



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2023-281
November 2023

Tellija: BHG kinnisvara OÜ

**RAPLA LINNAS ASUVA KESKKOOLI TN 4
KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERINGU
KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE
EELHINNANG**

Juhataja:

Erki Kõnd

Projektijuht, keskkonnaekspert:

Noeela Kulm

Vastutav täitja, keskkonnaekspert:

Margit Lillema

Kontrollija:

Marite Kirpu

Objekti asukoht: Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Keskkooli tn 4 (67001:003:0021)

X= 6540759, Y= 545247

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Rapla linnas asuva Keskkooli tn 4 katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
OBJEKTI ASUKOHT:	Keskkooli tn 4 (kü tunnus 67001:003:0021), Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise eelhindangu koostamine
TÖÖ LIIK:	Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
TÖÖ TELLIJ:	BHG kinnisvara OÜ Registrikood 14789882
Kontaktisik:	Sten Tikk Tel 505 3649 sten.tikk@gmail.com
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Rapla Vallavalitsus Tel 489 0510 rapla@rapla.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Eksperdid:	Margit Lillema – vastutav täitja, keskkonnaekspert margit.lillema@kobras.ee Noeela Kulm – projektijuht, keskkonnaekspert (KMH litsents KMH0159) noeela@kobras.ee
Kontrollijad:	Marite Kirpu – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik.
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak

SISUKORD

1. Sissejuhatus	5
2. Kavandatava tegevuse iseloom ja maht	6
2.1. Planeeringuala asukoht ja ulatus.....	6
2.2. Kavandatava tegevuse kirjeldus.....	8
3. Tegevuse seos asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning lähipiirkonna praeguste ja planeeritavate tegevustega	12
4. Ressursi- ja keskkonnakasutus ning heited keskkonda	16
5. Kavandatava tegevusega eeldatavalt mõjutatava keskkonna kirjeldus	16
5.1. Asustus ja maakasutus.....	16
5.2. Maastik ja taimestik	19
5.3. Geoloogia ja reljeef.....	20
5.4. Pinnavesi, põhjavesi ja veekasutus	21
5.5. Kaitsealused loodusobjektid	23
5.6. Kultuuriväärtuslikud objektid	23
6. Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju	24
6.1. Mõju õhukvaliteedile.....	24
6.2. Mõju müratasemele.....	24
6.3. Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele.....	26
6.4. Mõju kaitsealustele loodusobjektidele.....	28
6.5. Jäätmetekkest ja -käitlusest tingitud mõjud	28
6.6. Mõju inimese tervisele või keskkonnale, sh avariolukordade esinemise võimalikkus	29
6.7. Kavandatava tegevuse koosmõju muude asjakohaste toimuvate või mõjualas planeeritavate tegevustega.....	30
7. Kokkuvõte ja järeldused	30
8. Kasutatud materjalid.....	35

LISAD:

Lisa 1. Detailplaneeringu algatamisettepanek

1. SISSEJUHATUS

MainCapital OÜ esitas Rapla vallale 11.05.2023 detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga kavandada Rapla linnas asuvale Keskkooli tn 4 katastriüksusele ärimaja/majutushoone. Rapla Vallavolikogu keeldus 28.09.2023 otsusega nr 63 Keskkooli tn 4 detailplaneeringu algatamisest, kuna see oleks vastuolus üldplaneeringuga ning vastavalt planeerimiseseadusele (vastu võetud 28.01.2015) (edaspidi *PlanS*) tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmissettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel enne planeeringu algatamise otsuse tegemist anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes sealjuures ka asjaomaste asutuste seisukohtadest. Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on Keskkooli tn 4 maaüksuse juhtotstarve tootmismaa, mis valdaval alal ärimaja/majutushoone kavandamist ei toeta ja seega on vajalik Keskkooli tn 4 katastriüksuse juhtotstarbe muutmine. Eelnevalt tulenevalt sisaldab detailplaneeringu algatamissettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmissettepanekut.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering 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.

PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) (vastu võetud 22.02.2005) § 33 lõikes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 2¹ kohaselt on keskkonnamõju kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. KeHJS § 2² kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. KeHJS § 3¹ kohaselt on keskkonnamõju hindamise eesmärk anda tegevusloa andjale teavet kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimalustega kaasneva olulise keskkonnamõju kohta ning kavandatavaks tegevuseks sobivaima lahendusvariandi valikuks, millega on võimalik vältida või vähendada ebasoodsat mõju keskkonnale ning edendada säästvat arengut.

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 3 otsustatakse strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus lähtudes:

1. strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust;
2. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast;
3. KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohast.

KeHJS § 33 lõiked 4 ja 5 täpsustavad § 33 lg 3 punktis 1 ja 2 sätestatud. KeHJS § 33 lg 3 punktis 1 nimetatud asjaolude (planeerimisdokumendi iseloom ja sisu) hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

1. missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
2. missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
3. strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
4. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
5. strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnamäärade õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

KeHJS § 33 lg 3 punktis 2 nimetatud asjaolude hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

1. mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
2. oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
3. mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
4. eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
5. mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
6. eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

KSH eelhindamine on läbi viidud vastavalt KeHJS § 33 lõikele 3–5, lähtudes seejuures Eesti Vabariigi kehtivatest õigusaktidest ja heast tavast.

Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise üle otsustaja on kohalik omavalitsus (Rapla Vallavolikogu). Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 peab KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsima seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lg 3 punktis 1 ja 2 ning lõikes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

