

**Kohila vallas Urge külas
Konksu maaüksuse detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang**

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu koostas arhitekt Rein Ailt.

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), seaduse alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005.a määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus), juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine“ ja Keskkonnaministri 16.08.2017 määrusest nr 31 „Eelhinnangu sisu täpsustatud nõuded“.

Eelhinnangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest ja Kohila Vallavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhinnangu sisus lähtuti arhitekti erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Töö tulemusena selgitati välja, kas Kohila vallas Urge külas Konksu maaüksuse detailplaneeringu (DP) algatamisel on vajalik täiemahulise 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 eelhinnangu põhjal) seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

1. Osapooled

Planeeringust huvitatud isik on Konksu maaüksuse omanik Ain Freimuth.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja ja koostamise korraldaja (otsustaja) on Kohila Vallavalitsus, Vabaduse 1, 79804 Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa, tel. 4894760.

Planeeringu koostaja on arhitekt Rein Ailt.

Planeeringu kehtestaja on Kohila Vallavalitsus, Vabaduse 1, 79804 Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa, tel. 4894760, vallavalitsus@kohila.ee.

2. Kavandatava tegevuse kirjeldus

Eelhindamise objektiks on Konksu maaüksuse (kat. nr. 31701:001:1259) detailplaneeringu algatamiseelne eskiis. Maaüksuse, mille suurus on 4,6 ha, sihtotstarve on katastriandmete järgi 100% maatulundusmaa ning hetkel on tegemist 4,51 ha ulatuses metsamaa ja 0,09 ha muu maaga. Maaüksus on hoonestamata, kehtivad detailplaneeringud alal puuduvad.

Detailplaneeringu eesmärgid algatamise taotluse kohaselt on hoonestamata maatulundusmaa jagamine üldkasutatavaks maaks, piirkonda teenindavaks transpordimaaks ja elumumaadeks ning ehitusõiguse määramine üksikelanute, paaris- ja ridaelanute ehitamiseks.

Planeeringuga ei nähta ette KeHJS § 6 lõikes 1 ja 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse määruses nimetatud tegevusi.

3. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Kohila valla üldplaneeringu (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) kohaselt on planeeritav ala väikeelamute maa põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted.

4. Mõjutatav keskkond

Põhjast külgneb planeeritav ala Kiriku (katastritunnus 31701:002:1743) maatulundusmaaga, Mägra (katastritunnus 31701:002:0073) maatulundusmaaga ja Rebase (katastritunnus 31701:002:0002) maatulundusmaaga.

Idast külgneb planeeritav ala Tallinn-Rapla raudtee 783 (katastritunnus 31701:001:1263) maatulundusmaaga.

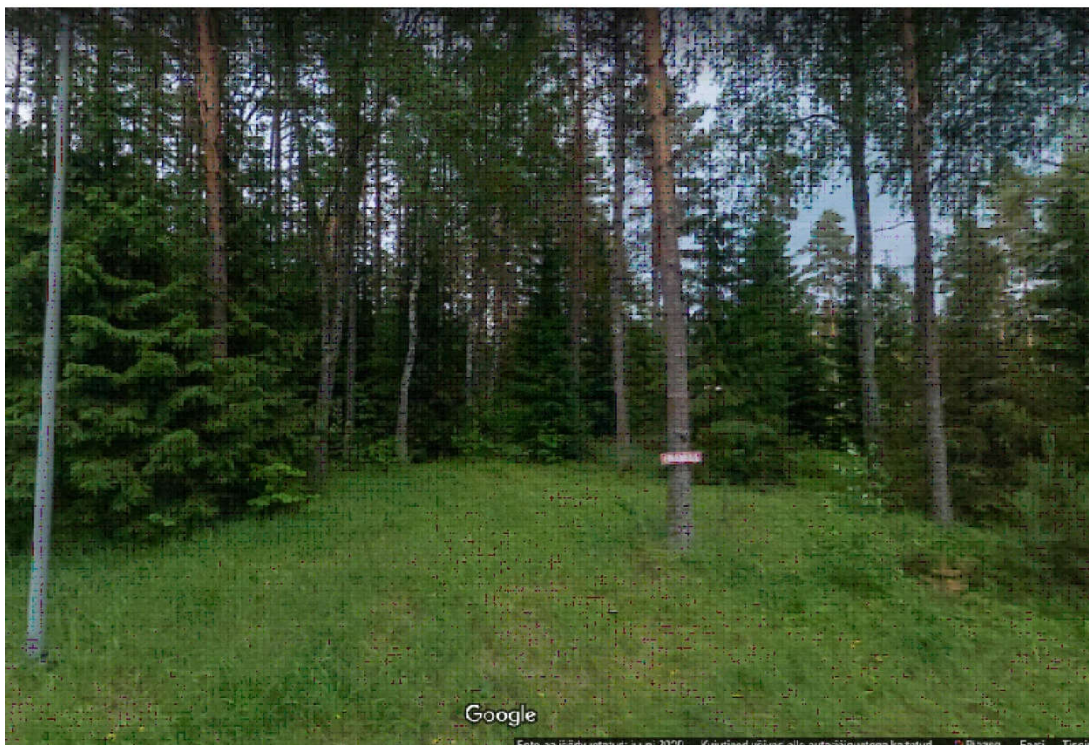
Lõunast külgneb planeeritav ala Mesika (katastritunnus 31701:001:1385) transpordimaaga, Mesika tn 13 (katastritunnus 31701:002:0275) elamumaaga, Mesika tn 11 (katastritunnus 31701:002:0274) elamumaaga, Mesika tn 9 (katastritunnus 31701:002:0273) elamumaaga, Mesika tn 7 (katastritunnus 31701:002:0272) elamumaaga, Mesika tn 5 (katastritunnus 31701:002:0271) elamumaaga, Mesika tn 3 (katastritunnus 31701:002:0269) elamumaaga, Mesika tn 1a (katastritunnus 31701:001:1232) elamumaaga, Mesika tn 1 (katastritunnus 31701:001:1231) elamumaaga ja Mesikamänniku (katastritunnus 31701:002:0292) üldkasutatava maaga.

