

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 juhtotstarbe muutmises.

Otsustaja on eelhindangu andmisel kasutanud järgmiseid materjale:

1. Järva Tarbijate Ühistu poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus;
2. Maa-ameti andmebaas (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

1. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Järva Tarbijate Ühistu (registrikood 10097762) (edaspidi ka *ettevõtte*) taotleb detailplaneeringu algatamist Vahtra tn 2 (katastritunnus 78801:002:0282) maaüksusele Tamsalu linnas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu juhtotstarbe muutmine maatulundusmaast ärimaaks ning kaupluse- ja tankla rajamine.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,7 ha. Kavandatav ehitusalune pind kinnistul on kokku 3484 m² ning haljastuse protsent 21%.

Planeeringu lahend muudab Tapa valla üldplaneeringu kohase elamuala juhtotstarbe ärimaa juhtotstarbeks.

2. Seotus teiste planeerimisdokumentidega

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

Ettevõtluse arengualad kavandatakse maakonnaplaneeringu kohaselt maakondliku keskuse (linna) lähivööndisse ning tugi-toimepiirkondade keskuste ja teiste piirkondlike keskuste juurde. (p 3.4 lk 39)

Linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel tuleb säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele juba varasemalt inimese poolt mõjutatud maid. (p 3.6 lk 41)

Ruumilise arengu põhimõtted linnalise asustusega aladel: Lääne-Viru maakonnas, kus rahvaarv väheneb ja vanemaealiste elanike osakaal kasvab, tuleb ruumilisel planeerimisel eesmärgiks

võtta suuremate linnaliste asulate keskkonna kvaliteedi parandamine ning nende olulisuse rõhutamine töökohtade ja teenuste pakkujatena (p 3.6 lk 41).

Algatav detailplaneering on kooskõlas Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga 2035+.

Tapa valla üldplaneering näeb kinnistule ette elamuala. Planeeringuga soovitakse kinnistu juhtotstarve muuta ärimaaks.

Üldplaneeringu kohaselt on üheks ruumilise arengu eesmärgiks hoida tiheasustusalade kompaktsust (arendamine toimub eelkõige olemasoleva asustusstruktuuri tihendamise ja laiendamise, ruumilise mitmekesisuse ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmise kaudu), mis võimaldaks atraktiivset avalikku ruumi, multifunktsionaalset keskkonda ja ka jalgsikäidavaid vahemaid. Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte alade planeerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent. Äri-kaubandus- ja teenindusettevõtte aladel on kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul 10%, kuid sõltuvalt asukohast võib Tapa vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu;
- Ärihoonete puhul tuleb parkimine lahendada krundi siseselt; detailplaneeringuga tuleb määrata vajalik parkimiskohtade arv ning võimalik paigutus krundil.

Detailplaneeringu algatamise taotlusega esitatud eskiisprojekti kohaselt on planeeritava ala haljastuse protsent 21% ning parkimine lahendatakse kinnistu siseselt.

Algatav detailplaneering on kooskõlas Tapa valla üldplaneeringu seatud tingimustega.

3. Kavandatava tegevuse asukoht, keskkonnatingimused ja mõjutatav keskkond

Asukoht

Planeeritav ala (joonis 1) hõlmab Vahtra tn 2 kinnistut, Koidu tänava lõik 3 kinnistut alates Koidu tn ja Kesk tn ringristmikust kuni Koidu tn ja Vahtra tn ristmikuni kaasaarvatud, Vahtra tänava lõik algusega Koidu tn ja Vahtra tn ristmikust kuni Kase tn ristmikuni kaasaarvatud ning Kase tänava lõik alates Vahtra tn ja Kase tn ristmikust ligikaudu 110 m Lurichi tn suunas (Vahtra tn 2 ja G. Lurichi tn 1a kinnistute piirini). Planeeritav ala piirneb põhjasuunast maatulundusmaadega, ida- ja läänesuunas eramajade piirkondadega ning lõunasuunas kortermajade piirkonnaga.



Joonis 1. Planeeritav ala

Maa- ja veekasutus

Planeeritav ala on hoonestamata. Alast põhjasuunda jäävad maatulundusmaad, ida- ja läänesuunda eramajade piirkonnad ning lõunasuunda kortermajade piirkond. Planeeritaval alal veekasutus puudub.

Vahtra 2a kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Kehtiva Tapa üldplaneeringu kohaselt on kinnistule määratud elamuala juhtotstarve.

Hoonestus

Ehitisregistri andmetel ei ole planeeritaval alal olemasolevaid hooneid.

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

Planeeringuala vahetus läheduses ei ole olulisi heitmetekitajaid.

Planeeringualast ligikaudu 300 m kaugusel idasuunas asub Tamsalu Kalor ASle kuuluv Tamsalu katlamaja.

