.maavalitsus.ee/et/harju-maakonnaplaneering-2030-1>)

2 Rae valla üldplaneering (2013) http://www.tartuvv.ee/index.php?option=com_content&view=article&id=105&Itemid=127

3 Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (<http://www.rae.ee/juri-uldplaneering>)

Linnalise asustusega ala on planeeringus defineeritud kui kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal.

Linnalise asustusega ala ruumilise arengu põhimõtetena tuuakse muuhulgas välja käesoleva töö kontekstis asjakohased järgmised punktid:

- Linnalise asustusega alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkealasid.
- Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist.
- Linnalise asustusega aladele ulatuvad roheline võrgustiku osad on eelkõige puhkeotstarbelised. Oluline on säilitada ja parandada roheline võrgustiku sidusust nii linnalise asustusega ala siseselt kui ka ühendusi teiste rohevõrgu struktuuridega. Sidususe säilitamisel on keskne roll rohekoridoridel. Linnalise asustusega roheline võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste planeerimisel tuleb hinnata mõju rohetaristule, selle säilimisele ja toimimisele.
- Rohelise võrgustikuga kattumine ei välista otseselt linnalise asustusega alal ehitustegevust, kui säilivad roheline võrgustiku ökoloogilised ja puhkeväärtused ning toimivus.

Rohelise võrgustiku osas tuuakse välja, et Harju maakond Eesti kontekstis üks konfliktsematest piirkondadest. Harju maakonna looduskeskkonda kujundab suhteliselt tihe ja laienev asustus ning arvukad taristuobjektid. Seetõttu on siin suuri looduslikke omavahel sidusaid alasid vähe, seda eelkõige Tallinna lähiümbruses, kus paljud säilinud looduslikud alad on inimasustuse surve all ja seetõttu killustatud. Sellest tulenevalt domineerivad ka rohevõrgu struktuurides pigem väiksema läbimõõduga tuumalad.

Planeeritaval alal ei paikne maakonnaplaneeringu järgi määratud rohevõrgu struktuure. Rohevõrgu struktuurid jäävad planeeringualast põhjasuunas, Jüri aleviku ja Tallinna ringtee vahelisele alale ning planeeringualast lõunasuunas Jüri alevikust pea kilomeetri kaugusel.

Rae valla üldplaneering

Rae valla kehtiv üldplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462.

Rae valla üldplaneering ei käsitle Jüri aleviku ala kuna paralleelselt üldplaneeringuga algatati ja kehtestati ka Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering, mis lahendab selles piirkonnas kõik üldplaneeringuga kaetavad teemad. Seetõttu Rae valla üldplaneeringut käesolevas töös täpsemalt ei ole põhjust käsitleda.

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering on kehtestatud 20. september 2012 Rae Vallavolikogu otsusega nr 390.

Planeeringus täpsustatakse roheline võrgustiku struktuure ja kasutustingimusi Jüri alevikus. Asula rohevõrgustiku moodustavad alevikus paiknevad haljasmaad ning haljastatud tänavad. Ideaaljuhul on poollooduslikud maastikud ja haljasmaad

haljasühendustega seotud kogu asulat ja ümbruskonda hõlmavaks süsteemiks, mis katab asula lisaks tehnovõrkudele ning autoteedele ka roheline võrgustikuga. Ühest küljest loob see aluse alternatiivsetele liikumisvõimalustele ning eeldused puhkamiseks ja rahvaspordiga tegelemiseks, teisest küljest on ökoloogiliste koridoridega seotud haljasmaade võrgustikul tähtis osa bioloogilise mitmekesisuse tagamisel. Kohaliku rohevõrgustiku oluliseks osaks on ka teede ja tänavate äärne haljastus alleede ja haljasribadega (puiesteed, puuderead, elamute ja tänavate vaheline kõrghaljastus).

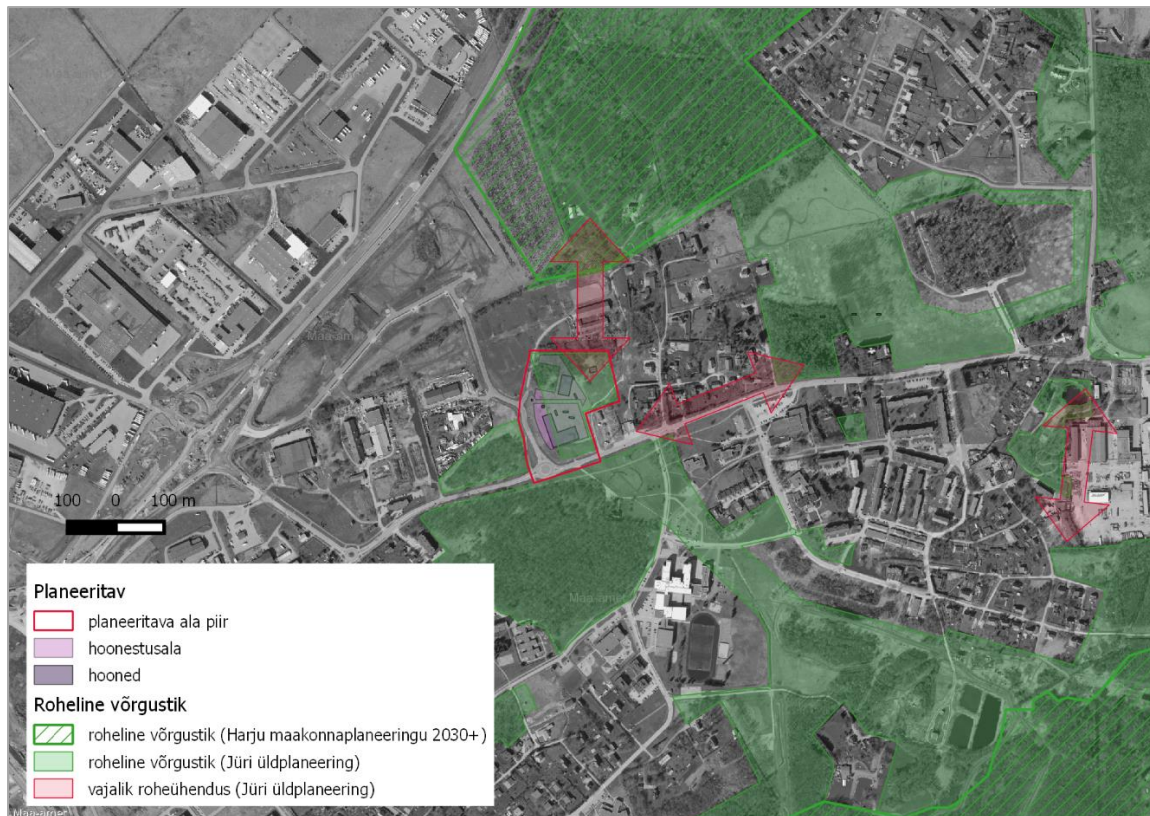
Kõik alevikus paiknevad välisruumid peaksid olema võimalikult haljastatud ja maastikuarhitektuurselt kujundatud. Võimalikult tuleks säilitada aleviku siseseid või aleviku hoonestusaladega külgnevaid metsaalasid ühiskasutatavate välisruumidena. Selleks tuleb huvide vastastikuse arvestamise alusel jõuda läbirääkimiste kaudu kokkuleppele maaomanikega ning arendada ühistegevust naabrite vahel.

Rohevõrgustiku koostisosi, mis ühendavad eri rohealasid, tuleb säilitada maakasutust liigendava kaitsehaljastuse ja rekreatiivala osistena ning hoiduda maakasutusest, mis võiks selle koostoimimist takistada.

Detailplaneeringute koostamisel tuleb olulise tingimusena vaadelda mitte ainult üksikuid kõrghaljastuse elemente, kaitstavaid loodusobjekte ja liike planeeringualal, vaid arvestada planeeringu koostamisel nende kuuluvust roheline võrgustiku üksteisega seotud tasanditesse.

Asustuse kavandamisel ja ehitusalade valikul mitte läbi lõigata roheline võrgustiku koridore ega seada ohtu roheline võrgustiku säilimist. Ehitustegevust rohevõrgustiku aladel üldplaneeringu lahendusega ei kavandata ning see võib olla lubatud vaid erandjuhtudel ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel.