Lääne poolt külgneb planeeritav ala 15 Tallinn-Rapla-Türi teega (katastritunnus 31701:002:1520) transpordimaaga.

Kinnistu on kaetud kõrghaljastusega (Joonis 1, 2 ja 3), kus kasvavad valdavalt kased, männid, kuused, lepad ja sarapuud. DP maa-ala maapinna abs kõrgused jäävad topomõõdistuse alusel vahemikku 56,53-62,99 m. Maapinna kalle on langusega lääne suunas.

Puurkaevud või muud veekaitse seisukohast olulised objektid planeeritaval alal puuduvad. Planeeritava ala läänepoolses osas asuv kraav suubub 180 m kaugusel Salu 1 maaparanduse eelvoolu kraavi.

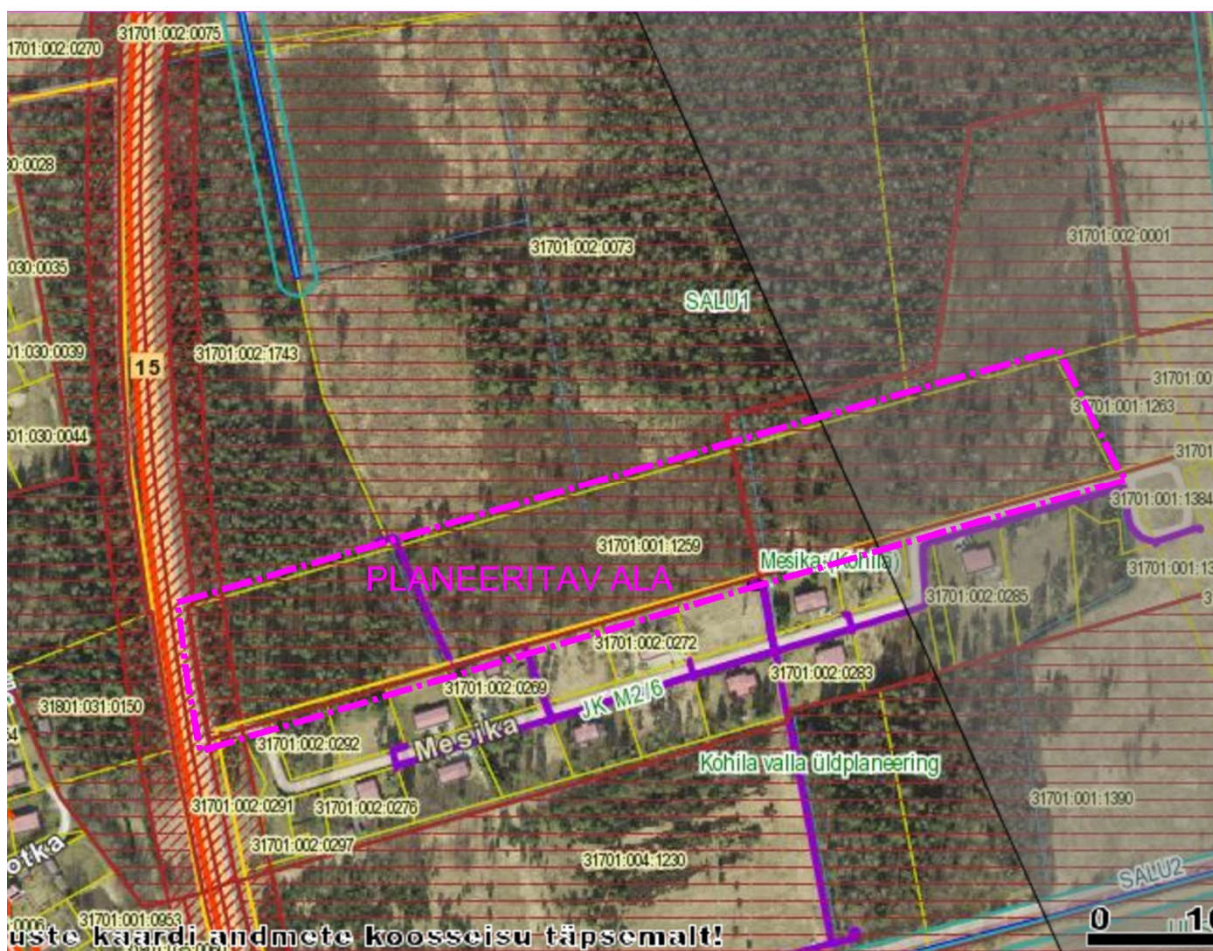
DP ala läbib Mesika tn asumit teenindav veetorustik, kanalisatsioon ja viimast teenindava reovee ülepumpla toitekaabel. DP alal planeeritud tegevustega nimetatud tehnoarajatiste kaitsevööndis tuleb tagada kommunikatsioonide ohutus.



