

## EELHINNANG

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui strateegilises planeerimisdokumendis, käesoleval juhul üldplaneeringus, tehakse muudatusi. Muudatus seisneb planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 sätestatud maakasutuse juhtotstarvete muutmises.

Otsustaja on eelhindangu andmisel kasutanud järgmiseid materjale:

1. INES IMPEX OÜ (registrikood 11676002) poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus;
2. Maa-ameti andmebaas ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee));
3. Ehitisregister (<https://www.ehr.ee/app/esileht?1>);
4. Keskkonnaportaali (<https://keskkonnaportaali.ee/>);
5. Kultuurimälestiste register (<https://register.muinas.ee/>);
6. Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+ (<https://maakonnaplaneering.ee/laane-viru-maakonnaplaneering-2030->);
7. Tapa valla üldplaneering;
8. Tapa Vesi OÜ ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni andmebaas.

### 1. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

INES IMPEX OÜ (edaspidi ka *ettevõtte*) taotleb detailplaneeringu algatamist Raba tn 3 (katastritunnus 79001:001:0698) ja Raba tn 5 (katastritunnus 40002:001:0217) maaüksustele Lehtse alevikus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- maa-ala kruntideks jaotamine,
- kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine,
- tänavaala ja liikluskorralduse määramine,
- haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine,
- kujade määramine,
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine,
- vajadusel ehitiste arhitektuurinõuete seadmine,
- servituutide vajaduse määramine,
- üldplaneeringu muutmine.

Üldplaneeringu muutmine seisneb maakasutuse juhtotstarvete muutmises: Raba tn 3 maakasutuse juhtotstarve soovitakse muuta hoonete ehitamise õiguseta puhkealast elamualaks ja Raba tn 5 maakasutuse juhtotstarve soovitakse muuta riigikaitse alast elamualaks.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,4 ha. Planeeringu lahend muudab Tapa valla üldplaneeringu kohase puhkeala ja riigikaitse ala elamualaks.

## 2. Seotus teiste planeerimisdokumentidega

**Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+** näeb ette maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringuga.

Inimeste elamisvõimalused tuleb tagada ka kahaneva ja vananeva rahvastiku tingimustes, samas peab planeeringulahendus näitama võimalusi asustuse arendamiseks, selleks et negatiivseid rahvastikuprotsesse pidurdada või ka peatada (ptk 3 lk 16).

Lehtse alevik on maakonnaplaneeringu kohaselt maaline piirkond. St ala väljaspool linnalise asustusega alasid, mis hõlmab nii hajaasustust kui väiksemaid kompaktse iseloomuga asustusega alasid (nt alevikud, tihedamad külakeskused, suvilapiirkonnad jmt) (ptk 7 lk 94).

Maaliste piirkondade arendamise põhimõtted:

- uue hoonestuse kavandamisel järgida rohelise võrgustiku kasutustingimusi;
- maalistes piirkondades tuleb uue hoonestuse kavandamisel järgida lähiümbruses välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri (ptk 3.7 lk 43).

Algatav detailplaneering on kooskõlas Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ ruumilise arengu põhimõtetega.

**Tapa valla üldplaneering** näeb Raba tn 3 kinnistule ette puhkeala ja Raba tn 5 kinnistule riigikaitse ala. Planeeringuga soovitakse maakasutuse juhtotstarbed muuta elamualaks.

Üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses elamumaade arendamisel üheks ruumilise arengu eesmärgiks olemasoleva asustustüübi ja ruumilise struktuuri säilitamine ning piirkondadele omase maastikulise ja ruumilise omapära väärtustamine. Uute elamualade arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel.

Elamuehituse planeerimise üldnõuded:

- tiheasustusaladel (linnades ja alevikes) on väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus, 1200 m<sup>2</sup>;
- elamukruntide ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa;
- rohelist ja privaatsust peab olema võimalik pakkuda detailplaneeringuala (arendusala) sees.

Detailplaneeringu algatamise taotluse eskiisjoonise kohaselt on planeeritavale alale plaanis kavandada 5-8 elamukrunti, seega on võimalik tagada elamukrundi üldplaneeringu kohane miinimumsuurus.

Algatav detailplaneering on kooskõlas Tapa valla üldplaneeringus seatud tingimustega.

### 3. Kavandatava tegevuse asukoht, keskkonnatingimused ja mõjutatav keskkond

#### Asukoht

Planeeritav ala (joonis 1) hõlmab Raba tn 3, Raba tn 5 ja Raba tn 7 kinnistuid, Raba tänava kinnistut (katasritunnus 79001:001:0272) alates Uus tn 1 kinnistu (katastritunnus 40002:003:0940) lääneservast kuni Raba tn ja Vaksali tn ristmikuni kaasaarvatud. Nimetatud lõik hõlmab ka Uus tn ja Raba tn ristmiku. Vaksali tn L2 (katastritunnus 40002:003:0018) kinnistut alates Vaksali tn ja Raba tn ristmikust kuni Raba tn 3 kinnistu edelaservani.

Planeeritavast alast jääb välja Raba tn 1 kinnistu (katastritunnus 40002:003:0200).

Planeeritav ala piirneb põhjasuunast tootmismaa ja elamumaadega, ida- ja lõunasuunas eramajade piirkonnaga ning läänesuunas maatulundusmaaga. Planeeritavast alast ligikaudu 90 m kaugusel lõunassuunas asub raudtee.



Joonis 1. Planeeritav ala

#### Maa- ja veekasutus

Planeeritavast alast põhjasuunada jääb tootmismaa ja elumumaad, ida- ja lõunasuunda jääb eramajade piirkond ning läänesuunda maatulundusmaa. Raba tn 3 ja Raba tn 5 kinnistutel

veekasutus puudub. Planeeritavale alale jääb Raba tn 7 kinnistu (katastritunnus 79201:001:0249) puurkaevust PRK0008277 algav veetrass, mis ületab Raba tn 5 kinnistut (joonis 2).



Joonis 2. Veetrassi asukoht Raba tn 5 kinnistul.

Raba tn 3 kinnistu sihtotstarve on tootmismaa 100% ja Raba tn 5 kinnistu sihtotstarve on riigikaitsemaa 100%. Kehtiva Tapa valla üldplaneeringu kohaselt on Raba tn 3 määratud hoonete ehitamise õigusega puhkeala maakasutuse juhtotstarve ja Raba tn 5 on määratud riigikaitse ala tiheasustusalal maakasutuse juhtotstarve.

### **Hoonestus**

Raba tn 5 kinnistu on hoonestamata. Raba tn 3 kinnistul asub ehitisregistri andmetel turbavagunite kaalumaja (ehitisregistri kood 120570371).

### **Heited (müra, vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi).**

Planeeringuala vahetus läheduses ei ole olulisi heitmetekitajaid. Planeeringualast ligikaudu 90 m kaugusel lõunasuunas asub Eesti Raudtee ASle kuuluv raudtee.

### **Looduskaitse ja -keskkond**

Maa-ameti Geoportaali looduskaitse kaardirakenduse kohaselt 1 km raadiuses planeeritavast alast looduskaitse objektid puuduvad.

### **Piirangud**

Maa-ameti Geoportaali geoloogilise baaskaardi (1:50 000) kohaselt asub planeeritav ala kaitsmata põhjaveega alal, mistõttu puudub piirkonnas põhjavee looduslik kaitse maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Maa-ameti Geoportaali kitsenduste kaardirakenduse kohaselt asub planeeritav ala Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal (Eesti looduse infosüsteemi kood LTA1000001) ning Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamise alal (Maavarade registri kood U1225). Raba tn 7 kinnistul asub puurkaev PRK0008277, mille sanitaarkaitseala ulatub kitsenduste kaardi andmetel Raba tn 5 kinnistule. Veeseaduse § 151 lõike 2 kohaselt on veehaarde sanitaarkaitsealal majandustegevus keelatud. Ettevaatusprintsibiist lähtuvalt ei ole sanitaarkaitseala vähendamine mõistlik, kuna puurkaevu reostuse korral ei ole võimalik tagada piirkonna tarbijatele veevarustust.

