

HAGUDI ALEVIKUS, KASTANI TN 2 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

Koostaja: Mikk Mutso, volitatud arhitekt 7

Maaruum OÜ reg nr 14033546 Tallinna mnt 3, Rapla linn maaruum@mail.ee

SISUKORD

Sissejuhatus.....	3
1. Kavandatav tegevus.....	3
2. Kavandatava tegevuse asukoht ja mõjutatav keskkond.....	6
3. Hinnang keskkonnamõju olulisusele.....	7
4. Eelhinnangu järelendus.....	9

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

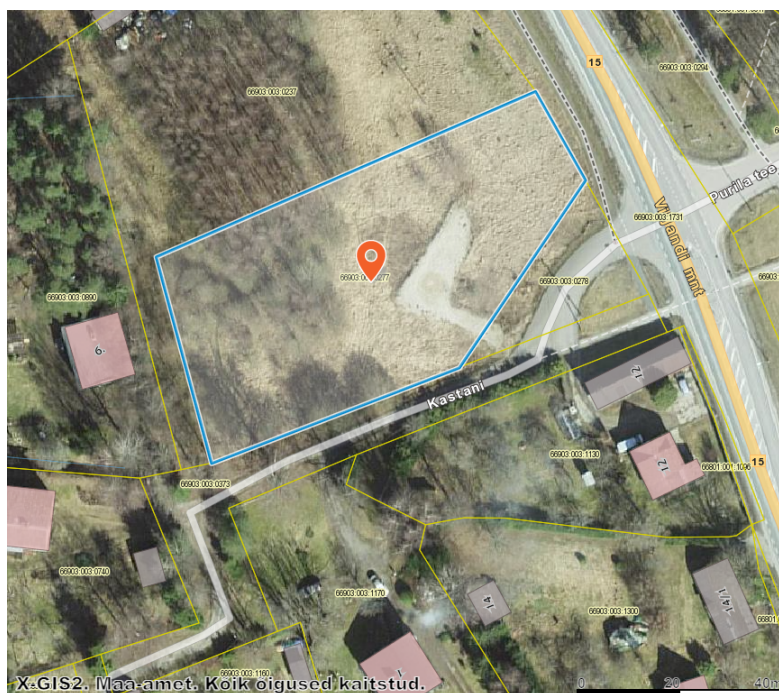
Sissejuhatus

Eelhinnang on koostatud Rahandusministeeriumi 28.07.2022 kirjas nr 15-3/5980-2 esitatud seisukohatuginedes, mille kohaselt on tegemist üldplaneeringut muutva juhtumiga, mida on vajalik menetleda üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlusreeglite kohaselt.

1. Kavandatav tegevus:

1.1. Tegevuse iseloom ja maht

Rapla Tarbijate Ühistu esitas Rapla vallale 04.07.2022 detailplaneeringu algatamisettepaneku eesmärgiga kavandada Hagudi alevikus Kastani tn 2 maaüksusele (100% elamumaa, pindala 3242 m², katastritunnus 66903:003:0277) uus kauplusehoone ligikaudse ehitusaluse pinnaga 600 m² (s.h räästaaluse projektsioon maapinnal). Kavandatava hoone kehandi maht ise ei erine olemasolevatest elamutest märkimisväärselt. Asukoht Viljandi maantee ääres, Hagudi aleviku keskosas, on kaubanduskeskusele sobiv kuna on hõlpsalt ligipääsetav nii auto- kui kergliikleja jaoks.

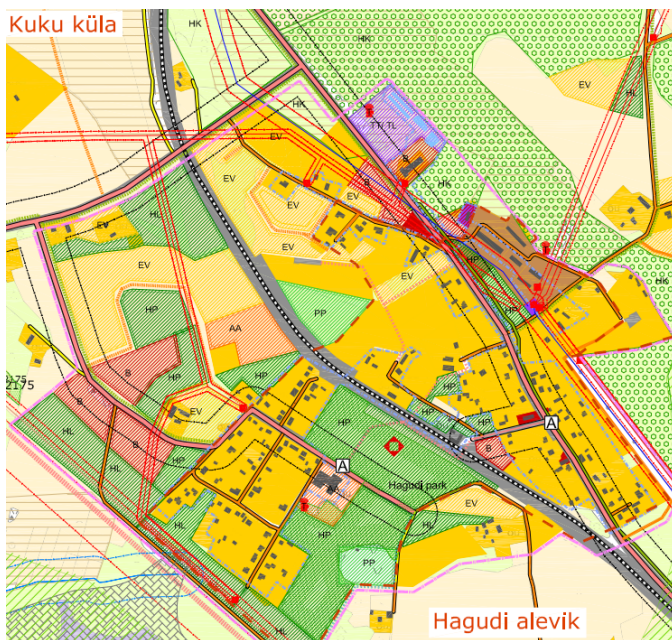


**Joonis 1. Kastani tn 2, Hagudi
asukohaskeem Maaamet 010.08.2022**

1.2. Tegevuse seosed planeerimisdokumentidega, praeguste ja planeeritavate tegevustega

Rapla maakonnaplaneeringu kohaselt loetakse Hagudi alevikku linnalise asustusega alaks ja lähikeskuseks. Lähikeskusel on oluline roll kodulähedaste teenuste pakkumisel. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb olemasolevate elamute vahetus läheduses eelistada kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlus. Kavandatav tegevus vastab täpselt maakonnaplaneeringu tingimustele.

Rapla valla **kehtiva üldplaneeringu** kohaselt on maaüksuse olemasolev maakasutus **pere- ja ridaelamumaa**. Üldplaneeringu kohaselt tuleb elumupiirkondade arendamisel reserveerida maad ka ühiskondlikult kasutatavate maade ja asutuste loomiseks, samuti on vajalik anda elamualadel ärimaa kõrvalfunktsioon eelkõige esmatarbe teeninduse arendamiseks. Elukondlikke teenuseid pakkuvad ärimaad on üldplaneeringu kohaselt ette nähtud kavandada elamualade vahetusse lähedusse, võimaldamaks nende külastamist ka kergliiklust kasutades. Üldplaneeringust ei tulene elamu juhtotstarbe põlistamise hädavajadus Kastani tn 2 maaüksusel.



Joonis 2 . Väljavõte kehtivast Rapla valla üldplaneeringust.

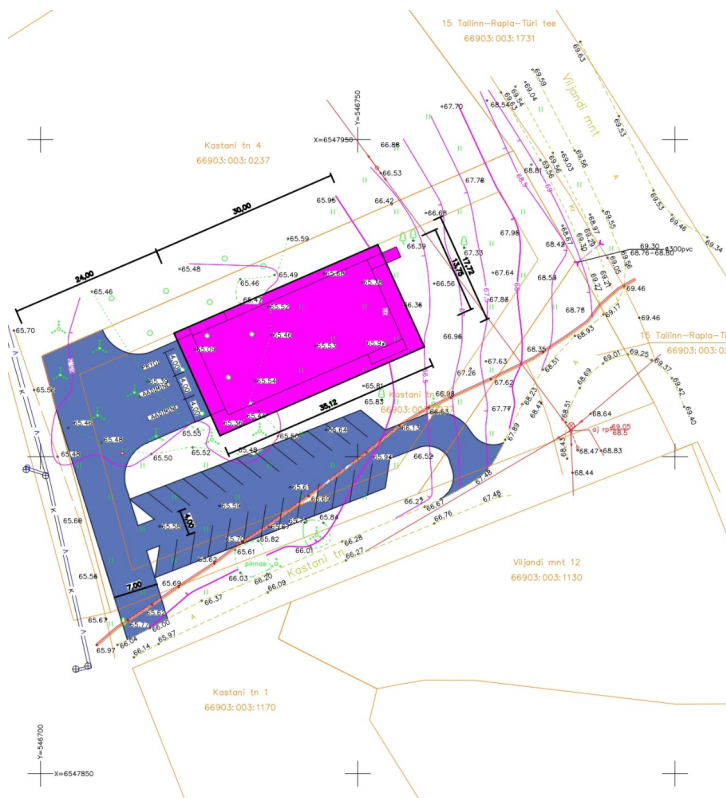
Koostatavas uues üldplaneeringus on Viljandi maantee äärsel ala juhtotstarve - **keskuse segahoonestusala**, mida iseloomustab universaalselt ligipääsetava avaliku ruumi rohkus, mitmekesine ruumikasutus, funktsioonide kihitamine, jalgsikäidavus nii horisontaalselt kui vertikaalselt (hoonetes). Segahoonestusalale võib ehitada muu hulgas ka kaubandus-, toitlustus- ja teenindushooneid.

Koostatav uus üldplaneering jätkab kehtiva üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtteid kaasaegsemal tasemel ja võtab arvesse ka vahepealsete aastate jooksul toimunud muutusi asustusüksuste elujõus. Hagudi alevik koos Hagudi küla ja Kuku külaga on näide piirkonnast, kus rahvastiku kahanemine on viimastel aastatel pöördunud kasvule. Eesti väikeasulate uuringu ¹

andmetel on piirkonna staatus keskmisest kõrgem, rahvastiku brutotulu ja tööhõive on üle keskmise. Neid muudatusi ei osatud 2010. aastal koostatud üldplaneeringus ette näha, mistõttu ei osatud ka uue kaupluse vajadust ennustada ning selle jaoks maakasutust broneerida.



Joonis 3. Väljavõte koostatavast Rapla valla üldplaneeringust.



Joonis 4. Kinnistu esialgne planeeringu skeem. Maaruum OÜ

1.3. Looduslike ressursside kasutamine

Vihmavee immutamine parkimisala murukividega kaetud alal aitab vältida tulvaveest põhjustatud lokaalseid üleujutusi. Sadevee tipu leevendamiseks on krundi idaserva ette nähtud killustikupadjas drenaazh-reservuaar (maa-alune padu) kuhu suunatakse katuseelt, laadimisalalt ja parklas mitte imbunud liigvesi. Ehitamisel eemaldatav huumus taaskasutatakse krundil haljastustööde tarbeks.

1.4. Tegevuse energiakasutus

Rajatavas kauplusehoones saab olema võimalus suure katusepinna kasutuselevõtuks päikesepaneelide paigutamisel. Sellega tasakaalustatakse suvist energiavajadust jahutusele (õhutemperatuuri jahutamine kraadi võrra on 10 x energiamahukam kui õhutemperatuuri tõstmine kraadi võrra). Laiad räästad tõkestavad klaasipindu päikese räguse eest suvel.

1.5. Tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Hoonet köetakse ja jahutatakse elektriga (soojapump), kütmisest heitgaase ei teki. Laadimise müra ja visuaalset reostust leevendatakse kõrghaljastusega. Soojapumba väliselemendid asuvad varjestatult hoone ida ja lääne külgedel. Põhja küljel asuva naabri poole paigaldust tuleb vältida. Tegevused ei tekita ümbruskonna loomulikust foonist suuremat vibratsiooni. Öisel ajal kauplus ei ole avatud, seega ei levita valgusreostust. Parkimispiindadel soojasaare teke on leevendatud murukivide kasutusega. Lisaks varjestatakse parklat kõrghaljastusega. Tegevustega kiirgufooni ei kaasne. Ventilatsiooni väljapuhke avad on suunatud riigimaantee poole.

1.6. Tekkivate jäätmete käitlemine

Kaubandusega tegeleval organisatsioonil on korraldatud jäätmete kogumine ja pakendiringlus. Pandipakendite vastuvõtuks on planeeritud 2 automaati. Ülejäänud pakkimisjäätmeid kogutakse liigiti ja antakse üle lepingulisele partnerile – jäätmehaldusettevõttele.

Realiseerimistähtaega ületamas toiduained realiseeritakse kaupluses viimase hetke soodustustega ja/või Rapla toidukapis ja/või MTÜ Toidupank kaudu.

1.7. Tegevusega kaasnevate avariiolekordade võimalikkus, s.h. heite suurus

Igasuguse inimtegevusega võivad kaasneda avariiolekordad, kuid antud juhul ei ole nende tekkimise tõenäosus suurem tavapärasest. Hoosusega ja ohutusnõuete täitmisega saab avariiolekorra esinemise tõenäosust vähendada.

1.8. Tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide oht

Tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetustena on mainimist väärt vaid liiklusavarii võimalus riigimaanteel. Kuna kiirus on selles teelõigus piiratud 50km/h, on võimaliku suuravarii tekkimise võimalus kaduvväike ja mõju kauplusehoonele marginaalne.

2. Kavandatava tegevuse asukoht ja mõjutatav keskkond

2.1. Ol.ol. ja planeeritav maakasutus ja seal toimuvad või planeeritavad tegevused

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on kinnistul ette nähtud pere- ja ridaelamumaa. Kehtiva detailplaneeringuga on kinnistule planeeritud üksikelamu. Olemasolev tegelik maakasutus on võsastuv tühermaa. Koostatavas uues üldplaneeringus on kavandatav ala – keskuse segahoonestusala. Algatatud uues detailplaneeringus kavandatakse kinnistule kauplusehoonet.

2.2. Alal esinevad loodusvarad, nende kvaliteet, kättesaadavus ja taastumisvõime

Käsitletaval alal on loodusvarana mainitav huumus ja aluspinnas. Muid loodusvarasid teadaolevalt ei esine.

2.3. Keskkonna vastupanuvõime

Kultuuriväärtuste ja muinsuskaitse seisukohast planeeritaval kinnistul ei paikne mälestisi ega muid teadaolevaid kultuuriväärtuslikke objekte. Ehitustööde käigus tuleb muidugi silmad lahti hoida, et võimalike kultuuriväärtuslike leidude ilmnemisel tööd peatada ning viivitamatult leidudest teatada Muinsuskaitseametile. Töid ei tohi jätkata kuni leidude olemuse väljaselgitamiseni.

Detailplaneeringu elluviimisega ei ole põhjust eeldada arvestatava kinnistu piiridest väljaulatuva mõju teket. Koormus looduskeskkonnale ei ületa keskkonna loomulikku vastupanu- ja taastumisvõimet.

2.4. Inimese tervis ja heaolu ning elanikkond

Kauplusehoone ja parkla kavandatakse jalgsi-, jalgrattaga ning autoga liiklevate klientide vajadusi arvestavalt. Samuti arvestatakse erinevate ea- ja liikumisvõimega gruppide erivajadustega. Kastani tänavale rajatakse kauplust teenindav jalg- ja kergliiklustee, mida valgustavad parklas paiknevad tänavavalgustid. Autoparklasse on planeeritud 1 elektriauto laadimispunkt ning jalgrattaparklasse 1 elektrijalggratta laadimispunkt. Kauplusehoone juures on ette nähtud koht pakiautomaatide- ning postiteenuse pakkujatele.

3. Hinnang keskkonnamõju olulisusele

3.1. Mõju suurus

Detailplaneeringuga kavandatav ei anna alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist. Looduskeskkonnale avaldatava mõju suurus on väike.

3.2. Mõjuala ulatus

Keskkonnamõju ulatus on lokaalne.

3.3. Mõju ilmnemise tõenäosus

Olulise keskkonnamõju ilmnemine on vähetõenäoline.

3.4. Mõju tugevus, kestus, sagedus, pöördumus

Keskkonnamõju kaupade laadimisel on perioodiline, mitte pidev. Selle mõju elamutele on kõrghaljastusega piisavalt varjestatud. Soojapumpade tekitatava müra nivoo on piisavalt madal, et planeeritavate meetmete rakendamisel – paigutus mitte elamute suunas - ei kosta elamuteni. Ventilatsiooniõhu väljapuhkel heidetakse siseõhku regulaarselt riigimaantee suunas. Kaupluse ventileerimisel väljutatavas õhus ei sisaldu ohtlikke aineid.

3.5. Mõju piiriülesus

Esmavajaliku paiknemine elamualade sees, jalgsikäidavuse raadiuses, vähendab sunnitud transpordivajadust ning vähendab kohalike elanike süsinikujalajälge. Süsinikujalajälje lokaalsel vähenemisel on piiriüleselt/ globaalselt soodne mõju.

3.6. Mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Keskkonnamõju Natura 2000 võrgustikule puudub.

3.7. Kavandatava tegevuse koosmõju muude asjakohaste toimuvate või mõjualas planeeritavate tegevustega

Keskkonnamõju kauplusehoone koosmõjus ümbruskonna elamutega on väga soodne asula arengule. Esmavajaliku paiknemine elamualade sees, jalgsikäidavuse raadiuses, vähendab sunnitud transpordivajadust ning vähendab kohalike elanike süsinikujalajälge. Detailplaneeringuga kavandataval on teenuste kvaliteedi ja kättesaadavuse paranemise läbi tugevalt positiivne sotsiaalmajanduslik mõju.

3.8. Ebasoodsa mõju tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise võimalused

- Parkimispiirkondade soojasaare teke on leevendatud murukivide kasutusega. Lisaks varjestatakse parklat kõrghaljastusega.
- Vihmavee immutamine parkimisala murukividega kaetud alal aitab vältida tulvaveest põhjustatud lokaalseid üleujutusi. Sadevee tipu leevendamiseks on krundi idaserva ette nähtud killustikupadjas dreenaazh - reservuaar (maa-alune padu) kuhu suunatakse katuselt, laadimisalalt ja parklas mitte imbunud liigvesi.
- Keskkonnamõju kaupade laadimisel on perioodiline, mitte pidev. Selle mõju elamutele on kõrghaljastusega piisavalt varjestatud.
- Soojapumpade tekitatava müra nivoo on piisavalt madal, et planeeritavate meetmete rakendamisel – paigutus mitte elamute suunas - mitte kosta elamuteni.
- Ventilatsiooniõhu väljapuhkel heidetakse siseõhku regulaarselt riigimaantee suunas. Kaupluse ventileerimisel väljutatavas õhus ei sisaldu ohtlikke aineid.

4. Eelhinnangu järelus

4.1. Järelus kavandatava tegevuse keskkonnamõju algamise või algamata jätmise vajalikkuse kohta koos põhjenduste kokkuvõttega

4.2. KMH algamata jätmise korral põhjendatud juhul vajalikud keskkonnameetmed

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse rakendamisel ei ole seaduste ja planeeringuga määratud tingimuste järgimise korral alust eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist. Ehitustegevusega kaasnevad häiringud on mööduvad ja väikese ruumilise ulatusega. Teenuste kvaliteedi ja kättesaadavuse paranemise võrra on detailplaneeringul arvestatav positiivne sotsiaalmajanduslik mõju.

Eelhinnangu järelusena ei eeldata kaubanduskeskuse rajamisega Kastani tn 2 maaüksusele olulist ebasoodsat mõju keskkonnale ega inimesele. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algamine koos detailplaneeringu koostamisega ei ole teadaoleva põhjal vajalik.