

Jõhvi linna Pargi tn 37a ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. Õiguslik alus

Planeerimisseaduse § 142 lõige 6 ütleb:

"Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest".

Vastavalt § 142 lõikele 1:

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Eelhindang antakse, kuna antud detailplaneeringuga toimub üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

2. Sissejuhatus

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 eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine“. Arvesse on võetud detailplaneeringu taotlus, eskiis, avalikult kasutatavad materjalid.

Samuti on arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel 2015. aastal koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“.

Töö tulemusena selgitati välja, kas Jõhvi linnas Pargi 37a (katastritunnus 25301:013:0063) kinnistul detailplaneeringu (*edaspidi* DP) algatamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (*edaspidi* 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 asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

3. Üldinfo

3.1. Esitatud taotluse lühisisu

OÜ Katevara esitas 21. novembril 2019 detailplaneeringu avaldamise taotluse. Käesoleva detailplaneeringuga plaanitakse muuta Jõhvi linnas asuva katastriüksuse Pargi 37a (katastritunnus 25301:013:0063) maakasutuse juhtotstarvet. Üldplaneeringujärgne sihtotstarve on korterelamumaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-alale kaupluse-ärihoone ehitamine, sh maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ja üldplaneeringu muutmine. Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa ja planeeringuga kavandatakse muuta see ärimaaks. Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala korterelamu maa-alal, kus tuleb ehitamisel lähtuda olemasolevast maakasutusest. Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas.

3.2. Planeeringuala ning selle ümbruse iseloomustus

Planeeringuala asub Jõhvi linnas Jõhvi linnapargi vahetusläheduses. Maa-ala näol on tegemist tühja alaga, mille maapind on osaliselt tõstetud ja kõrghaljastus likvideeritud. Olemasolev juurdepääs on Pargi tänavalt (Pargi tänav L11). Planeeritud krunt on hoonestamata. Lähiumbruses asuvad elamud ja ärihooned. Planeeritava maa-ala suurus on 1523 m².

Joonis 1. Planeeringuala asukoha plaan

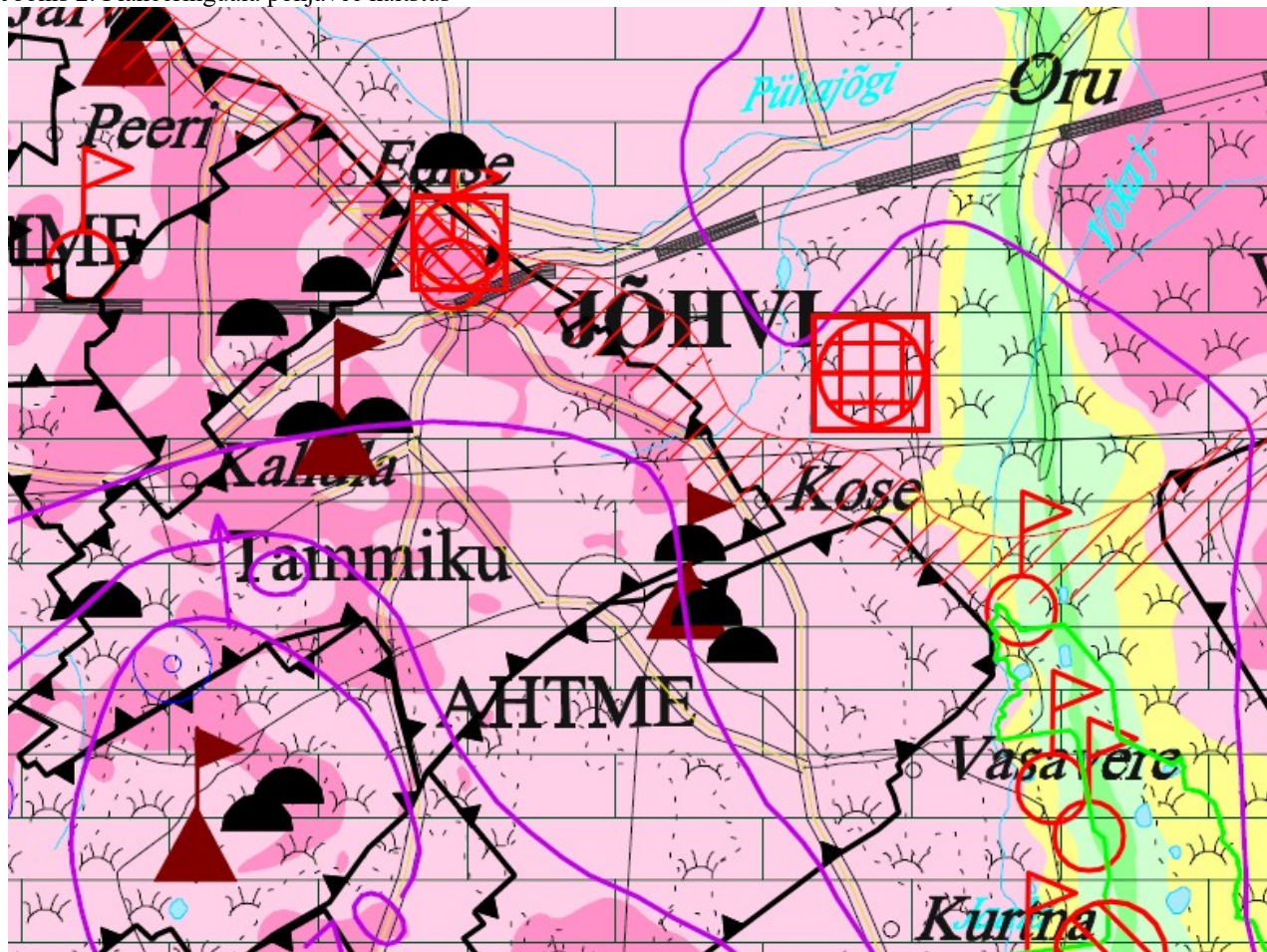


3.2.1. Põhjavee kaitstus

Planeeringuala asub Viivikonna kihistikul.

Ala põhjavesi on vaadeldavas piirkonnas looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes (Joonis 2).

Joonis 2. Planeeringuala põhjavee kaitstus



3.2.2. Natura 2000 võrgustik ja looduskaitseobjektid

Planeeringuala ei kuulu Natura 2000 alade võrgustikku ning alal ei asu looduskaitseobjekte. Kõige lähim looduskaitseala on Jõhvi linna park ja allee (ca 10 m kaugusel).

Joonis 3. Lähim looduskaitseala



Kavandatav tegevus ei ulatu elnimetatud looduskaitsealani ning ei saa avaldada sellele mõju.

3.2.3. Pärandkultuur

Planeeringualal puuduvad pärandkultuuri objektid.

Planeeringuala läheduses asuvad kaks pärandkultuuriobjekti:

- kõrvalkinnistul aadressiga Pargi tn 39 Jõhvi linn asub Mälestuskivi Sinimägedes hukkunute matmiskohas (registrinumber 251:MAL:003);
- Jõhvi linnapargi territooriumil asub Mälestuskivi ohvitseride matmiskohas (registrinumber 251:MAL:004).

Joonis 4 Planeeringuala ning selle ümbruses asuvad pärandkultuuri objektid



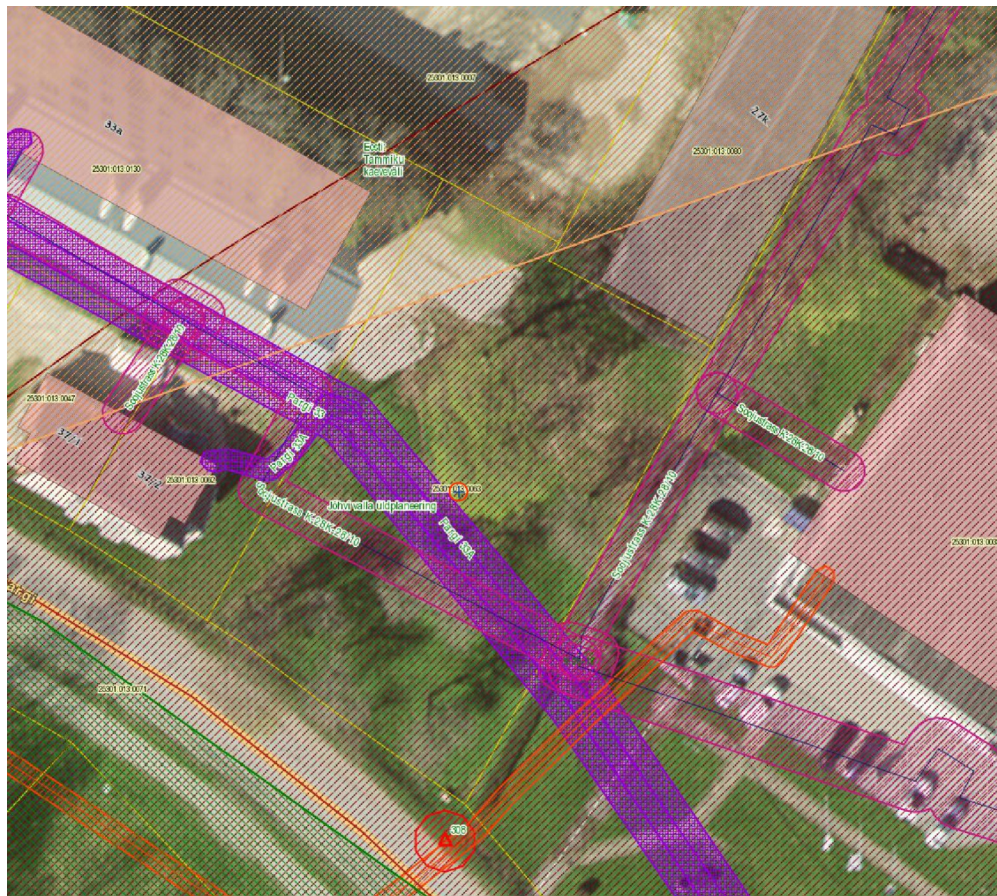
Kavandatav tegevus ei ulatu eelnimetatud pärandkultuuri objektideni ning ei saa avaldada neile mõju.

3.2.4. Olemasolevad maakasutuse kitsendused, servituudid

Planeeritaval maa-alal on järgmised kaitsevööndid:

- elektripaigaldise kaitsevöönd;
- gaasipaigaldise kaitsevöönd.

Joonis 5. Planeeringuala kaitsevööndid



Projekteerija peab taotlema ehitusalas paiknevate tehnovõrkude valdajate poolt tehniliste tingimuste väljastamist.

Plaaneeringualal asuvad ainult tehnovõrgud ja liinid ning nendega seotud kitsendused. Keskkonnakaitselised või veekaitselised piirangud puuduvad.

3.3. Planeeringulahenduse kirjeldus

Kinnistu põhjapoolsesse ossa on kavandatud kauplus-kontor-laohoone (ca 400 m²), Pargi tänava ja soojatrassi vahele parkla ala, hoonest põhja võrkaiaga piiratud valvega parkimis-lao ala (vt Lisa 1). Planeeringu eskiislahenduses märgitud hoonestusalasse on võimalik ehitada 1 peahoone ja 2 abihoonet. Abihooned annavad võimaluse hilisemalt rajada näiteks varjualuseid, kas autodele või ehitusmaterjalidele. Hoonestuse kasutus täpsustatakse hoone ehitusprojektis.

Tehnovõrkude ja rajatiste vajadus:

- veevarustus;
- kanalisatsioonivarustus;

- telekommunikatsioonivarustus;
- elektrivarustus;
- soojavarustus;
- sadeveekanaliseerimine.

4. Võimalikud keskkonnamõjud

Antud detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad keskkonnamõjud on seotud peamiselt ehitamisega (müra, vibratsioon, tolmu) ning vähemal määral kinnistu edasise kasutamisega.

Ehitamise käigus suureneb koormus Pargi teele. Ehitamisega seotud negatiivsed keskkonnamõjud on lühiajalised.

Kinnistu kasutamisel ärimaana võivad kaasneda järgmised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud:

- elamumaa sihtotstarbe muutmisega võib kaasneda kõrval asuva kortermaja elanikel rahulolematust (transpordi liiklus, avatud laoplatz, elamu korterite turuhinna vähenemine);
- autotranspordi, sh suurte veoautode liikumisega (kauba kohaletoimetamine) kaasneb tolmu, õhuheidete, müra ja vibratsiooni teke.