Raba tn 5 kinnistut läbib veetrass vastavalt joonisele 2. Puurkaev PRK0008277 ja veetrass varustavad Uus tänava kinnistuid veega ning kuuluvad Tapa Vesi OÜle.

#### **4. Tegevusega eeldatavalt kaasnevad keskkonnamõjud**

##### **4.1. Pinnas ja vesi**

Planeeritav ala asub kaitsmata põhjaveega alal ja nitraaditundlikul alal. Vähene negatiivne mõju pinnasele seoses ehitustegevusega. Planeeringu alal ei ole Keskkonnaregistri kohaselt jääkreostusobjekte, seega nendest tulenev reostus on välistatud. Kasutusaegne mõju pinnasele eeldatavalt puudub.

Raba tn 7 kinnistul (katastritunnus 79201:001:0249) asub puurkaev PRK0008277, mille sanitaarkaitseala ulatub kitsenduste kaardi andmetel Raba tn 5 kinnistule. Veeseaduse § 151 lõike 2 kohaselt on veehaarde sanitaarkaitsealal majandustegevus keelatud. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada puurkaevu sanitaarkaitseala piirangutega.

Planeeritava ala veevõtt ning reo- ja sademevee käitlemine lahendatakse planeeringu koostamisel. Reo- ja sademevee käitluslahenduste puhul tuleb arvestada kaitsmata põhjaveega ala ja nitraaditundliku ala kitsendustega, et vältida põhjavee reostumist. Mõju põhjaveele on võimalik vähendada kui planeeringualal ehitatakse välja ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteem ning kavandatavad hooned liituvad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni teenusega.

##### **4.2. Müra**

Raba tn ja Vaksali tn L2 kinnistutel asuvad kohaliku tähtsusega tänavad on väikese liikluskooormusega. Planeeringu elluviimisel suureneb eeldatavalt liikluskooormus Uus tn kinnistul, Raba tn kinnistul ning Vaksali tn L2 kinnistul, kuna eskiisjoonise kohaselt on nende tänavate kaudu planeeritud kruntidele juurdepääs. Eeldatavasti ei ole liikluskooormuse kasv nii suur, et hakkab ületama õigusaktidega kehtestatud piirmäärasid.

Ehitustegevuse ajal tekkivad mõjud piirkonnas on lühiajalised.

##### **4.3. Vibratsioon**

Vähene negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Planeeringu elluviimisel eeldatavasti vibratsioonist tulenev oluline keskkonnamõju puudub.

##### **4.4. Välisõhu kvaliteet**

Piirkonda lisandub eramuid. Inimeste elutegevuse tulemusena eeldatavasti ei halvene piirkonna õhukvaliteet. Kavandatavate hoonete kütmine lahendatakse planeeringu käigus. Piirkonnas kaugküttega liitumise võimalus puudub. Kavandatavad hooned peavad vastama vähemalt energiatõhususe miinimumnõuetele.

Ehitustegevuse ajal tekkivad mõjud piirkonnas on lühiajalised.

#### **4.5. Jäätmed**

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku ja käideltakse vastavalt õigusaktides sätestatud nõuetele. Planeeringu elluviimisel on jäätmete teke vältimatu. Tekkinud jäätmete sortimisel ja üleandmisel tuleb lähtuda õigusaktidest ning seega eeldatavalt ei teki olulist negatiivset keskkonnamõju.

Kasutusaegne mõju on eeldatavalt vähene, kuna piirkonda elama asuvad inimesed on kohustatud jäätmeid liigiti koguma ning neid üle andma korraldatud jäätmeveo raames või viima jäätmejaama.

#### **4.6. Kultuuripärand**

Planeeritavast alast ligikaudu 190 m kaugusel lõunasuunas asub kinnismälestiste hulka kuuluv ehitismälestis Lehtse raudteejaama hoone (kultuurimälestiste registri number 15054). Seoses küllaltki suure vahemaaga ei oma eeldatavalt planeeringu elluviimine kultuurimälestisele negatiivset mõju. Samuti puudub eeldatavalt kasutusaegne negatiivne mõju.