Looduskaitse ja -keskkond

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

Piirangud

Maa-ameti Geoportaali kitsenduste kaardirakenduse kohaselt asub planeeritav ala kaitsmata põhjaveega alal ning Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal (Eesti looduse infosüsteemi kood LTA1000368). See tähendab, et piirkonnas puudub põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. ning Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamise alal (Maavarade registri kood U1225).

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Valdkond	Mõju
Pinnas ja vesi	Kinnistu asub nitraaditundlikul alal. Vähene negatiivne mõju pinnasele seoses ehitustegevusega. Planeeringu alal ei ole Keskkonnaregistri kohaselt jääkreostusobjekte, seega nendest tulenev reostus on välistatud. Objekti veevõtt planeeritakse lahendada ühisveevärgi süsteemi kaudu,

	seega eeldatavalt oluline mõju põhjaveele puudub.
Müra	Koidu tn lõik 3 kinnistul, Vahtra tn kinnistul ja Kase tn kinnistul asuvad kohaliku tähtsusega tänavad on väikese liiklusköormusega. Planeeringu elluviimisel suureneb liiklusköormus Koidu tn lõik 3 kinnistul ja Vahtra tn kinnistul, kuna eskiislahenduse kohaselt on sinna planeeritud juurdepääsud Vahtra 2a kinnistule. Eeldatavasti ei ole liiklusköormuse kasv nii suur, et hakkab ületama õigusaktidega kehtestatud piirmäärasid. Ehitustegevuse ajal tekkivad mõjud piirkonnas on lühiajalised.
Vibratsioon	Vähene negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Planeeringu elluviimisel eeldatavasti vibratsioonist tulenev oluline keskkonnamõju puudub.
Välisõhu kvaliteet	Kütuse laadimise ja tankimisega võib kaasneda spetsiifilise lõhna eraldumine, kuid need tegevused on lühiajalised ning eeldatavasti ei halvene oluliselt selle tõttu piirkonna õhukvaliteet. Ehitustegevuse ajal tekkivad mõjud piirkonnas on lühiajalised.
Jäätmed	Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku ja käideldakse 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.
Kultuuripärand	Planeeritavast alast ligikaudu 300 m kaugusel põhjasuunas asuvad kinnismälestiste hulka kuuluvad arheoloogiamälestised: kivekalme (kultuurimälestiste registri number 10545) ja kalmeväli (kultuurimälestiste registri number 10544). Seoses küllaltki suure vahemaaga ei oma eeldatavalt planeeringu elluviimine kultuurimälestistele negatiivset mõju.
Looduskaitse	Planeeritavast alast ligikaudu 1 km raadiuses looduskaitse objektid puuduvad.
Mõju Natura 2000 võrgustiku alale	Mõju puudub, kuna planeeringuala mõjualas ei ole Natura 2000 võrgustiku alasid.
Maastikuilme	Maastikuilme muutub. Koidu ja Kase tänava äärne on hoonestatud elamutega ning lõunasuunas asuvad kolmekorruselised korterelamud. Eskiisprojekti kohaselt on elamute ja arenduse vahele planeeritud nii madal- kui ka kõrghaljastus, seega laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobiva muutusega.
Õnnetuste esinemine	Võimalikud olulisemad õnnetused seoses planeeritava arendustegevusega on tulekahju ja kütuse lekkimine. Mõlema nimetatud ohu minimeerimine toimub tankla ja hoonete projekteerimise faasis asjakohaste meetmete rakendamisega. Avariilukordade tekkimine on ettevõtte poolt välditav ja ennetatav.
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Arvestades seda, et planeeringu ala äärsed piirkonnad on varasemalt hoonestatud, siis on ehitus- ja arendustegevusest tuleneva mõju suurus pigem väike.
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 keskkonda sobiva muutusega. Tegevusega ei kaasne koosmõju piirkonna teiste ettevõtete tegevusega. Tegevusel puudub piiriülene mõju.

5. Meetmed keskkonnamõju vähendamiseks

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

Planeeringu koostamisel lahendada planeeritaval alal tekkiva reo- ja sademevee puhastamine.

Täiendavad keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus.

6. Kokkuvõte

Vastavalt KeHJS § 2² on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjula keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Vahtra 2a kinnistu on hetkel maatulundusmaa juhtotstarbega kinnistud. Planeeringuala läheduses paiknevate Koidu ja Kase tänavate äärsed on hoonestatud elamutega ning planeeritavast alast lõunasuunas jäävad kolmekorruselised korterelamud. Eskiisprojekti kohaselt on Vahtra 2a kinnistul haljastuse protsent 21%, mis hõlmab endas nii madal- kui ka kõrghaljastust. Vahtra 2a kinnistu planeerimine ärimaaks 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 algetada Tamsalu linnas Vahtra 2a kinnistu detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist.