

Kooli tn 7 maaüksuse detailplaneering

EELHINNANG

DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJALIKKUSE NING KESKKONNAMÕJU OLULISUSE KOHTA

1. Planeeringuala üldandmed ja kavandatav tegevus

Käesolev eelhindang on antud Värskas vallas Värskas alevikus Kooli tn 7 kinnistu (katastritunnus 93401:003:0018) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhindangu aluseks Kooli tn 7 kinnistu omaniku OÜ MHM Invest esindaja 19.01.2015.a. Värskas Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus.

Planeeritav ala paikneb Värskas alevikus detailplaneeringu kohustusega tiheasustusalal. Sellel ei asu muinsuskaitsealused objektid. Planeeritaval alal puuduvad maaparandussüsteemid. Planeeritavat ala läbib elektriõhuliin. Kooli tn 7 kinnistule jääb osaliselt II ja III kategooria kaitsealuste liikide elupaik. Planeeritav ala asub Pihkva järve veekaitsevööndis, kalda piiranguvööndis, kallasraja ja ehituskeeluvööndis ning piirneb Värskas lahe hoiualaga.

Planeeritava ala piirneb edelast Värskas lahega. Planeeritavat ala läbib avalikult kasutatav Kooli tänav. Planeeritav maa-ala piirneb loodest ja põhjast Kooli tn 6 kinnistuga, Kooli tn 10, Kooli tn 11 ning Järve tee kinnistuga idast ja kagust.

Kooli tn 7 maaüksuse suuruseks on 34766 m², maakasutuse katastrijärgne sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kooli tn 6 maaüksuse 93401:003:0141 suuruseks on 4,6 ha; Kooli tn 10 maaüksuse 93401:003:0055 suuruseks on 4,2 ha; Kooli tn 11 maaüksuse 93401:003:0053 suuruseks on 17640 m²; Järve tee maaüksuse suuruseks on 692 m², kõikide naaberkinnistute maakasutuse katastrijärgne sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Lähim elamu asub planeeritava ala vahetus läheduses (loodepiirist 12 meetrit) Kooli tn 5 93401:003:0084 elumumaa sihtotstarbega hoonestatud talukoht kogupindalaga 3048 m², samuti on elumumaad planeeritavast alast kagu suunas 90 meetri kaugusel (Kooli tn 12 ja Kooli tn 14).

Detailplaneeringuga muudetakse osaliselt Värskas valla üldplaneeringut ja maakonnaplaneeringut. Üldplaneeringus on Kooli tn 7 kinnistu juhtfunktsiooniks 25% ulatuses elumumaa ja 75% ulatuses puhke- ja virgestusmaa, mis maakonnaplaneeringus on rohevõrgustiku tuumala T3 (22).

Maakonnaplaneeringus on öeldud, et arendus- ja majandustegevuse korraldamisel rohelise võrgustiku alal tuleb tagada riigi rohevõrgustiku suurte struktuuride terviklikkus ja toimivus, milleks tuleb üldjuhul vältida suurte tehnilise taristu objektide rajamist suurstruktuuride kaudu. Suurte tuumalade ulatus ei tohi väheneda üle 10%. Planeeritava tegevuse tulemusena väheneks tuumala ligikaudu 0,16% tuumala lõunaservast ning see võrgustiku toimimist oluliselt ei mõjuta.

Detailplaneeringu eesmärgiks Vastavalt Värskas Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekule on kinnistu kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguste määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine, paadisilla rajamine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, sealhulgas:

1. elektrijaotus
2. vee- ja kanalisatsiooni rajamine
3. juurdepääsuteed
4. parkimine

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt „Planeerimisseaduse“ § 9 lõikele 12 korraldatakse detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), kui see on nõutud Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatud juhtudel, kui kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 alusel tuleb strateegilise planeerimisdokumendi (vastavalt KeHJS § 31 – detailplaneering) elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju vajaduse korral hinnata siis, kui planeerimisdokumendiga kavatakse tegevust, mille jaoks on vaja tegevusluba (vastavalt KeHJS § 7 – ehitusluba, ehitise kasutusluba).

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes KeHJS § 6 lõikes 2 toodud eelhinnangu andmise nõudest otsustajale, analüüsitakse ja hinnatakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 arvestades KeHJS § 33 lõikes 3 kuni 5 toodud kriteeriume eelpool nimetatud kavandatavate tegevuste keskkonnamõju olulisust.

3. Eelhinnang

3.1. Kavandatava tegevuse mõju erinevatele keskkonnaaspektidele

3.1.1. Õhk

Täiendavat märkimisväärset õhusaastet planeeringuga kavandatavad tegevused (elamukruntide moodustamine) eeldatavasti ei põhjusta. Uute ehitiste püstitamisel ja hilisemal kasutamisel ei ole eeldatavasti vaja kasutada keskkonnoahtlikke ehitismaterjale, millest tulenevalt ehitiste püstitamine ei suurenda pinnase ega õhu saastatust. Kumulatiivset mõju ilmselt ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust eeldatavasti ei ületata.

3.1.2. Vesi

Enne elamute projekteerimist ja rajamist tuleb valida võimalikult sobilik asukoht, mis oleks eeldatavalt väikseima keskkonnamõju- ning riskiga. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vallas olemasoleva vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumisega. Kanalisatsioon ja reoveekäitlussüsteem tuleb rajada vastavalt kehtivatele nõuetele. Reostuse vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid nõuetele vastavaid ja kvaliteetseid ehitisi, seadmeid ning tehnoloogiaid.

Juhul kui arvestatakse kõiki planeeritava ala asukohast tulenevaid tegureid ja järgitakse kõiki keskkonnakaitse nõudeid, siis eeldatavasti ei suurene planeeritavate ehitiste püstitamisest tulenevalt põhjavee saastamise oht oluliselt olemasoleva olukorraga võrreldes.

3.1.3. Maavarad ja maa-aines

Teadaolevalt ei paikne Kooli tn 7 kinnistul riigile kuuluvat maavara ning planeeringuga kavandava tegevusega ei kaasne otseselt maavara või maa-ainese kaevandamist. Hoonete ehitamisel kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires. Hoonete vundamendi ja tehnovõrkude rajamisel tuleb teha lokaalseid kaevetöid, kuid vajalike kaeve- ja muude ehitustööde teostamiseks on võimalik kasutada väikese massiga ehitusmasinaid, mis avaldavad keskkonnale ajutist lokaalset mõju. Loodusvaradest kasutatakse ehitustöödel eeldatavalt väljaspoolt planeeringusala tarnitavat kruusa, liiva, puitu jne.

3.1.4. Jäätmed, jääkreostus

Kavandatava tegevusega kaasneb peamiselt olmejäätmete teke. Ehitustegevuse käigus tekkivad ohtlikud-, suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Värskas vallas on korraldatud olmejäätmete äravedu, millega peavad olema liitunud kõik jäätmevaldajad. Värskas alevikus asub jäätmete kogumispunkt. Kavandatava tegevuse piirkonnas ei ole eeldatavasti tegemist varasemast perioodist pärit pinnase- või põhjaveereostust.

3.1.5. Liikluskoormus ja -ohutus

Planeeringuga kavandatu elluviimise tulemusel suureneb vähesel määral Kooli tänava liikluskoormus, mille mõju keskkonnale on väga väike.

3.1.6. Maastik

Kavandatava planeeringuga on ette nähtud rajada kinnistule 4-6 elamukrunti, haljasala ja juurdepääsuteed. Järsk kaldalangus asub vahetult Pihkva järve kaldal, planeeritav maa-alal kasvav mets on harvendatud ja hooldatud.

Planeeringuga kavandatud ehitised ei piira eeldatavasti märkimisväärselt olemasolevaid vaateid naaberkinnistutelt ümbritsevale maastikule.

Koostatav planeerimisdokument (detailplaneering) ei oma piiriülest mõju.

3.1.7. Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi, mis põhjustaksid olulist mürataseme suurenemist piirkonnas. Mürataseme ajutist tõusu võib ette näha ehitusperioodil planeeringu ellurakendamisel. Hilisemal kasutusperioodil olemasoleva olukorraga võrreldes müra suurenemist ei ole ette näha. Hoonete püstitamisel ja hilisemal kasutamisel ei suurene eeldatavasti vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste.

Ehitustööde ajal on vajalik ajutisest või alalisest liitumispunktist elektrienergiat, mis kulub peamiselt elektriliste tööriistade käitamiseks ja piisava valgustuse tagamiseks, hilisemal kasutusperioodil on vajalik statsionaarne elektrivarustus.