#### **4.7. Looduskaitse**

Planeeritavast alast ligikaudu 1 km raadiuses looduskaitse objektid puuduvad.

#### **4.8. Mõju Natura 2000 võrgustiku alale**

Mõju puudub, kuna planeeringuala mõjualas ei ole Natura 2000 võrgustiku alasid.

#### **4.9. Maastikuilme**

Maastikuilme muutub. Raba ja Vaksali tänava äärne on hoonestatud elamutega. Planeeritavast alast põhja- ja läänesuunas elamud puuduvad. Üldplaneeringu elamuehituse üldnõuete kohaselt tuleb elamualade planeerimisel arvestada piirkonna eripäradega ning lahendada haljastus vastavalt piirkonna iseloomule, seega üldplaneeringu nõudeid järgides on tegemist eeldatavalt keskkonda sobiva muutusega. Piirkonna haljastuse ja hoonestuse kirjeldus ja iseloomustus koostatakse planeeringu koostamise käigus. Eelnevale tuginedes tuleb põhjendada planeeringusse valitud haljastuse ja hoonestuse lahendust ja selle sobivust piirkonda.

#### **4.10. Õnnetuste esinemine**

Võimalik olulisem õnnetus seoses planeeritava arendustegevusega on tulekahju. Nimetatud ohu minimeerimine toimub hoonete projekteerimise faasis asjakohaste meetmete rakendamisega.

#### **4.11. Mõju suurus ja ruumiline ulatus**

Arvestades seda, et planeeritava ala äärsed piirkonnad on varasemalt hoonestatud, siis on ehitus- ja arendustegevusest tuleneva mõju suurus pigem väike, sest planeerimisel tuleb arvestada üldplaneeringu elamuehituse üldnõudeid.

#### **4.12. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sh kumulatiivne ja piiriülene mõju**

Arendustegevusest tulenev ruumiline mõju on kestev ja pöördumatu. Ehitustegevusega seotud mõjud on lühiajalised. Mõju ulatus on lokaalselt suhteliselt suur, kuid kuna planeeritava ala äärne

on selles piirkonnas hoonestatud, siis laiemas plaanis on tegemist eeldatavalt keskkonda sobiva muutusega. Tegevusel puudub piiriülene mõju.

## **5. Meetmed keskkonnamõju vähendamiseks**

Ehitustegevuse ajal tekkivates avariiolekordades tuleb reostus esimesel võimalusel likvideerida ning vajadusel teavitada reostusest Päästeametit ning kohalikku omavalitsust.

Planeeringu koostamisel lahendada planeeritaval ala veevõtt ning reo- ja sademevee puhastamine. Reo- ja sademevee käitluslahenduste puhul tuleb arvestada kaitsmata põhjaveega ala ja nitraaditundliku ala kitsendustega, et vältida põhjavee reostumist. Mõju põhjaveele on võimalik vähendada kui planeeringualal ehitatakse välja ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteem ning kavandatavad hooned liituvad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni teenusega.

Kavandatavad hooned (sh kütmine) peavad vastama vähemalt energiatõhususe miinimumnõuetele.

Täiendavad keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus.

## **6. Kokkuvõte**

Vastavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Raba tn 3 kinnistu sihtotstarve on hetkel tootmismaa ja Raba tn 5 kinnistu sihtotstarve on hetkel riigikaitsemaa. Planeeritava ala ida- ja lõunasuunda jäävad alad on hoonestatud elamutega.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada puurkaevu PRK0008277 sanitaarkaitseala piirangutega. Reo- ja sademevee käitluslahenduste puhul tuleb arvestada kaitsmata põhjaveega ala ja nitraaditundliku ala kitsendustega, et vältida põhjavee reostumist. Kavandatavad hooned (sh kütmine) peavad vastama vähemalt energiatõhususe miinimumnõuetele.

Raba tn 3 ja Raba tn 5 kinnistute planeerimine elamualadeks ei ületa piirkonna keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ning ei sea ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Tuginedes eelnevale ei ole vaja alatatada Lehtse alevikus Raba tn 3 ja Raba tn 5 kinnistute detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist.