

Roela aleviku Tartu mnt 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

1. Ülevaade kavandatavast tegevusest

1.1. Tegevuse eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Roela alevikus Tartu mnt 9 kinnistu sihtotstarvet elamumaast ärimaaks ja määrata ehitusõigus ärihoone ehitamiseks. Planeeringu koostamise vajadus tuleneb valla üldplaneeringu p 2.1- detailplaneeringu koostamise kohutusega maa-ala Roela alevikus, uue hoone ehitusprojekti koostamine ja püstitamine. Taotletava detailplaneeringu eesmärk on planeeritaval maa-alal krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine ärimaaks ning ehitusõiguse määramine vajalikele hoonetele ja rajatistele.

1.2. Kavandatava tegevuse kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritavale maa-alale ärimaa (ärihoone) moodustamine, ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine.

1.3. Planeerimisdokumendi elluviimise aeg

Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus, samas on mõiste „lähiaastad“ määratlemata. Detailplaneeringu elluviimise aeg on esimesel võimalusel.

2. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele

2.1 Lääne-Viru maakonnaplaneering

Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Lääne-Viru maakonnaplaneeringule. Ala jääb maakonnaplaneeringu kohaselt II klassi väärtuslike maastike alale, kus tuleb planeerimisel arvestada maakonnaplaneeringus toodud tingimusi.

2.2 Detailplaneering on Vinni valla üldplaneeringut (kehtestatud Vinni Vallavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 5) muutev. Elamumaa soovitakse muuta ärimaa sihtotstarbega kinnistuks.

2.3 Detailplaneering ei jää rohevõrgustiku- ega miljööväärtuslikualale.

2.4 Vastavus kehtivatele õigusaktidele

Detailplaneering ei ole vastuolus teiste õigusaktidega.

2.5 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

KSH keskseks eesmärgiks on nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonnakaalutluste integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates.

Lähtuvalt planeerimisdokumendi sisust ei oma planeerimisdokument olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

2.6 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide nõuete üle võtmisel

Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument olulist tähtsust Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide nõuete üle võtmisel.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,7 hektarit ja see paikneb Roela alevikus, tiheasustusalal. Planeeringuala piirneb ärimaa, tootmismaa, maatulundusmaaga ning valdavalt väikeelamute maa-alaga. Ehitisregistri andmetel asub maaüksusel küün, majandushoone, elamu, saun ning kaev. Maa-ameti andmetel põhjustavad planeeritaval alal kitsendusi maakaabel- ja elektriõhuliinid. Kinnistu piirneb kahe teega- Aru tee ja Tartu maantee. Ala on tasase reljeefiga ning kõrghaljastus puudub.

4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

4.1. Geoloogia ja hüdrogeoloogia

Geostruktuuriselt jääb projekti piirkond Ida-Euroopa kraatoni (platvormi) loodeossa, Vene lava loodepiirile Fennoskandia kilbi lõunanõlvale. Aluspõhjas eristuvad sellel alal selgelt kaks eriilmelist struktuurset korrust: alumine – tard- ja moondekivimeist koosnev kurrutatud kristalne aluskord ja ülemine – eelmisel monoklinaalselt lasuv settekivimiline pealiskord.

Kristalne aluskord alal ei avane.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

4.2. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik

Maa-ameti geoportaali andmetel jääb detailplaneeringuga kavandatava tegevuse ala 43 m kaugusele Mõdriku-Roela maastikukaitseala (keskkonnaregistri kood KLO1000579) välispiirist, 540 m kaugusele jääb Rünga looduskaitseala (keskkonnaregistri kood KLO1000699) välispiir. Mõdriku-Roela maastikukaitseala kuulub Mõdriku-Roela loodusala (EE0060202) üle-euroopalisse kaitsealade võrgustikku Natura 2000. Mõdriku-Roela loodusala kaitstavad elupaigatüübid on huumustoitelised järved ja järvikud (3160), lood (alvarid – *6280), rabad (*7110), nokkheinakooslused (7150), allikad ja allikasood (7160), vanad loodusmetsad (*9010), vanad laialehised metsad (*9020), rohunditerikkad kuusikud (9050), okasmetsad oosidel ja moreenikuhatistel (sürjametsad – 9060), soostuvad ja soo-lehtmetsad (*9080) ning siirdesoo- ja rabametsad (*91D0). Elupaikade esinduslikus ja looduskaitseks seisundid varieeruvad väga hea, hea ja arvestatava vahel

4.3. Muinsuskaitse ja pärandkultuuri objektid

Detailplaneeringu alal ja lähiümbruses ei ole teadaolevalt muinsuskaitse ega pärandkultuuri objekte.

4.4. Jääkreostus

Detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnamohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud edasisele ehitustegevusele.

5. Kavandatava tegevusega kaasnev mõju

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, mistõttu tuleb planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt anda eelhindang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) koostamise vajalikkust detailplaneeringule, samuti keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktides 1 ja 3 tulenevalt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi ja kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1 või 3 sätestatud juhul.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimekirja kohaselt.

Arvestades planeeringuala paiknemist, piirkonna keskkonnatingimusi ja kavandatavaid tegevusi ning lähtudes KeHJS § 33 toodud kriteeriumidest hinnatakse mõju allpool toodud kriteeriumide alusel.

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnamõjud

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnahäiringud on peamiselt põhjustatud transpordist ja remonditöödest (müra), jäätmetest, sademeveest. On vähetõenäoline, et transpordis tekkiv müra ületaks piirnorme, kuna sõidukitele on kehtestatud müra normtasemed, mida ületades ei ole lubatud sõidukiga liigelda. Müra tekib ka ehitustööde käigus. Kuigi siiani ei ole ohtlike jäätmeid liigiti kogutud, siis jäätmetest tekkivat olulist keskkonnahäiringut võib siiski pidada ebatõenäoliseks, sest ohtlikud jäätmed antakse edaspidi üle vastavat õigust omavale ettevõttele (tõenäoliselt Lääne-Viru Jäätmekeskus). Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist (Veeseadus § 129 lg 1). Sademevesi võib põhjustada pinnase saastumise. On tõenäoline, et platsil, kus autod pargivad, saastub sademevesi masinatest pärinevate naftasaadustega. Kui sademevee reostumise vältimine ei ole võimalik, tuleks sademevesi enne immutamist või suublasse juhtimist suunata läbi liiva-õlipüüduuri. Sademevee käitlemise küsimus lahendatakse detailplaneeringuga.

5.2. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku aladele

Mõdriku-Roela loodusala kaitse-eesmärk on: nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide - huumustoitelised järved ja järvikud (3160), lood (alvarid *6280), rabad (*7110), nokkheinakooslused (7150), allikad ja allikasood (7160), vanad loodusmetsad (*9010), vanad laialehised metsad (*9020), rohunditerikkad kuusikud (9050), okasmetsad oosidel ja moreenikuhjatistel (sürjametsad 9060), soostuvad ja soo-lehtmetsad (*9080) ning siirdesoo- ja rabametsad (*91D0) - kaitse; nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud liikide - harivesilik (*Triturus cristatus*) ja kaunis kuldking (*Cypripedium calceolus*) - elupaikade kaitse.

Detailplaneeringu vahetus läheduses ei asu nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe ega II lisas nimetatud liike, seega eeldatavasti detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne mõju Natura võrgustiku alale või muule kaitstavale loodusobjektile

5.4. Õhusaaste, müra ja vibratsioon

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärane ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeritavalt alalt.

Planeeritaval alal ja ehitise ekspluatatsiooni ajal tekib müra peamiselt transpordist, muudest allikatest tekkivat müra ei ole ette näha. Vibratsiooni teke on vähetõenäoline, sest planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis olulist vibratsiooni tekitaks.

5.5. Mõju veerežiimile

Eeldatavalt olulist negatiivset mõju veerežiimile ei ole. Mõningasel määral võis hoonete rajamine mõjutada ala veerežiimi, kuid pigem on mõju lokaalne.

Eesti geoloogilise baaskaardi (möötkava 1:50 000) andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning seetõttu tuleb ehitustegevust kavandades arvestada, et tööde tegemiseks kasutatavad masinad oleksid tehniliselt korras ning vältida tuleb võimalikku pinnase-ja põhjaveereostust.

5.6. Mõju mullastikule

Kavandatava tegevuse mõju mullastikule jääb ehitustegevusega kaasnevale alale. Tulenevalt tegevuse iseloomust olulist negatiivset mõju eeldatavalt ei kaasne.

5.7. Mõju temperatuurile, sademetele, tuulele

Tulenevalt tegevuse iseloomust oluline mõju kliimateguritele puudub.

5.8. Valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Detailplaneeringu alal ei kaasne olulist kumulatiivset ega piiriülest keskkonnamõju. Valguse, soojuse, kiirguse ja lõhnareostust teadaolevalt ei kaasne.

5.9. Taristu rajamisega kaasnevad mõjud

Juurdesõitu soovitakse kinnistule rajada Aru teelt. Eeldatavalt taristu rajamisega olulist mõju ei kaasne.

5.10. Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad mõjud

Planeeritava tegevuse elluviimiseks ei ole vaja vähendada ehituskeeluvööndit.

5.11. Mõju välisõhu kvaliteedile

Tulenevalt tegevuse iseloomust ei kaasne olulist mõju välisõhu kvaliteedile. Välisõhu saasteluba vajavaid tegevusi detailplaneeringuga ei kavandata.

5.12. Jäätme- ja energiamahukus, loodusvarade kasutus

Kavandatava tegevusega planeeritaval alal olulist jäätmeteket ei kavandata. Vastavalt Vinni vallas kehtivale jäätmehoolduseeskirjale korraldab jäätmekäitlust kinnisasjal asukohajärgse territooriumi omanik või kasutaja. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Seaduse kohase jäätmekäitluse korral on mõju minimaalne.

Olemasolevad hooned asuvad detailplaneeringu alal ning need on plaanis likvideerida. Tekkinud ehitus- ja lammutusjäätmed antakse üle vastavat luba omale ettevõttele.

Hoonete rajamine ja edasine kasutus ei eelda olulist loodusvarade kasutust ning ei ole ülemäära energia- ega jäätmemahukas. Tegevuse iseloomust lähtudes ei ole näha olulise keskkonnamõju kaasnemist.

5.13. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus

Keskkonna- või terviseohtlike avariilukordade esinemine on nõuetekohase tegevuse korral vähetõenäoline. Projekteerimise käigus tuleb tagada hoonete kaasaegsed tulekustutussüsteemid ja lahendused. Kavandatav tegevus ei ole oma iseloomult ohtlik, sh kavandatava tegevusega ei kaasne ohtlike ainete transporti ega hoiustamist. Lekete tuvastamisel või avariide korral tuleb reostus koheselt likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.

5.14. Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Üldplaneeringu kohaselt on Roela aleviku üheks arengusuunaks infrastruktuuri arendamine. Kavandatava detailplaneeringu elluviimine on kooskõlas üldplaneeringuga, luues kaasaegseid töökohti ning tõstes Roela, kui valla lõunaosa keskuse, väärtust. Planeeritava tegevusega eeldatavalt elanikkonnale negatiivset mõju ei avaldu.

5.15. Ruumiline mõju

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju ja ruumiline ulatus ei ole eeldatavalt suur. Planeeritaval tegevusel võib kaasneda mõningane kinnistupiiriülene mõju müra kandumisega naaberkinnistutele.

Jäätmekäitlusega seonduv mõju ei ole olemuselt suure ruumilise ulatusega. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda liigiti ja ilmastikutingimuste eest kaitstult. Ohtlikud jäätmed tuleb anda käitlemiseks üle vastavat litsentsi omavale ettevõttele.

5.16. Kumulatiivsed mõjud

Kavandatava tegevusega ei kaasne selliseid mõjusid, mis tooks kaasa pöördumatuid negatiivseid keskkonnamõjusid. Kumulatiivne mõju tekib eeldatavalt transpordist, kuna ala asub tiheasustusalal.

6. Asjaomaste isikute ja asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta asjaomastelt asutustelt ja isikutelt. KSH algatamata jätmise eelnõule küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, kes oma 20.01.2022 kirjas nr 6 5/21/26684-2 teatas, et arvestades seisukoha kujundamiseks esitatud informatsiooni, on seisukohal, et menetletava Tartu mnt 9 kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringumenetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel.

7. Hindamistulemuste kokkuvõte

7.1. Strateegilise planeerimisdokumendi nimetus ja eesmärk

Nimi: Vinni vallas, Roela alevikus, Tartu maantee 9 kinnistu detailplaneering.

Eesmärk: Muudetakse Vinni vallas Roela alevikus ca 0,7 ha suurusel Tartu mnt 9 kinnistul üldplaneeringu kohast maakasutuse otstarvet.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nimi ja kontaktandmed

Detailplaneeringu koostamise algataja on Vinni Vallavolikogu, kehtestaja Vinni Vallavolikogu, korraldaja Vinni Vallavalitsus (mõlema aadress Tartu mnt 2, Pajusti alevik, Vinni vald). Koostaja ei ole KSH eelhinnangu koostamise hetkel teada.

7.2. Teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega esinev vastuolu või vastuolu puudumine

Detailplaneeringuga on kavas muuta kehtivat Vinni valla üldplaneeringut.

7.3. Dokumendi rakendumisel avalduva keskkonnamõju olulisus või põhjendus, miks mõju ei ole oluline

Kavandatud tegevus ei avaldada tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, tegu on juba väljakujunenud tiheasustusalaga. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, ulatusliku elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ala planeerimine olulist negatiivset keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

Planeeringus kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist lähtuvalt tegevuse iseloomust. Kavandatud tegevus ei mõjuta kaitsealasid, kaitstavate liikide elupaikasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid.

Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara. Liikluskoormus ning sellega kaasnev müra ja õhusaaste võib mõningal määral suureneda, kuid mitte oluliselt, sest tegemist on juba tiheasustusalaga ning kinnistu piirneb olemasoleva kauplusega.

Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatud tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

Lähtudes eeltoodust ning kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonnakaitsealaseid õigusakte ja norme ja üldplaneeringu nõudeid, ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik ning planeeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

7.4. Õigusaktidega vastuolu esinemine või puudumine

Õigusaktidega ei esine vastuolusid.

7.5. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega tutvumise aeg ja koht

Eelneval kokkuleppel tööpäevadel tööajal Vinni Vallavalitsuses (Tartu mnt 2, Pajusti alevik, Vinni vald, tel: 3258650)

Koostas:

Grete Alexandra Kendaru
keskkonna- ja kommunaalnõunik