Joonis 1. Vaade Mesika tänavalt. Allikas Google Maps.



Joonis 2. Vaade planeeritava ala keskosale. Allikas Google Maps.



Joonis 5. Olemasolev olukord koos piirkonna olulisemate maakasutuse piirangutega. Allikas: Maa-ameti geoportaal.

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. Kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele on ebatõenäoline.

Maaüksusel asub kõrghaljastus, kaitsehaljastuse rajamine ei ole vajalik.

5.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

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

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole 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 käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Kohila Vallavolikogu poolt 29.09.2015 kehtestatud „Kohila valla jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmetekke hoonete kasutusperioodil. Jäätmed antakse üle jäätmekäitlejale. Juhul, kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Eluhoonete küte ja soojavarustus toimub eraldi igas majapidamise juures kohapeal nagu lokaalne soojaallikas (tahke, vedelküte), maaküte, õhk-vesi, päikeseenergia või eelnimetatud kombineeritult. Kaugküttesüsteemi ei planeerita.

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.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub ala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrokeoloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga. Hoonetekompleksi juurde ei ole kavas rajada puurkaevu.

Konksu maaüksus asub reoveekogumisalal, reovete kanaliseerimine lahendatakse liitumisel ühisevõrguga vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele.

Sadevesi immutatakse oma kinnistutel haljasaladel. Arvestades planeeritavate kruntide suurust (1500-3000 m²) ei kaasne sadevee pinnasesse immutamisel mõjusid naaberkinnistute niiskuseržiimile. Planeeritavat ala teenindab läänepoolses osas asuv Salu 1 maaparandussüsteemi suubuv kraav.

Eelnevast tulenevalt ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevat vee- või pinnasereostuse teket. Detailplaneeringu realiseerimisega ei plaanita tõkestada ja paisutada vooluveekogusid ega kavandata ka nende loodusliku sängi või hüdrokeoloogilise režiimi muutmist.

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Tegemist on mööduvate mõjudega. Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liikluskoormuste tõusu. Samas ei saa seda pidada antud ala asukohta silmas pidades oluliseks ning liiklusmüra ja liiklusest põhjustatud õhusaaste tasemete tõusu ei kaasne.

Konksu maaüksuse teenindamisega seotud tulevane liiklus ei muuda piirkonna liikluse olukorda oluliselt, kuna kasutatakse olemasolevat Mesika tänava mahasõitu riigiteelt. Mahasõidu algselt kavandatud koormus väheneb mõnevõrra kuna Mesika tänava asumi kehtiva detailplaneeringu kohast arendust on kärbitud nelja majapidamise võrra seoses Rail-Baltic raudtee rajamisega.

Konksu maaüksuse krundijaotuse ja hoonestuse planeerimisel rakendatakse 15 Tallinn-Rapla-Türi maanteed ja kavandatavalt raudteelt tuleneva müra ja vibratsiooni eest kaitsmise abinõusid Rail-Baltic lahendust arvestades.

Planeeringu realiseerimisega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn, sest tegevuse iseloom ei eelda seda.

Võimalik on kumulatiivne mõju ehituse ajal, kui samal ajal toimub piirkonnas Rail-Baltic raudtee ja majade ehitus.

5.4 Mõju kultuuriväärtustele

Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal ja lähialadel puuduvad, seega mõju kultuuriväärtustele puudub.

5.5 Visuaalne mõju

Planeeritav 28 perest koosnev asum ei kujuta endast antud asukohas hoonestuse ja asustuse mõttes visuaalset anomaaliat ja planeeringu algatamise ettepanekus määratletud hoonestustingimused sobivad arhitektuurselt ning ehituslikult, kuna tegemist on tavapäraste elamuobjektidega.

5.6 Avariolukordade esinemise võimalikkus ja koosmõju

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

Varem piirkonnas väljaehitatud elamuhoonete ja kavandatud detailplaneeringu realiseerimisega koos ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist.

6. Ettepanek KSH algatamata jätmise kohta

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega 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 olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel esialgse algatamiseelse eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta keskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ja lähipiirkonnas ei ole kaitstavaid loodusväärtusi;
- 4) planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte, kaitsealasid ja Natura 2000 võrgustiku alasid;
- 5) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskooormuse, müra taseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;

- 6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket. Tavapärased leevendusmeetmed antakse detailplaneeringus.

Eeltulenevast lähtuvalt teeme ettepaneku jätta Konksu kinnistu detailplaneeringu juurde KSH hindamine algatamata.