3.1.8. Avariilukorrad

Võimalus avariilukordade tekkeks on väga väike. Ehitiste püstitamise ajal võib seadmetel tekkida tehnilisi rikkeid, mille tulemusel võib mootorikütus või õli sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

3.1.9. Sotsiaalne keskkond

Piirkonna hoonestuse moodustavad Kooli tn 5, Kooli tn 12 ja Kooli tn 14 asuvad eramud. Kinnistut läbivat Kooli tänavat mööda kulgeb Õrsava matkarada. Planeeringu elluviimine looks piirkonnas uusi elamuid ja Värskas vallas aktiivselt tegutsev "Maale elama" projekt saaks pakkuda uutele Värskasse elama asuvatele inimestele kvaliteetse infrastruktuuriga krunte uues elamurajoonis. Põlva maakonnaplaneeringu üheks eesmärgiks on tõsta olemasolevate keskuste kompaktsust ja tihedust.

3.2. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile.

3.2.1. Kaitsealused liigid

Planeeritavale alale on osaliselt keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt registreeritud II kategooria kaitsealuste liikide (põhja-nahkhiir, veelendlane, pargi-nahkhiir, kääbus-nahkhiir, suurvidevlane, tiigilendlane, hõbe-nahkhiir, harivesilik) ja III kategooria kaitsealuse (tiigikonn) elupaik. Looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 48 lõike 3 järgi ei ole nende liikide kaitseks moodustatud püsielupaika ning LKS § 48 lõike 4 kohaselt piiritlemata II ja III kategooria kaitsealuse liigi elupaigas rakendub isendi kaitse.

3.2.2. Natura 2000 võrgustik

Planeeritav paadisild jääb Värskla lahe hoiualale, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustiku ala. Ala kaitse-eesmärk on looduslikult rohttoiteliste järvede kaitse ning tiigilendlaste, hariliku tõugja ja hariliku vingerja elupaikade kaitse. LKS § 32 lõikest 2 tulenevalt on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

LKS § 38 lõike 6 kohaselt tohib paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega (sätestatud LKS § 34) ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Samas arvestades LKS § 32 lõikes 2 sätestatuga.

Lisaks tuleb paadisilla planeerimisel arvestada, et Peipsi järv on avalik veekogu.

3.2.3. Peipsi järve piiranguvöönd

Planeeritav ala asub Peipsi järve rannal (keskkonnaregistri kood VEE2075600). LKS § 34 kohaselt on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Planeeritava alal on Maa-amet kaardirakenduse kohaselt tegemist enamuses metsamaa kõlvikuga, mille pindala on 25465 m². LKS § 37 lõikes 1 punktis 1 on Peipsi järve piiranguvööndi ulatuseks 200 meetrit ning sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. LKS § 38 lõike 2 kohaselt ulatub ranna piiranguvööndis metsamaal ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (st 200 meetrit tavalisest veepiirist).

Kavandatav tegevus tuleb ellu viia selliselt, et see ei avaldaks olulist mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ja kaitstavatele loodusobjektidele. Arvestada tuleb eelpool nimetatud seaduste sätetega.

4. Järeldus

Eelhindamisel võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine Kooli tn 7 kinnistu detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui planeering koostatakse arvestades keskkonnakaitsealaseid õigusakte ja norme, maakonna- ja valla üldplaneeringu nõudeid järgides, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Elamute, tehnovõrkude ja juurdepääsutee ehitus võib eelkõige mõjutada keskkonda Kooli tn 5 ümbruses. Võimalik mõju naaberkiinnistutele on eeldatavalt väike ja ajutise iseloomuga.

Kui planeeritavate hoonete, tehnovõrkude, juurdepääsutee jms asukoha valikud, ehitusvõtted ja -tehnoloogiad on kaalutletud ja valitud lähtuvalt säästliku looduskeskkonna säilimise põhimõtetest, siis on eeldatav kavandatava tegevuse negatiivne keskkonnamõju väike.

Planeeringuga kavandatavate tegevuste mõju negatiivsete aspektide vältimiseks tuleb suurt tähelepanu pöörata avalikustamisele ja kõigi huvitatud isikute, sealhulgas naaberkinnistute omanike kaasamisele planeerimisprotsessi.

Lähtudes eeltoodust on Värskas Vallavalitsus seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algamine Värskas alevikus Kooli tn 7 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks ei ole vajalik, kinnistu kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguste määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine, paadisilla rajamine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine ei kujuta keskkonnale olulist negatiivset mõju.

Koostas: Erika Joonas , Värskas Vallavalitsuse maanõunik