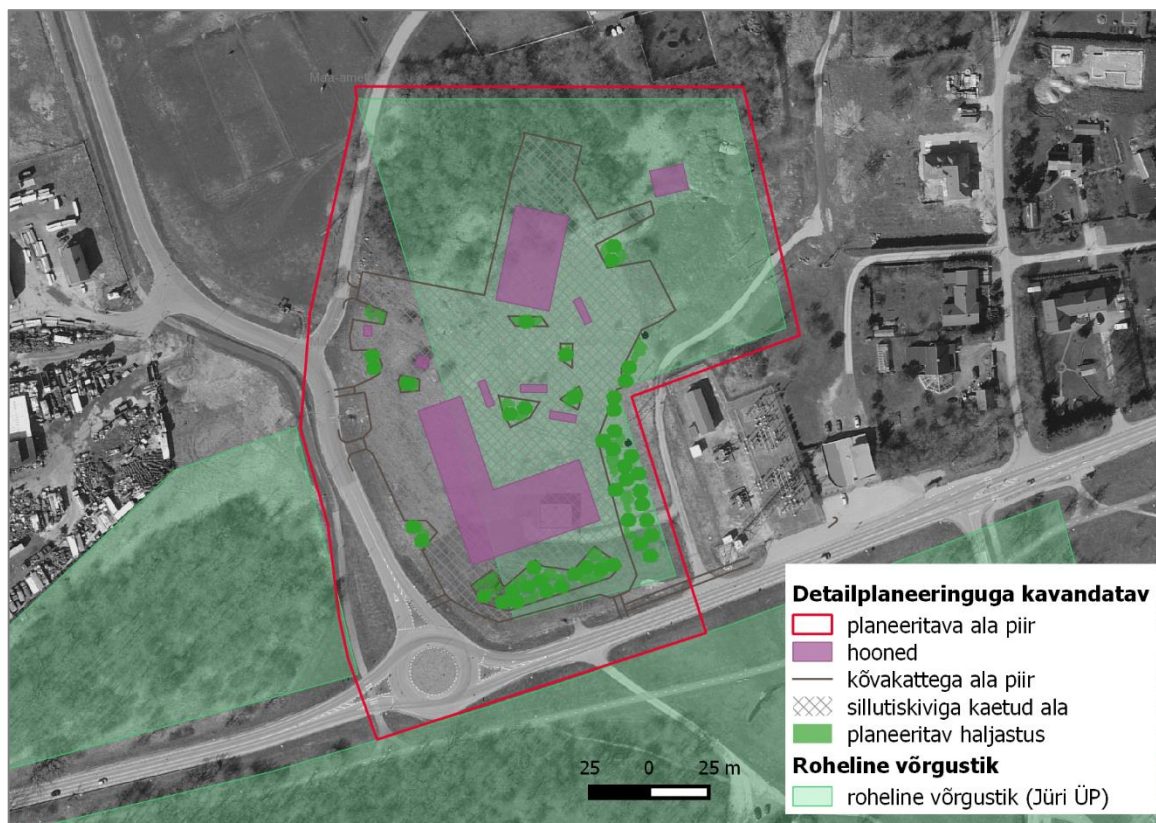
Käesoleva töös käsitletaval detailplaneeringu alal asub üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku struktuur, mis ei ole struktuurina sidusalt ühendatud lõuna- ja läänepoole jäävate Lehmja tammiku rohealadega. Neid erinevaid rohevõrgu elemente eraldavad tänavad. Lisaks puudub ka ühendus põhjapoolsete aladega, ühenduse vajadust märgitakse ka üldplaneeringu kaardile kantud nooltega. Nii üldplaneeringu kui ka koostatava Harju maakonnaplaneeringu järgne rohevõrk on illustreerivana esitatud joonisel 4.2.



Joonis 4.2 Planeeringuala piirkonna roheline võrgustik maakonna ja Jüri aleviku ÜP järgi

5. MÕJU ROHEVÕRGUSTIKU TOIMIMISELE JA EESMÄRKIDE SAAVUTAMISELE

Planeeringuala jääb osaliselt Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu (2012 a) järgse rohevõrgu alale, kuid mitte koostatava harju maakonnaplaneeringu järgsele rohevõrgu alale. Lähivaade üldplaneeringu rohevõrgule koos planeeringulahenduse põhiliste komponentidega on esitatud joonisel 5.1.



Joonis 5.1 Roheline võrgustik Jüri üldplaneeringu järgi ja kavandatavad hooned/kõvakattega ala

Nagu jooniselt näha on kavandatav hoonestus ja selle ümber kõvakattega ala paigutatud valdavalt praegusele rohumaa, mistõttu võib öelda, et ökoloogiliselt olulist rolli mängiva rohevõrgu osa ei kahandata märkimisväärselt. Metsakooslus planeeringuala põhjaosas suures osas säilib. Lisaks rajatakse uut kõrg- ja madalhaljastust planeeringuala lõunaosas ja idapiiril ning lisaks väiksemate gruppide ka mujal planeeringualal.

Konkreetses piirkonnas on käesoleval hetkel rohevõrk kui ökoloogiline võrgustik oma struktuurilt killustunud ja ka üldplaneeringus tuuakse välja rohealade vajalikud ühendused, mis hetkel ei täida oma eesmärki sidusa rohevõrguna, mis pakub liikidele sobivaid elu- ja liikumisteid. Lähtudes üldplaneeringus toodust ei ole planeeritav tegevus oma sisult kooskõlas rohelise võrgustiku käsitlese ja vajadustega kuna planeeringujärgselt on piirkonna loodusmaastikud rajatava tehismaastiku ja hoonestuse tõttu veel rohkem killustunud.

Samas koostatava maakonnaplaneeringu järgi on kõnealune piirkond linnalise asustusega ala, kus rohevõrgu struktuure määratud ei ole ning alevikusisese alana omab planeeringuala siiski kõige enam tähtsust tiheasustusala rohealana.

Käesoleva töö koostajad leiavad, et planeeringuala roheline võrgustiku näol on tegemist pigem tiheasustusala sisese rohealaga, mis ei oma tähtsust niivõrd ökoloogilise võrgustikuna kui maastiku struktuuri ja -ilmet kujundava rohealana. Kuna tegemist ei ole väärtusliku ökoloogilise kooslusega, mida planeeritavad ehitised kahjustaksid, siis ei ole otsestelt tegemist piirkonna looduslike alade sidususe muutmisega. Lisaks on planeeringulahendus olemasolevat kõrghaljastust soosiv ning luuakse ka uut toetavat haljastust, mis on mõnevõrra rohevõrgu sidusust toetavaks.

Linnalises keskkonnas võib lisaks bioloogilise mitmekesisuse ning liikide elupaikade jms kõrval tuua välja ka palju teisi olulisi ökosüsteemi teenuseid, mida rohealad pakuvad. Näiteks parandab haljastus õhu kvaliteeti, neelates linnakeskkonnas mitmesuguseid saasteaineid (süsinikoksiid, lämmastikdioksiid, osoon, vääveldioksiid), mis on tekkinud transpordi, tööstuse või jäätmete põletamise tõttu. Samuti aitavad puud (eelkõige puude grupid) hajutada päikesekiirgust, pidurdada tuule kiirust, pidada kinni müra ning pakkuda varju tuule, vihma või päikese eest.⁴ Seetõttu soovitame erinevate roheline võrgustiku poolt pakutavate ökosüsteemiteenuste parema pakkumise säilitamiseks siiski planeeringuala sisest haljastuse osakaalu võimalusel veelgi tõsta ning

⁴ TARTU LINNA ÖKOSÜSTEEMITEENUSED. EMÜ Gerda Arras, bakalaureusetöö 2015

6. KOKKUVÕTE

Käesolev eksperthinnang koostati Jüri alevikus Talli tänav 2 ja Aruküla tee 22 ning lähiala detailplaneeringule. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu eesmärgiks on muuta kinnistute senised sihtotstarbed ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks, moodustada krundid, millele perspektiivselt rajada piirkonda teenindav riigigümnaasiumi hoone ja spordihoone, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Käesoleva töö eesmärgiks oli välja selgitada detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju piirkonna roheline võrgustiku toimimisele. Roheline võrgustik on planeerimisseaduse tähenduses eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tuumikaladest ja neid ühendavatest rohekorridoridest.

Planeeritav ala on koostatava Harju maakonnaplaneeringu järgi linnalise asustusega ala. Viimane on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Rohelist võrgustikku alal ette ei nähta.

Planeeringuala jääb osaliselt Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu (2012 a) järgse rohevõrgu alale. Planeeringus kavandatu ei paranda käesoleva töö koostajate hinnangul üldplaneeringus ette nähtud rohevõrgu struktuuri toimimist, kuid planeeringu lahendus on välja töötatud olemasolevaid looduslikke kooslusi arvestavalt.

Käesoleva töö koostajad leiavad, et planeeringuala roheline võrgustiku näol on tegemist pigem tiheasustusalaga sisese rohealaga, mis ei oma tähtsust niivõrd ökoloogilise võrgustikuna kui maastiku struktuuri ja -ilmet kujundava rohealana. Kuna tegemist ei ole väärtusliku ökoloogilise kooslusega, mida planeeritavad ehitised kahjustaksid, siis ei ole otseselt tegemist piirkonna looduslike alade sidususe muutmisega. Lisaks on planeeringulahendus olemasolevat kõrghaljastust soosiv ning luuakse ka uut toetavat haljastust, mis on mõnevõrra rohevõrgu sidusust toetavaks.

Linnalises keskkonnas võib lisaks bioloogilise mitmekesisuse ning liikide elupaikade jms kõrval tuua välja ka palju teisi olulisi ökosüsteemi teenuseid, mida rohealad pakuvad. Et võimaldada eri tüüpi ökosüsteemiteenuste paremat pakkumismõimet on soovitatav planeeringuala sisest haljastuse osakaalu võimalusel veelgi tõsta. Soovitatav on trassidest, teekaitsevööndist ning parkimisest vaba ala kõrg- ja madalhaljastada maksimaalselt.

KASUTATUD KIRJANDUS

Harju maakonnaplaneering 2030+ (<http://harju.maavalitsus.ee/et/harju-maakonnaplaneering-2030-1>)

Rae valla üldplaneering (2013)

http://www.tartuvv.ee/index.php?option=com_content&view=article&id=105&Itemid=127

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (<http://www.rae.ee/juri-uldplaneering>)

TARTU LINNA ÖKOSÜSTEEMITEENUSED. EMÜ Gerda Arras, bakalaureusetöö 2015