4.1. Planeeringualal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumis- ning keskkonna vastupanuvõime

Kinnistu, aadressiga Pargi tn 37a asub linna hoonestatud osas. Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala, kuid kinnistu asub ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga alas.

4.2. Loodusvarade kasutus

Hoonete, platside ja teede ehitus nõuab ressursse. Samas need ressursid (nt: kruus, liiv, puit jms) pärinevad teistest piirkondadest, sest kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus kasutatavate materjalide, vee ja tekkiva reovee koguseid ei ole täpselt teada. Teede ja platside ehitamisel võib kasutada aherainest eraldatud killustiku ning asfaltfreespuru, mis hoiab loodusvarasid kokku.

Kinnistul kasutatav vesi saadakse ühisveevõrgust ning maagaas (vajadusel) gaasivõrult. Vett ja maagaasi kasutatakse olmevajaduseks.

4.3. Mõju pinnasele

On ette näha, et ehitamise käigus avaldatakse pinnasele negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude, teede ja platside rajamine). Kaevanditest väljastatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandusmaterjalina. Kaevanditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitluse kohta info puudub ja see tuleb selgitada projekteerimise käigus. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole eeldatavalt oluliselt negatiivne. Kaevetöödest ülejääva kaevise teisaldamiseks väljapoole planeeringuala, tuleb esitada taotlus Keskkonnaametile ja saada vastav luba.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, koguneda ehitusalale sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel reostamise vältimiseks jälgitakse seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamisele väike.

Kinnistu kasutamisel mõju pinnasele võib olla seotud autotranspordist tulenevate vedelike leketega. Kuna autode parkimine ja autotranspordi liiklus toimub asfalteeritud platsidel ja teedel, siis tekkinud lekked saab likvideerida sorbendiga (nt liiv, saepuru), mis välistab ohtlike ainete sattumist pinnasesse.

4.4. Jäätme- ja energiamahukus

Kavandatud hoonete energiamahukus ei ole suur. Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil ja osaliselt kinnistu edasisel kasutamisel. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit, maagasi ja vett. Eeldatavalt lahendatakse hoone kütmine soojusvõrgust.

Ehitustegevusega kaasnevad ehitusjäätmel. Antud detailplaneeringu puhul ei ole oodata jäätmete tekkimist mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmel valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmel liigiti kogumiseks tekke kohas, korraldama oma jäätmel taaskasutamise või andma jäätmel käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmel taaskasutamiseks.

Jäätmel, sh ka ehitusjäätmel kogumisel ja käitlemisel tuleb lähtuda Jõhvi Vallavolikogu 14.09.2017 määrusest nr 128 „Jõhvi valla jäätmelhoolduseeskiri ja korraldatud jäätmelveo kord”.

Samuti kaasnevad olmejäätmel hoonete kasutusperioodil. Korraldatud jäätmelveoga hõlmatud jäätmeliigid tuleb üle anda jäätmelvedajale, kellega Jõhvi Vallavalitsus on sõlminud korraldatud jäätmelveo teenuse kontsessiooni lepingu.

4.5. Mõju pinna- ja põhjaveele

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 nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kavandatav tegevus võib läbi hoonete ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrogeoloogilise tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

Kinnistu kanaliseerimine lahendatakse linna kanalisatsioonivõrguga.

Sadevesi immutatakse oma kinnistu piires või suunatakse linna sadeveekraavi (selle olamasolul).

Detailplaneeringu realiseerimisega ei plaanita tõkestada ja paisutada vooluveekogusid ega kavandata ka nende loodusliku sängi või hüdrooloogilise režiimi muutmist, sest planeeringualal ei paikne vooluveekogusid.

Eelnevast tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega oodata veereostuse teket.

4.6. Õhusaastatus

Õhusaastatus võib tekkida ehitamise (veokid ja ehitusmasinad) ja kinnistu kasutamise (autotransport) käigus. Ehitusaegne mõju on lühiajaline.

Kuna kinnistule on plaanitud ärihoone ja laoplat, siis hakkab toimuma ka transpordi liiklus. Kauba kohaletoimetamine suurte veoautodega on plaanitud üks kord kuus või kvartalis. Kinnistu piirides

on plaanitud tavaautode (peamiselt enne tööpäeva algust ning peale tööpäeva lõppu) ning laaduri liikumine. Eelnimetatud mõjusid ei saa oluliseks lugeda.

