

Lääne-Harju vallas Rummu alevikus Aia tn 15 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. Kavandatava tegevuse iseloomustus

Kavandatava tegevuse eesmärk ja vajadus

Anatoli Korobeinikov esitas 12.11.2018 Lääne-Harju Vallavalitsusele taotluse (registreeritud nr 6-2/5213) sooviga algatada detailplaneering Rummu alevikus Aia tn 15 (katastritunnus 43101:001:0144) ärimaa kinnistul.

Planeeringu eesmärk on Vasalemma valla üldplaneeringu muutmise ettepaneku tegemine maa juhtotstarbe muutmiseks ärimaast elamumaaks. Planeeringu ülesandeks on ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

Kavandatava tegevuse asukoht

Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Rummu alevikus Aia tänava ääres. Aia tn 15 kinnistu on ümbritsetud reformimata maatulundusmaaga. Juurdepääs planeeringualale on olemasolev, algusega avaliku kasutusega Aia tänavalt (katastritunnus 86801:001:0892). Aia tn 15 kinnistu sihtotstarve on ärimaa ja see vastab Vasalemma valla üldplaneeringu juhtotstarbele. Kinnistu pindala on 3531 m², millest 1115 m² on looduslik rohumaa, 1632 m² metsamaa ja 784 m² muu maa. Ehitisregistri andmetel on kinnistul üks ühekordne hoone ehitisealuse pindalaga 20 m² ehitisregistri koodiga 116037934 ja nimetusega bensiinijaama dispetšeripunkt. Kinnistu on piiratud aiaga.

Kinnistu asub tiheasutusega alal. Aia tänava ääres asuvad korterelamud. Aia tänavast põhja suunas asuvad Lääne-Harju Vallavalitsuse 31.07.2018 korraldusega nr 520 kehtestatud Aiamaa detailplaneeringu järgi hoonestusõigusega maatulundusmaad. Aia tn 15 kinnistuga piirnev ala on madal ja liigniiske, seetõttu on sinna rajatud kraavid, mis suubuvad Metsapere peakraavi (VEE1100100), mille suubla on Vasalemma jõgi. Metsapere peakraavi valgala on 12 km² ja kraavil on 10 m veekaitsevöönd. Kinnistu edelanurgas asub Keskkonnaregistrisse kantud puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0001370, mis Vasalemma valla üldplaneeringu järgi on reservis. Puurkaevu sanitaarkaitseala on vastavalt veeseaduse § 28 lõike 2 punktile 1 raadiusega 50 m. Puurkaevu ja selle sanitaarkaitseala Maa-ameti kaardirakendusel kitsendusena ei ole määratud. Vasalemma valla üldplaneeringuga on puurkaevule antud sanitaarkaitse ala raadiusega 50m.

Aia 15 kinnistul on asfalteeritud sissesõidu tee ja plats.

Kinnistu lõuna ja edela osale ulatub elektriõhuliin 35-110 kV L-PADISE:(L35131) kaitsevöönd. Varasemalt oli kinnistu kasutusel mootorikütuse hoidlana. Käesoleval ajal ei kasutata seda enam varasemal eesmärgil. Huvitatud isiku soov on muuta kinnistu sihtotstarve elamumaaks ja määrata sinna ehitusõiguse ühe pereelamu ja kuni 3 abihoone rajamiseks.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78. Harju maakonnaplaneeringu kohaselt asub Aia tn 15 tiheasustusalal. Maakonnaplaneeringus on määratud rohelise võrgustiku alad ning sellele tuginedes ei paikne Aia tn 15 kinnistu rohevõrgustiku alal. Seega ei ole kavandatav tegevus vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga.

Vasalemma valla üldplaneering

Vasalemma valla üldplaneering on kehtestatud Vasalemma Vallavolikogu 28.06.2011 otsusega nr 28. Üldplaneering näeb ala kasutust äri, büroo- või teenindus ehitiste alana ehk ärimaa juhtotstarbel.

Vasalemma valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2025

Vasalemma valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2025 on kehtestatud Vasalemma Vallavolikogu 26.03.2013 määrusega nr 6. Eelneva kohaselt ei asu ala ÜVK piirkonnas.

3. KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda KSH vajalikkust ja küsida asjaomaste asutuste seisukohti.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punktid 1–4 sätestavad juhud, kui tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) viia läbi. Aia tn 15 kinnistu detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lg 1 olulise keskkonnamõjuga tegevuse hulka. KSH algatamist tuleb kaaluda ja anda sellekohane eelhinnang KeHJS § 33 lõikes 2 punktides 1–4 toodud juhtudel, mh kui detailplaneering teeb ettepaneku kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine detailplaneeringuga on sätestatud planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 alusel.

Planeeringuga kavandatavate tegevuste hindamisel on võetud hindamisele tegevused vastavalt KeHJS § 33 lõigetest 3–5 toodule. KeHJS § 33 lõike 2 alusel nimetatud strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda KSH-d, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

4. Kavandatava tegevuse ja selle mõjuala keskkonnatingimused

Aia tn 15 kinnistu pindala on 3531 m², millest 1115 m² on looduslik rohumaa, 1632 m² metsamaa ja 784 m² muu maa. Ehitisregistri andmetel on kinnistul üks ühekordne hoone ehitisregistri koodiga 116037934, ehitisealuse pindalaga 20 m². Ligipääs kinnistule on Aia tänava poolt. Lisaks on kinnistul asfalteeritud sissesõidutee ja plats ning kinnistu on ümbritsetud aiaga. Varasemalt mootorikütuse hoidlana kasutusel olnud kinnistult ei ole tuvastatud jääkreostust.

Aia tänava ääres asuvad korterelamud. Eelnimetatud tänavast põhja suunas asuvad Lääne-Harju Vallavalitsuse 31.07.2018 korraldusega nr 520 kehtestatud Aiamaa detailplaneeringu järgi hoonestusõiguseta maatulundusmaad.

Vasalemma valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala ja selle mõjuala tiheasustusalal. Aia tn 15 kinnistu sihtotstarve on ärimaa ning see vastab Vasalemma valla üldplaneeringu juhtotstarbele. Planeeritav ala on kõigist kolmest küljest ümbritsetud reformimata maaga.

Aia tn 15 kinnistuga piirnev ala on madal ja liigniiske, seetõttu on rajatud alale kraavid, mis suubuvad Metsapere peakraavi (VEE1100100) ning mille suubla on Vasalemma jõgi. Metsapere peakraavi valgala on 12 km² ja kraavil on veekaitsevöönd 10 m. Planeeringualast kirdes asub tiik.

Kinnistu lõuna ja edela osale ulatub elektriõhuliin 35-110 kV L-PADISE:(L35131) kaitsevöönd. Esinevad piirangud on välja toodud joonisel 1.



Joonis 1. Aia tn 15 (katastritunnus 43101:001:0144) esinevad kitsendused. (Maa-ameti kaardirakendus)

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduse ja keskkonnaregistri andmetele.

Maapind on tasane, kuid madal absoluutkõrgus on 22,5 meetrit. Ala pinnakatteks on moreen ning esinevad leetjad gleimullad. Randa ja kallast alal ega selle läheduses ei esine.

Maa-ameti maardlate kaardirakendusele kohaselt ei ole antud alal ega selle läheduses registrisse kantud maavarasid.

Piirkond on kaitsmata põhjaveega ala. Lähimad registrisse kantud puurkaevud on keskkonnaregistikoodiga PRK0001370, PRK0001188 ja PRK0001335. Kõikide nimetatud puurkaevude sanitaarkaitsealad on 50 m, ükski neist ei ulatu Aia tn 15 kinnistu territooriumile.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski levilate kaardile asub Rummu alevik madala radooniriskiga alal, kus valdavalt on madala looduskiirgusega pinnased.

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse kohaselt ei asu planeeringualal ega selle lähiümbruses kaitstavaid looduse üksikobjekte ega Natura 2000 alasid.

Samuti puuduvad planeeringualal ja selle läheduses ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objektid.

5. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Lähtudes planeeringuala asukohast, keskkonnakaitsest olulist või täiendavat koormust keskkonnale ei tekitata. Hinnanguliselt säilib käesolev olukord. Planeeringu eesmärgiks olevate tegevustega kaasnevate mõjude puhul on võimalik nende vältimine või minimeerimine. Seega võib keskkonna vastupanuvõimet pidada stabiilseks.

Mõju maakasutusele ja maavaradele

Ehitustegevuse käigus kasutatakse tavapäraseid ehitusmaterjale mahuks, mis ei ole eramaja rajamise üldisi mahtusid arvestades märkimisväärsed. Materjalide vajadus täpsustub

ehitusprojektis. Kavandatav ehitustegevus toimub kinnistu piires ning täiendav maavajadus puudub.

Jäätme- ja energiamahukus

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Samuti kaasneb jäätmete ke hoonete kasutusperioodil. Jäätmed tuleb üle anda jäätmekäitlejale vastava lepingu alusel. Juhul, kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Rajatavate hoonete energiamahukus on väike. Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine lokaalselt, mis omakorda eeldab kütuse/energia kasutamist

Vee, pinnase ja õhusaastatus

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

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub ala kaitsemata põhjaveega alal. Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrogeoloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga kui kommunikatsioonide rajamisel järgitakse õigusaktides toodud nõudeid. Hoonete veevarustus ja reoveekäitus lahendatakse lokaalselt.

Sadevee immutamine või juhtimine lahendatakse planeeringu koostamise käigus. Sademevee juhtimiseks väljapoole planeeringuala on vajalik taotleda vee-erikasutusluba.

Mõningane õhusaastatus võib kaasneda hoonete kütmisel sõltuvalt valitud kütteallikast ja liikluskooormuse tõusuga, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

Müra, vibratsioon

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegemist on mööduvate mõjudega. Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liikluse müra tõusu. Ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“ II kategooria aladel.

Mürataseme tõus võib kaasneda hoonetele paigaldatavate ventilatsiooni või kliimaseadmete tõttu, kuid eelhindangu koostamise ajal puuduvad nende kohta täpsemad andmed. Kinnistul asub vaikes piirkonnas.

Valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Hoonete rajamisega ei kaasne kõrghaljastuse likvideerimist, sest kõrghaljastus alal puudub. Valgustingimused ei muutu, võib tekkida mõningane soojuse eraldumise muutus, sõltuvalt hoonetele paigaldatava katuse tüübist, kuid eelhindangu koostamise ajal sellekohased andmed puuduvad.

Kiirguse ja lõhna reostust ette näha ei ole.

Visuaalne mõju

Planeeringu algatamise ettepanekus määratletud hoonestustingimused sobivad antud asukohta, sest piirkonnas on juba elamuid koos abihoonetega.

Avariiolukordade esinemise võimalikkus ja koosmõju

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Seega ei eeldata kavandavast tegevusest tulenevate olulise keskkonnamõjuga avariiolukordade võimalikkust.

Varem lähipiirkonnas rajatud hoonetega koos ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist.

Oht inimese tervisele või keskkonnale, kavandatava tegevusega kaasnevate avariiolukordade esinemise võimalikkus

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette näha ei ole.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt, edaspidise elutegevuse käigus, on võimalik, et esineb avariiolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda.

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

Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning on lühiajaline ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste (sh teed) püstitamiseks. Ehitusmasinate müra võib peletada linde. Hävib hoonete alla jääv taimestik.

Piiriülest mõju detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha.

Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus piirdub planeeringualaga. Planeeritavate hoonete rajamine on paikkonda sobituv.

Keskkonnakaalutluste integreerimine teistesse valdkondadesse ning tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Detailplaneeringu puhul ei ole olulisi seoseid keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Strateegilise planeerimisdokumendiga tuleb ette näha Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõudeid, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud valdkondades, nende ülevõtmisel Eesti seadusandlusesse.

6. Kokkuvõte

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;

- 2) planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte, kaitsealasid ja Natura 2000 võrgustiku alasid;
- 3) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 4) alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 5) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Lääne-Harju Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist lähtuvalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Eelhinnangu koostas

Teele Kaljurand
keskkonna peaspetsialist