4.7. Müra, vibratsioon

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitismüra ja vibratsiooni taset. Tegemist on mööduvate mõjudega. Kavandatava tegevusega kaasneb liikluse suurenemine, kuid seda ei saa pidada oluliseks, mistõttu eeldatavalt liikluse müra ja liiklusest põhjustatud õhusaaste taseme tõusu ei kaasne.

4.8. Valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Eelhinnangu koostamise faasis valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna reostust ette näha ei ole.

4.9. Avariiolukordade esinemise võimalikkus ja koosmõju

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke rajatise ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tuleneva olulise keskkonnamõjuga avariiolukorra võimalikkust.

Lähipiirkonnas asuvate hoonete ja detailplaneeringu realiseerimisel kavandatava tegevuse mõjul ei ole oodata keskkonnamõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist.

4.10. Oht inimese tervisele või keskkonnale ning 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, mis võib tekkida kui töötajad ei ole kompetentsed.

Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik näiteks projekteerimismenetluses läbi kaaluda.

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

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Planeeringuala läheduses asuvad nii elamud, kui ka ärihooned, mistõttu on ärihoone rajamine piirkonda sobituv.

Ärihoone ehitamine korterelamu asemel võib tekitada kõrval asuva kortermaja elanikel rahulolematuse, mis on seotud nt liikluse suurendamisega või avatud laoplatsiga (vt lisa 2). Detailplaneeringu realiseerimisega suurt liiklust kinnistu piirides ette näha ei ole, samuti ei ole ette nähe liikluskooormuse suurenemist Pargi tänavale. Pargi tänav tavapärase liikluskooormuse kontekstis ei ole Pargi tn 37a liiklus eriti märkamisväärne.

Kinnistu piiridesse on plaanitud rajada metallvõrguga avatud laoplats, mis on kortermaja poolt nähtav. Laoplatsil ei ole plaanis hoida suuremõõtmilist kaupa. Laoplatsi on plaanis kasutada

vahelaona kauba hoidmiseks. Rahulolematust avatud laoplatsti osas saab mingil määral vältida istutades kinnistu perimeetrile kesk- või kõrghaljastust.

Planeeringuala piirkonda ei saa elurajooniks nimetada, kuna enamus lähedal asuvate kinnistute sihtotstarve on 100% äri- või transpordimaa. Seetõttu ei saa Pargi tn 37a kinnistu maa sihtotstarbe muutmise eeldada naaberkinnistul asuva elumu korterite turuhinna vähenemist.

Kuna hetkel on kinnistu hoonestamata ning puudub ka kesk- ja kõrghaljastus (käesoleval aastal puhastati kinnistu prügist, võsast ja vanadest puudest), siis ärihoone, teede ja platside kavandamist (vt Lisa 3) võib lugeda mingil määral positiivseks. Positiivseks sotsiaalefektiks saab lugeda ka uute töökohtade tekkimist.

4. Ettepanek KSH algatamata jätmise kohta

Arvestades kavandatud tegevuse asukohta, mahtu ja iseloomu, ei saa eeldada, et detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärasel kasutamisel tekiks oluline 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 kahjustamine.
- 2) Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ning maakasutusest, ei ole DP realiseerimisel esialgse algatamiseelse eskiisiga kavandatud mahus ette näha muud olulist negatiivset keskkonnamõju.
- 3) Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta keskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei ole kaitstavaid loodusväärtusi ning lähima looduskaitseobjektini (Jõhvi linnapark ja allee) keskkonnamõjud ei ulatu.
- 4) Detailplaneeringu alal 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 kaasneva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemist ei saa pidada oluliseks. Ülenormatiivsete saastetasemete esinemist ette ei ole näha ei ole.
- 6) Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase ja 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 kirjeldatakse detailplaneeringus.

Eeltulenevast jäetakse Pargi tn 37a kinnistu detailplaneeringu KSH algatamata.

8. Asjaomased asutused:

- Keskkonnaamet
- Maaamet
- Rahandusministeerium
- Terviseamet
- Päästeamet