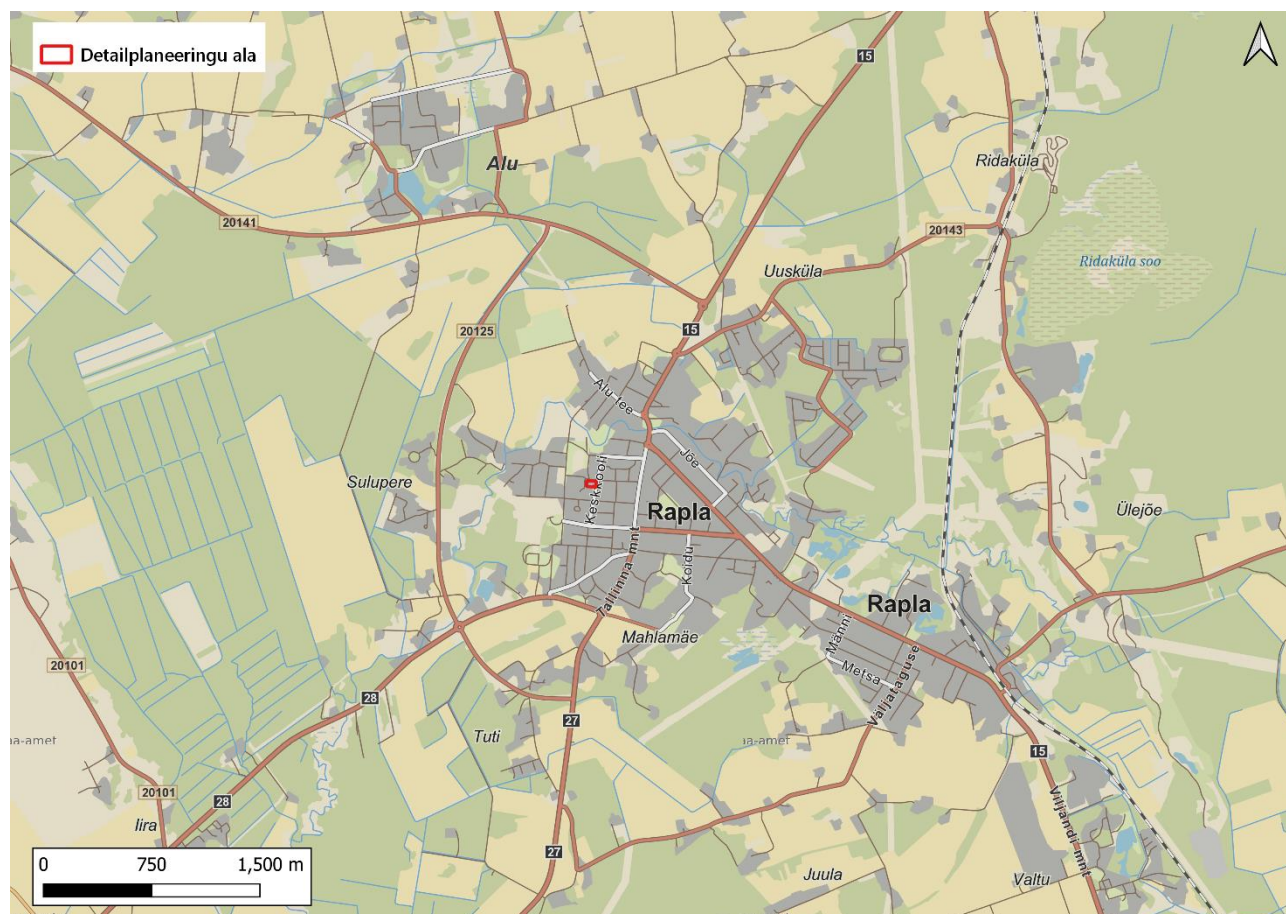
KeHJS § 2³ lõike 1 kohaselt on asjaomasteks asutusteks asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu. Nende hulka võivad olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse iseloomust kuuluda Kaitseministeerium, Kliimaministeerium, Kultuuriministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Rahandusministeerium, Siseministeerium, Sotsiaalministeerium ja nende valitsemisalas tegutsevad valitsusasutused, kohaliku omavalitsuse üksus ning teised asjaomased asutused.

KSH eelhindang (november 2023) koostati tuginedes 11.05.2023 Rapla Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku materjalidele ning tellijalt saadud informatsioonile.

2. KAVANDATAVA TEGEVUSE ISELOOM JA MAHT

2.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ULATUS

Detailplaneeringu ala asub Rapla vallas Rapla linnas ning hõlmab Keskkooli tn 4 (kü tunnus 67001:003:0021) katastriüksust. Planeeritava ala pindala on 2597 m² (joonis 1 ja 2).



Joonis 1. Detailplaneeringu ala asukoht (aluskaart: Maa-amet, 03.11.2023)



Joonis 2. Planeeringuala (aluskaart: Maa-amet, 03.11.2023)

2.2. KAVANDATAVA TEGEVUSE KIRJELDUS

MainCapital OÜ esitas Rapla Vallavalitsusele 11.05.2023 Keskkooli tn 4 maaüksuse detailplaneeringu algatamise ettepaneku. Koos ettepanekuga esitati planeeringulahenduse eskiis ja 17.05.2023 AB Artes Terrae OÜ poolt koostatud ettepanekut illustreerivad visualiseeringud (joonis 3-5). Rapla Vallavolikogu 28.09.2023 otsusega nr 63 keelduti detailplaneeringu algatamisest, kuna kavandatav tegevus oli vastuolus Rapla valla üldplaneeringuga ja taotlejale tehti ettepanek algatada üldplaneeringut muutev detailplaneering, millele vastavalt PlanS § 142 lõikele 6 tuleb lisada KSH eelhindang. KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud 11.05.2023 planeeringu algatamise ettepanekus ja selle lisades toodud andmetest ning tellijalt saadud informatsioonist.

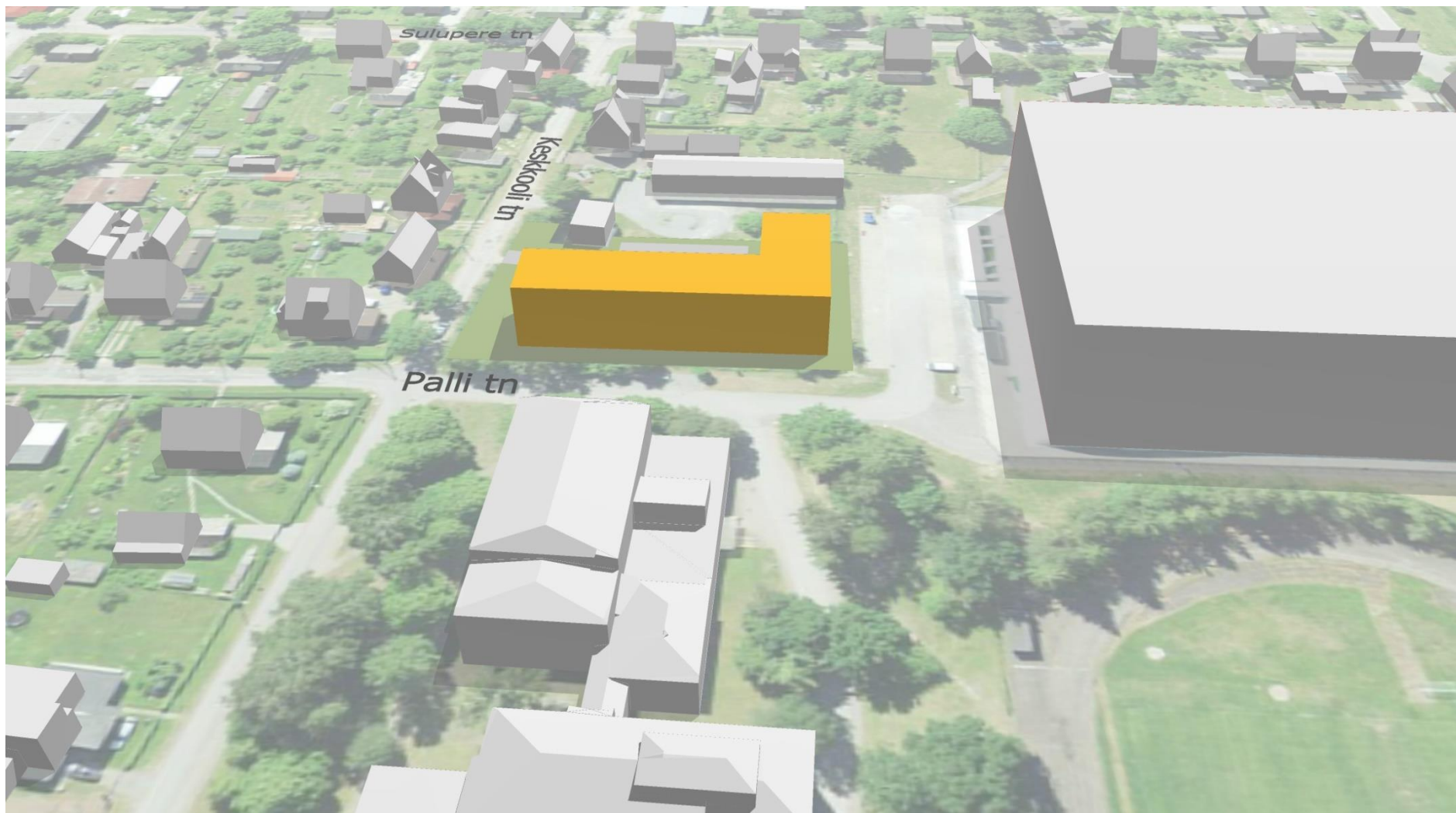
Ettepaneku kohaselt on planeeringu koostamise eesmärk määrata krundile ärimaja/majutushoone ehitamiseks ehitusõigus. Kinnistule kavandatakse rajada ärihoone, tõenäoliselt hotell, kuid võimalus võiks olla ka kaupluse ja büroopinna rajamiseks. Selleks on vaja muuta Keskkooli tn 4 katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa asemel ärimaaks. Krundil asuv amortiseerunud tootmishoone on kavas lammutada. Planeeringuga kavandatav ehitiste arv on 1 kuni 3, ehitiste korruselisus kuni 2 ning ehitised ei ole kõrgemad kui Keskkooli tn 2a katastriüksusel asuv spordihoone. Ehitisregistri andmetel on Keskkooli tn 2a (kü tunnus 67001:003:0033) katastriüksusel asuva Rapla jalgpallihalli (ehitisregistri kood 121355038) kõrgus 23 m. Seega ei ületa planeeringuga kavandatavate hoonete kõrgus 23 m. Detailplaneeringuga kavandatav ehitisealune pind on kokku kuni 800 m². Tehnovõrgud on piirkonnas olemas, kuid ühendused vajavad uuendamist. Eskiisjoonise kohaselt kavandatakse hoone(te) teenindamiseks 23 sõidukit mahutav parkla, millele juurdepääs on kavandatud Keskkooli tänavalt.



Joonis 3. Planeeringulahenduse algatamiseelne eskiis (allikas: detailplaneeringu algatamise ettepanek 11.05.2023)



Joonis 4. Planeeringulahenduse algatamiseelset eskiisi illustreeriv visualiseering (vaade kagust) (koostaja: AB Artes Terrae OÜ)



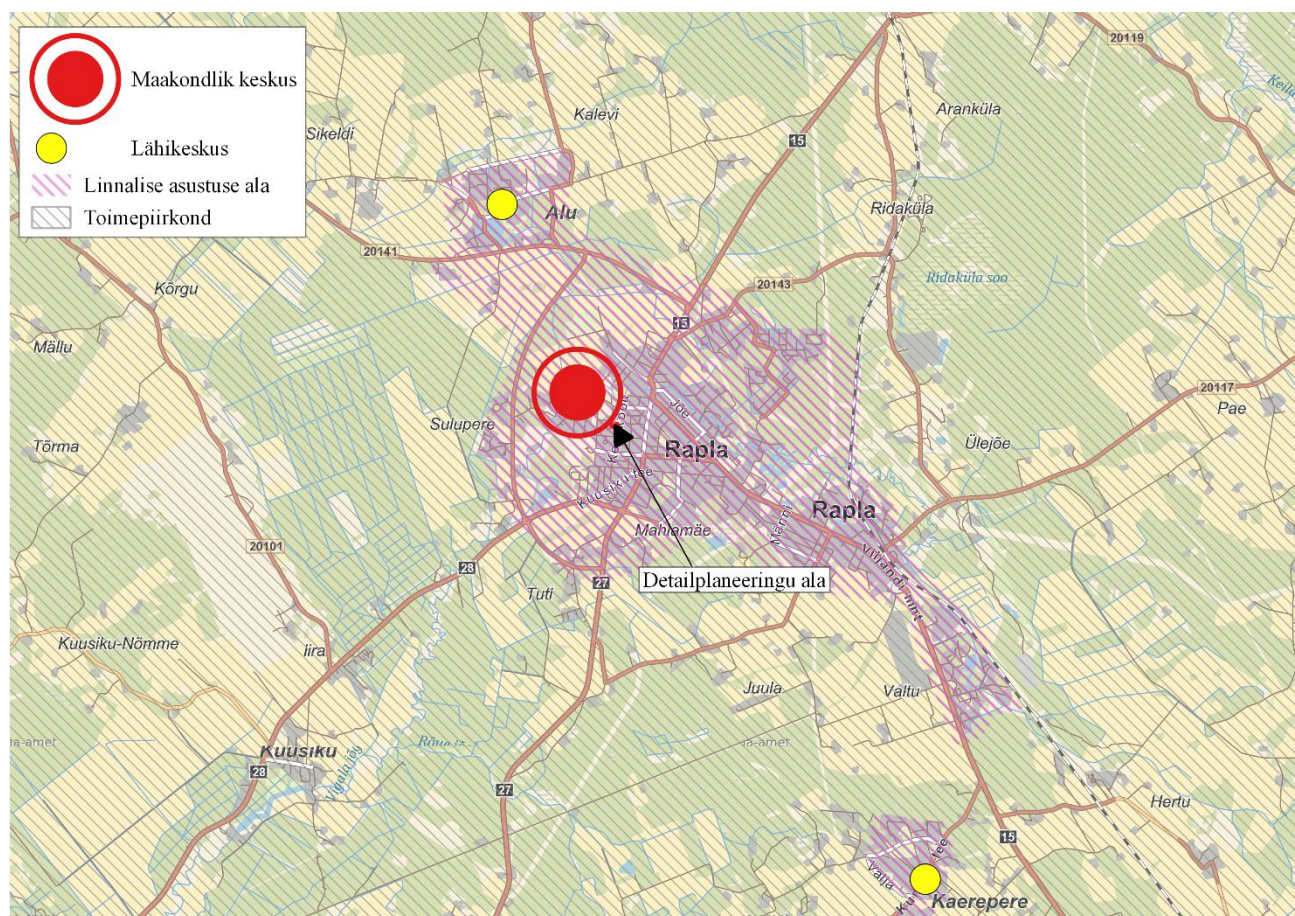
Joonis 5. Planeeringulahenduse algatamiseelset eskiisi illustreeriv visualiseering (vaade põhjast) (koostaja: AB Artes Terrae OÜ)

3. TEGEVUSE SEOS ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA NING LÄHIPIIRKONNA PRAEGUSTE JA PLANEERITAVATE TEGEVUSTEGA

Rapla maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80) kohaselt on Rapla linn maakondlikuks keskuseks, mis on ühtlasi ka toimepiirkonna keskus. Toimepiirkond on ala suurema keskuse ümber, mille maalisel tagamaal toimivad väiksemad keskused. Keskusest kaugenedes väheneb elanike seotus keskusega ning maalises asustuses eristuvad vööndid selle järgi, kui suur osa elanikest igapäevaselt keskuslinna sõidab: linna lähivööndi seotus keskuslinnaga on suurim ning äärealal väikseim.

Detailplaneeringu ala jääb Rapla linnalise asustuse alale (joonis 6). Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alade määramise eesmärki kirjeldatud järgnevalt: „Linnalise asustuse alad on määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalise elukvaliteediga alad, kuhu ka kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ja elukohad. Juba olemasolevate linnaliste keskuste tiheduse ja kompaktsuse tõstmine suurendab piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust, soodustab mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist ja tekkimist ning hoiab uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisega kaasnevad kulutused võimalikult madalal tasemel”.

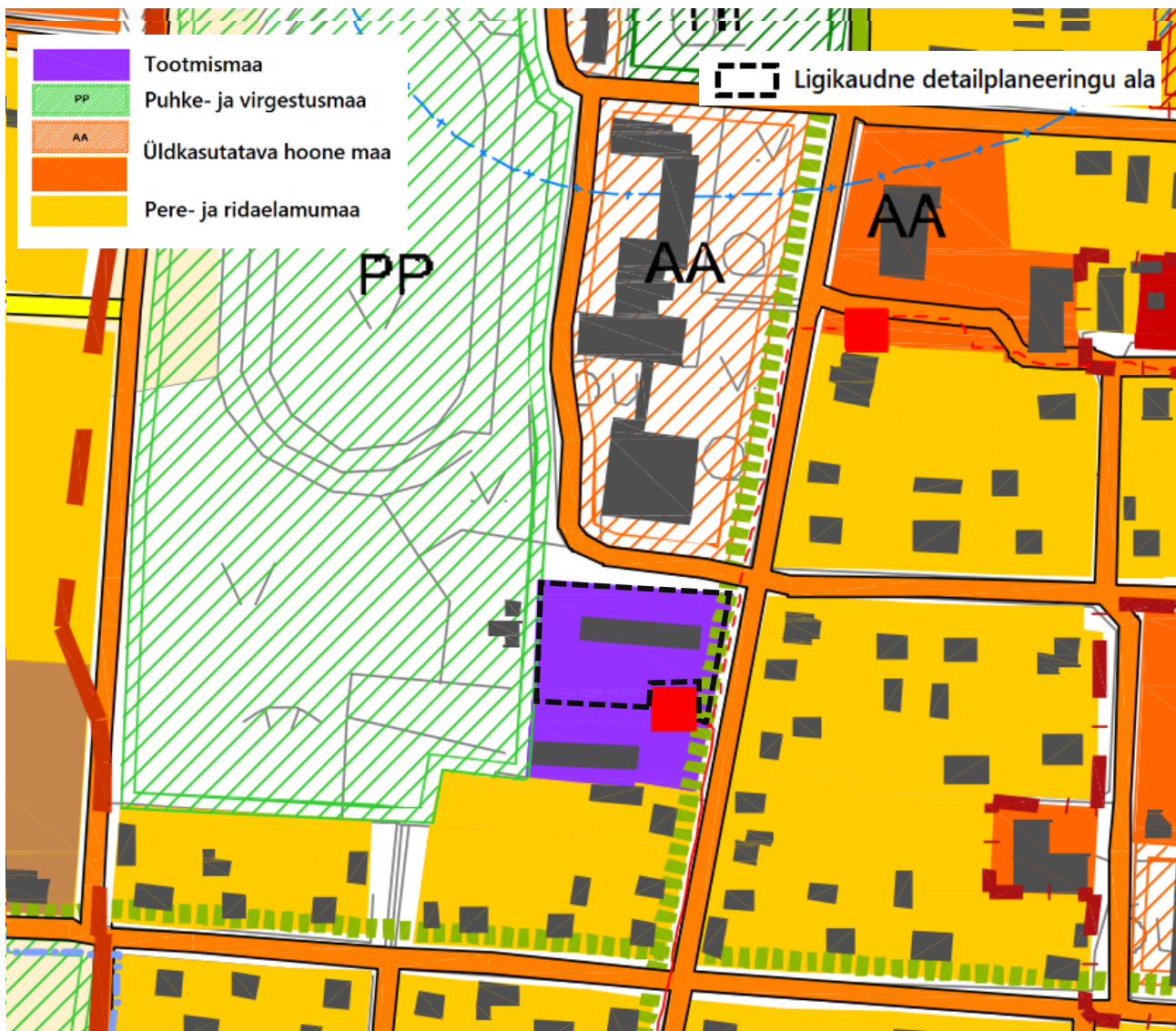
Detailplaneeringuga kavandatu toetab Rapla maakonnaplaneeringus toodud linnalise asustuse eesmärki, luues uusi töökohti ning suurendades piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust.



Joonis 6. Väljavõte Rapla maakonnaplaneeringu (2018) kaardist „Asustuse suunamine”

Kuni uue, kogu ühinenud omavalitsuse territooriumi hõlmava üldplaneeringu kehtestamiseni, kehtivad Rapla vallas ühinenud valdade senised üldplaneeringud. **Rapla valla üldplaneeringu** (kehtestatud Rapla Vallavolikogu

01.03.2011 otsusega nr 6) kohaselt on Rapla linna ja sellega külgneva territooriumi puhul tegemist tiheasustusalaga. Üldplaneeringuga on Keskkooli tn 4 katastriüksuse maakasutuse juhtotstarbeks tootmismaa. Detailplaneeringu alast lõuna, ida ja kirde suunas on valdavalt tegu olemasolevate pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega aladega. Detailplaneeringu alaga kagus piirneval Keskkooli tn 4a kinnistul paikneb elektrivõrgu paigaldis. Läänes piirneva Keskkooli tn 2a kinnistu üldplaneeringu kohane juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa (PP). Detailplaneeringu alast põhjas, teisele poole kohalikku Pörkepalli tänavat (tee nr 6692083), jääb planeeritav üldkasutatava hoone maa (AA) (joonis 7).



Joonis 7. Väljavõte Rapla valla üldplaneeringu (2011) maakasutusplaanist

Üldplaneeringus on tootmismaade all mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, samuti tootmist teenindavate ladude ja transpordiettevõtete maad. Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringuga kavandatakse Keskkooli tn 4 katastriüksusele äriotstarbelisi hooned (majutushoonet, kauplust ja/või büroohoonet), ei ole see kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, kuna viimase järgi peab kinnistu valdav maakasutuse otstarve olema tootmise funktsiooniga. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 75% planeeritavast alast. Ärimaade kavandamisel saab kehtiva üldplaneeringu kohaselt üldplaneeringut järgivatel

tingimustel tootmismaale anda ärimaa kõrvalfunktsiooni kuni 40% ulatuses. See tähendab, et katastriüksusele saab määrata vähemalt 60% ulatuses tootmismaa sihtotstarve ja kuni 40% ulatuses ärimaa sihtotstarve. Sihtotstarvete osakaal määratakse vastavalt kavandatava hoone kavandatavatele kasutusotstarvetele. Detailplaneeringu algatamisettepanek sisaldab 100% ärimaja/majutushoone ehitusõiguse taotlemist, mis ei võimalda Keskkooli tn 4 kinnistul hiljem/tulevikus valdavas osas tootmismaana kasutusele võtta. Detailplaneeringuga tuleb seega teha ettepanek üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks Keskkooli tn 4 kinnistul kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maaks (B) (ärimaa).

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa (B) on üldplaneeringu mõistes teenindusliku ettevõtluse maa (maakatastriseaduse järgne *ärimaa*). Üldplaneeringu kohaselt oli olulisemaks teguriks ärimaade valiku tegemisel sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikese saastava efekti saavutamine, samuti nende alade paiknemine teede, trasside ning elumupiirkondade suhtes. Üldplaneeringu kohaselt tuleb keskkonnasõbralik väiketootmine ning kaubandus jm teenindus paigutada võimalikult elamualade lähedusse – rajades niimoodi polüfunktsionaalseid piirkondi koos kergliiklusteede võrgustikuga. Lagunenud ja ohtlikud hooned tuleb korrastada või likvideerida. Ärimaade arendustingimuste kohaselt tuleb ärimaade kavandamisel püüda vältida liikluskoormuse võimalikust suurenemisest tekkivat negatiivset mõju ning parkimine lahendada soovitatavalt omal kinnistul. Ärihoonete kavandamisel tuleb tagada nende sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda.

Detailplaneeringu alal juhtotstarbe muutmine toetab iseenesest üldplaneeringu eesmärki, võimaldades rajada kaubandus-, teenindus- ja/või büroohoonet elamualade lähedusse ning likvideerides ühtlasi amortiseerunud ja linnapilti risustava tootmishoone.

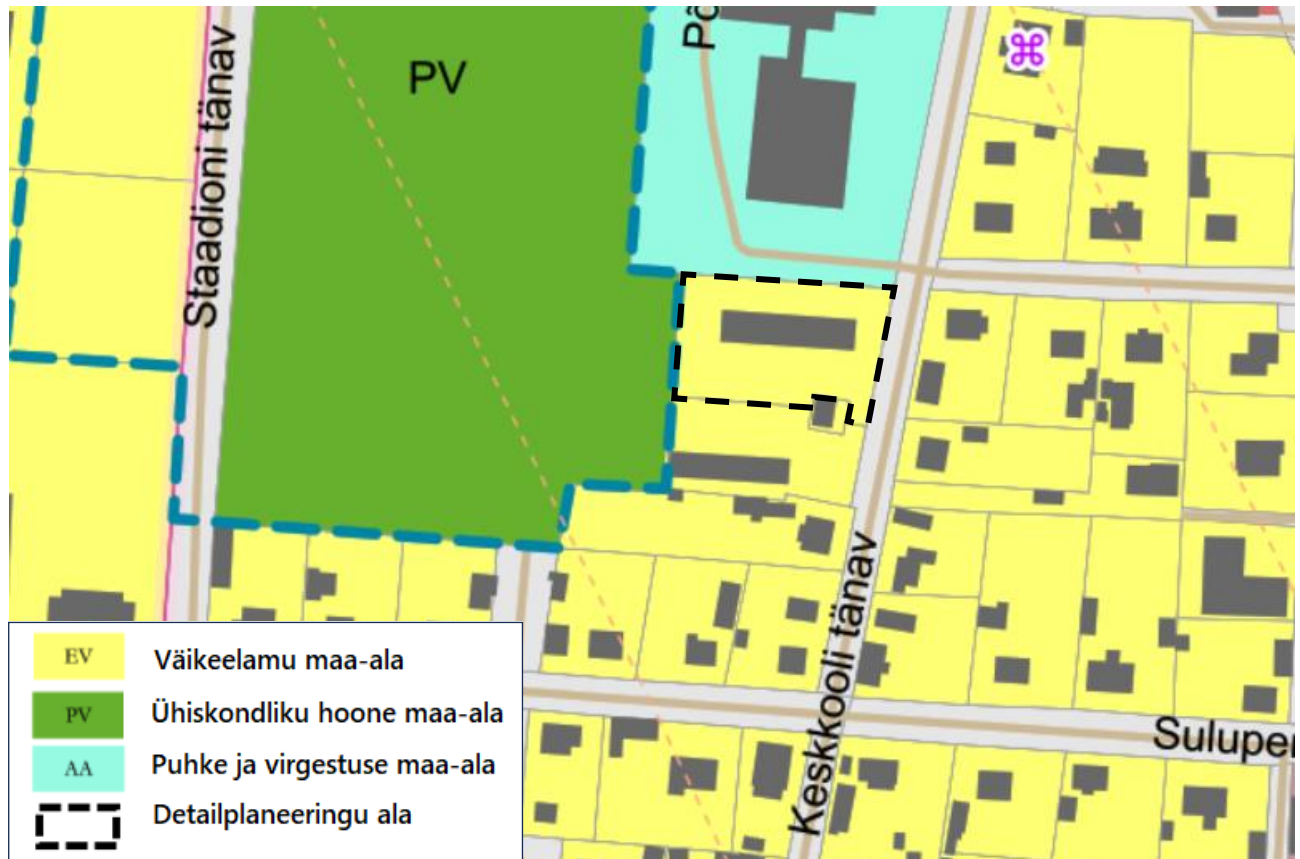
Koostamisel olevas **Rapla valla üldplaneeringu eelnõus** (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 19003485; versioon 28.06.2022) on Keskkooli tn 4 katastriüksusele planeeritud väikeelamu maa-ala juhtotstarve (joonis 8). Vastavalt üldplaneeringu eelnõu seletuskirjale on juhtotstarve üldplaneeringuga määratud ala kasutamise valdav otstarve, mis annab perspektiivse ruumi- ja maakasutuse põhisuunad. Juhtotstarve näitab maa-ala peamist funktsiooni.

Väikeelamu maa-alale (EV) võib ehitada:

- üksikelamuid;
- muid elamuid ja piirkonna elanikke teenindavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi, sh tehnoehitisi;
- kaubandus-, teenindus- ja majutushooneid;
- büroo-, ühiskondlikke-, kultuuri- ja spordihooneid;
- väikeettevõtluseks sobivaid hooneid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele.

Üldplaneeringu eelnõu seletuskirja kohaselt võib elamu maa-ala juhtotstarbega alale, tulenevalt piirkonna iseloomust ning arenguperspektiivist, kavandada ka muud maakasutust, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda. Üldplaneeringu eelnõus ei ole välja toodud, kui suure osa planeeritavast alast/kinnistust võib väikeelamu maa-ala juhtfunktsiooniga alal kasutusele võtta kaubandus-, teenindus- ja majutushoone rajamiseks või muul eelnevalt loetletud otstarbel.

Koostatava üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on äri- ja teenindusfunktsiooniga maa-alade arendamine eelistatud olemasolevates keskustes, kus nendele on ligipääs laiemal tarbijaskonnal. Puhke- ja turismimajanduse arendamist soositakse kogu vallas, eelkõige kõikidel väärtuslikel maastikel. Taotletava detailplaneeringuga kavandatu toetab eeltoodud ruumilise arengu põhimõtteid, kuid ei ole üheselt selge, kas soovitatav krundi kasutamise otstarve on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga kavandatava juhtotstarbega.



Joonis 8. Väljavõte koostamisel oleva Rapla valla üldplaneeringu (seisuga 30.10.2023) joonisest „Maakasutus“

Üldplaneeringu eelnõu kohaselt peaks katastriüksuse haljastatav/looduslikuna säiliv osa olema üldjuhul vähemalt 40% (kinnistust). Detailplaneeringu algatamiseelse eskiisi kohaselt moodustaks hoonestusala koos kavandatava parkalaga valdava osa Keskkooli tn 4 kinnistust ja haljastatava osa/loodusliku ala osakaal oleks oluliselt väiksem eelnõus toodust.

Keskkooli tn 4 katastriüksusest põhjasuunas asuval Keskkooli tn 2 (katastritunnus 67001:003:0032) kinnistul on Rapla Vallavolikogu 25.03.2004 määrusega nr 11 kehtestatud **Rapla Ühisgümnaasiumi detailplaneering**, mille eesmärgiks oli gümnaasiumi ja spordihoone ehitusõiguse määramine ning jätkuvalt riigi omandis oleva maa munitsipaalomandisse taotlemine. Detailplaneeringuga kavandati ka tehnovarustuse ja liiklusskeemi lahendamine (Arhitektibüroo Hoerdel OÜ, 2004). Planeering on tänaseks ellu viidud.

Keskkooli tn 4 katastriüksusest ca 150 m kaugusel kirdes on Rapla Vallavalitsuse 12.06.2017 korraldusega nr 165 osaliselt kehtestatud **Rapla keskosa detailplaneering**. Detailplaneering hõlmab ca 2,7 ha suurust maa-ala Rapla linna keskses, kahel pool Tallinna maanteed. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli planeeringualale ruumilise terviklahenduse koostamine, mis oleks maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse

aluseks. Planeeringu koostamise ülesandeks oli planeeringuala kruntideks jaotamine, kruntide hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ning ehitiste ehituslike tingimuste määramine. Lisaks oli planeeringu koostamise eesmärgiks seada Rapla linna keskuse arhitektuurnõuded, määrata liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtted ning kujad (OÜ Sfäär Planeeringud, 2017). Planeering kehtestati osaliselt, välja jäid Taara tn 6 maaüksusel kavandatavad tegevused (hoone lammutamine, krundi piiride muutmine). Kuna kavandatavate tegevuste maht oli suur, siis on detailplaneering tänaseks osaliselt realiseeritud.

Maa-ameti planeeringute kaardirakenduse andmetel on Sulupere külas, Keskkooli tn 4 katastriüksusest ca 150 m kaugusele läände jääval alal, kehtestatud 27.11.2003 **Sulupere 24 ja Põllu tn vahelise maa-ala detailplaneering** (muudetud 29.03.2007), mille eesmärgiks oli üksikelumuala tingimuste määramine. Eelnimetatud detailplaneeringu alaga läänesuunas piirneval alal on 29.03.2007 kehtestatud **Helle, Hellenurme, Hellenurme I, Hellenurme II kinnistute detailplaneering**, mille eesmärgiks oli hoonestustingimuste määramine väikeelamukruntidele ning juurdesõidutänavate ja laste mänguväljaku rajamiseks vajalike tingimuste sätestamine. Kahe viimati nimetatud detailplaneeringu digidokumendid puuduvad arhiivis, eelpool toodud informatsioon pärineb Maa-ameti planeeringute kaardirakendusest. Eelnimetatud detailplaneeringud on tänaseks realiseeritud ning planeeringualadele on rajatud elamud (Maa-amet, 01.11.2023).

Kavandatav detailplaneering ei ole vastuolus piirkonnas kehtestatud detailplaneeringutega. Olemasolevale informatsioonile tuginedes ei kaasne kavandatava detailplaneeringu lahenduse elluviimisel eeldatavalt konflikte ega takistusi seoses piirkonnas varasemalt kehtestatud detailplaneeringutega.

4. RESSURSI- JA KESKKONNAKASUTUS NING HEITED KESKKONDA

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitustegevust, millega kaasnevad pinnasetööd, hoone lammutamine ja hoone(te) ehitamine, parkla ja juurdepääsutee rajamine ning ehitus- ja veomasinade kasutamine. Ehitusetaapis esineb tavapärase täitepinnase kulu ning ehitusmasinate ja transpordivahendite energiakasutus, kuid arvestades kavandatava hoonestuse suurust, kaasneb suhteliselt suur ehitusmaterjalide kulu. Tegevusega kaasneb ehitustegevusele iseloomulik mürateke ja mõningane saasteainete väljutamine välisõhku. Kaasnev ehitusjäätmete teke on üldiselt iseloomulik tavapärasele ehitustegevusele, kuid detailplaneeringu alal on kavas lammutada ka olemasolev ca 400 m² suurune katlamaja, mis jäätmeteket märkimisväärselt suurendab.

Kuna detailplaneeringuga kavandatakse ärihoone (majutusasutuse, kaupluse ja/või kontorihoone) rajamist, on kasutusperioodil ressursside ja energiakasutus iseloomulik tavapärasele sama otstarbega hoone kasutamisele. Kasutusperioodil kaasnevad tavapärased ärihoone kasutamisega kaasnevad kaudsed heited keskkonda, nagu liiklusega seotud õhusaaste ja mürateke, elektrienergia- ja veekasutus ning jäätmete teke.

5. KAVANDATAVA TEGEVUSEGA EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

5.1. ASUSTUS JA MAAKASUTUS

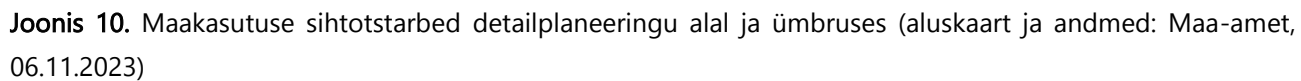
Detailplaneeringu alaga on hõlmatud Rapla linnas asuv Keskkooli tn 4 (kü tunnus 67001:003:0021) katastriüksus. Kinnistul asub amortiseerunud tootmishoone, mis on kavas lammutada (joonis 9). Ehitisregistri alusel on hoone puhul tegemist katlamajaga (ehitisregistri kood 109017159), mille ehitusalune pind on 409 m²

ja suletud netopind 372,9 m². Kinnistu sihtotstarbeks on 100% tootmismaa; pindala on 2597 m², millest kõlvikuliselt moodustab õuemaad 2564 m² ja muu maa 33 m² (Maa-amet, 12.11.2023).



Joonis 9. Vaade Keskkooli tn 4 kinnistule Keskkooli (vasakul) ja Põrkepalli tn (paremal) ristist (foto: Google kaardid, jäädvustatud: märts 2023)

Lääne suunas, Keskkooli tn 4 katastriüksusega piirneval Keskkooli tn 2a (kü tunnus 67001:003:0033) kinnistul, asub Rapla jalgpallihall (ehitisregistri kood 121355038), kinnistu sihtotstarbeks on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Põhja suunas piirneval Keskkooli tn 2 (kü tunnus 67001:003:0032) katastriüksusel asub põhikoolina tegutsev Rapla Kesklinna Kool, kinnistu sihtotstarbeks on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Ida suunas piirneb detailplaneeringu ala 6692017 Keskkooli tänav L1 (kü tunnus 66901:001:0137) katastriüksusega, mille sihtotstarbeks on 100% transpordimaa. Tegemist on Keskkooli tänavaga (tee nr 6692017), kuhu on planeeritud kavandatava hoone juurdepääsutee. Teisel pool Keskkooli tänavat asuva Palli tn 9 (kü tunnus 67001:003:0560) katastriüksuse sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Detailplaneeringu alaga lõuna suunas piirneval Keskkooli tn 6a (kü tunnus 67001:003:0020) katastriüksusel asub ehisregistri andmetel angaar. Kinnistu sihtotstarbeks on 100% tootmismaa. Detailplaneeringu alaga kagusuunas piirneval Keskkooli tn 4a (kü tunnus 67001:003:0620) kinnistul paikneb Maa-ameti kitsenduste kaardikihi andmetel elektri alajaam Katlamaja:(Rapla). Nimetatud kinnistu sihtotstarbeks on 100% tootmismaa. Alajaamast mööda Keskkooli tn 4 lõunaserva kulgevad elektri maakaabelliinid kuni Keskkooli tn 2a asuva Rapla jalgpallihooneni. Ehisregistri andmetel on Keskkooli tn 2a elektriliitumine seisuga 06.11.2023 alles püstitamisel. Keskkooli tn 4 katastriüksusest veidi kaugemal kirdes, idas, kagus ja lõunas asuvad elamumaad. Rapla keskväljak asub detailplaneeringu alast ca 270 m kaugusel kirdes (joonis 10 ja 11).





Joonis 11. Kaldaerofoto detailplaneeringu alast ja selle ümbrusest (foto: Maa-amet, pildistuse aeg 07.06.2023)

5.2. MAASTIK JA TAIMESTIK

Tegemist on linnalise maastikuga, millele on omane suhteliselt tihe hoonestus ja teedevõrk ning suur kõvakattega pindade osakaal. Samas on majade hoovides ja tänavate ääres küllaltki palju kõrg- ja madalhaljastusega alasid. Detailplaneeringu alal asuva olemasoleva tootmishoone ümber kasvab nii puid kui põõsaid, samuti on suhteliselt palju kõrghaljastust põhjasuunas asuva kooli territooriumil (joonis 12).



Joonis 12. Maakatte kõrgus detailplaneeringu alal ja ümbruses (aluskaart: Maa-amet, 03.11.2023)

5.3. GEOLOOGIA JA RELJEEF

Piirkonnas on aluspõhjaks Siluri ladestu Llandovery ladestiku Alam-Raikküla alamkihistu korall-lubjakivi, detriitne lubjakivi, peitkristalne lubjakivi ja savikas dolokivi. Pinnakattes levivad peenliiv ja Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu jääjärvelised setted (veerised ja munakad, kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, savi) (Maa-amet, 06.11.2023). Detailplaneeringu alal looduslikku pinnakatet säilinud ei ole, tegemist on varasemast ehitustegevusest mõjutatud alaga. Maa-ameti ehitusgeologia kaardirakenduse andmetel on seoses varasemate ehitustegevustega viidud alal läbi ehitusgeoloogilised uuringud 1965., 1967., 1973 ja 1986. aastal. Värskeima, 1987. aastal koostatud ehitusplatsi uuringu „Rapla, Keskkooli tn. 4 katlamaja masuudihoidla ja trassid“ (koostaja Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium Projekteerimise Instituut Kommunaalprojekt, autor A. Talšin, töö nr 1352-85) kohaselt tehti Keskkooli tn 4 katlamaja maa-aluse masuudihoidla ja trasside projekteerimiseks ehitusgeoloogilised uuringud 1986. aasta juunis. Aruande kohaselt koosnes pinnas tehispinnasest (asfalt), tätepinnasest (killustik, täitekruus, täiteliiv), eripinnasest (muld). Loodusliku pinnasena on alal esindatud veeristik, kruus, liiv (tolmliiv), mittemoreensed savipinnas (saviliiv, liivsavi) ning moreen (saviliivmoreen). Uuringu andmeil on pinnakatte paksus vähemalt 4 m ning uuringu tegemise ajal oli põhjavee tase 2,4 - 4 m sügavusel (Talšin, 1987). Varasema, 1973. aastal läbiviidud uuringu „Rapla alevi grupikatlamaja“ (Eesti NSV Riiklik Ehituskomitee Riiklik Projekteerimise Instituut "Eesti Projekt", töö nr KO-584-73) põhjal ulatus pinnakatte (saviliivmoreen) paksus vähemalt 5,9 m sügavuseni, uuringu läbiviimise ajal oli põhjavee tase 3,2-4,8 m sügavusel.

Detailplaneeringu alal ja lähiümbruses on reljeef suhteliselt lauge, erandiks on Rapla jalgpallihalli juurde rajatud ca 4 m kõrgune vall (joonis 13). Maa-ameti kõrgusandmete põhjal jääb detailplaneeringu alal maapinna ligikaudne absoluutkõrgus vahemikku 60-61 m, tõustes lõuna suunas.



Joonis 13. Reljeef detailplaneeringu alal ja ümbruses (Maa-amet, 06.11.2023)

5.4. PINNAVESI, PÕHJAVESI JA VEEKASUTUS

Detailplaneeringu alal ja selle vahetus läheduses ei asu pinnaveekogusid. Lähim pinnaveekogu on ca 0,2 km kaugusele jääv Vigala jõgi. Eesti Looduse Infosüsteemi (edaspidi *EELIS*) andmetel on Vigala jõe (EELIS kood VEE1110400) puhul tegemist 96,8 km pikkuse avalikult kasutatava jõega, mille valgala pindala on 1512,5 km². Vigala jõgi on antud lõigus hõlmatud pinnaveekogumiga Vigala lähtest Kuusiku jõeni (veekogumi kood 1110400_1, lühike nimi Vigala_1) (EELIS, 06.11.2023). Veekogumi Vigala_1 koondseisund oli 2022. aastal kesine, seejuures oli ökoloogiline seisund kesine ja keemiline seisund hea. Kesise ökoloogilise seisundi põhjuseks olid Keskkonnaagentuuri koostatud aruande „Eesti pinnaveekogumite seisundi 2022. aasta ajakohastatud vahehindang“ kohaselt kaladele ületamatud paisud (Keskkonnaagentuur, 2023). Lääne-Eesti, Ida-Eesti ja Koiva vesikondade veemajanduskavade 2022-2027 meetmeprogrammi (edaspidi *meetmeprogramm*) lisa 1 „Meetmetabelid“ kohaselt plaanitakse nimetatud veekogumi hea seisund saavutada pärast aastat 2027. Lisaks administratiivsetele meetmetele ja reoveepuhastile Mäepere jäätmejaama biotiigi väljavool (EELIS kood PUH0000066) eksperthinnangu teostamisele, on veekogumi osas kavandatud tehnilised meetmed seoses paisude ja kalade rändetingimuste parandamisega (Keskkonnaministeerium, 2022).

Detailplaneeringu piirkonda jäävad Kambriumi-Vendi põhjaveekogum (põhjaveekogum nr 3), Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas (põhjaveekogum nr 4) ja Siluri-Ordoviitsiumi Matsalu põhjaveekogum (põhjaveekogum nr 11). Kui kahe esimese põhjaveekogumi keemiline ja koguseline seisund

hinnati 2020. aastal heaks, siis Siluri-Ordoviitsiumi Matsalu põhjaveekogumi koguseline seisund oli 2020. aastal hea, kuid keemiline seisund halb. Halva keemilise seisundi põhjuseks oli keemilise hapnikutarbe (KHT) normist kõrgem näitaja, mis viitab orgaanilise aine sisaldusele põhjavees (Marandi jt, 2020). 2022. aastal läbiviidud seire tulemusel ületas keemiline hapnikutarve (KHT) endiselt joogivee piirsaldust, lisaks ületas ka ammoonium (NH_4^+) joogivee piirsaldust ja põhjavee kehtestatud kvaliteedinäitaja väärtust. Seire käigus leiti põhjaveest ka ohtlikke aineid (baariumit, niklit, arseeni, pliid ja kaadmiumi), kuid leidude sisaldused jäid alla künnisarvude (Keskkonnaagentuur, 2022). Meetmeprogrammi lisa 1 „Meetmetabelid“ andmetel on Siluri-Ordoviitsiumi Matsalu põhjaveekogumiga seoses kavandatud kahe väetisehoidla jääkreostuse likvideerimine (Keskkonnaministeerium, 2022).

Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardikihi andmetel on piirkonnas esimene aluspõhjas leviv põhjaveekiht looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. EELISE andmetel jääb detailplaneeringu alale puurkaev katastri numbriga 8169 (EELIS kood PRK0008169; edaspidi *puurkaev PRK0008169*), mis on rajatud 1966. aastal. Puurkaev sügavusega 60 m avab Ordoviitsiumi veekihti Siluri-Ordoviitsiumi Matsalu põhjaveekogumis (põhjaveekogum nr 11). Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatus on 50 m, millest tulevalt jääb detailplaneeringu ala praktiliselt kogu ulatuses puurkaevu sanitaarkaitsealale. Detailplaneeringu alast ca 60 m kaugusele jääb kinnise soojussüsteemi puurauk katastri numbriga 58342 (EELIS kood PRK0058342) (joonis 14).



Joonis 14. Puurkaevud detailplaneeringu alal ja lähipiirkonnas (aluskaart: Maa-amet, 07.11.2023; andmed: EELIS, 07.11.2023)

5.5. KAITSEALUSED LOODUSOBJEKTID

Detailplaneeringu alal ja selle vahetus läheduses ei esine kaitsealuseid loodusobjekte. Detailplaneeringu alast ca 250 ja 520 m kaugusele kirdesse jäävad II kaitsekategooriasse kuuluva põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) leiukohtad (EELIS kood KLO9113961 ja KLO9113960) ning ca 450 m ja 630 m kaugusel kirdes asuvad kaitsealused üksikobjektid lõhislehine kask (EELIS kood KLO4000680) ja Priiuse tamm (EELIS kood KLO4000654) (joonis 15).



Joonis 15. Kaitsealused loodusobjektid (aluskaart: Maa-amet, 07.11.2023; andmed: EELIS, 07.11.2023)

5.6. KULTUURIVÄÄRTUSLIKUD OBJEKTID

Detailplaneeringu alal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused alad ja objektid. Lähimad kultuurimälestised on ca 0,3 km ja 0,4 km kaugusel kirdes asuvad ehitismälestised Elamu-ärihoone Raplas Tallinna mnt. 23 (registrinumber 15322) ja Pangahoone Raplas Tallinna t. 12 (registrinumber 15321). Detailplaneeringu alast ca 0,35 km kaugusele edelasse jääb pärandkultuuriobjekt Tammemägi (registreerimisnumber 668:HII:004). Pärandkultuuriobjektist või tema esialgsest funktsionaalsusest on tänaseks säilinud 20-50% (Maa-amet, 27.10.2023).

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV KESKKONNAMÕJU

6.1. MÕJU ÕHUKVALITEEDILE

Olemasoleva hoone lammutamiseks ning kavandatava(te) hoone(te), juurdepääsutee ja parkla rajamiseks on vajalik ehitustegevus, mille käigus mõjutavad õhukvaliteeti ehitusmasinad ja ehitusmaterjale transportivad masinad, mis paiskavad õhku heitgaase ja tolmuosakesi. Ehitustööde algusjärgus on suhteliselt intensiivne tolmu lendumine seotud olemasoleva hoone lammutamise, kaevetööde ja vundamendi rajamisega. Lisaks võib tööde hilisemas järgus lenduda tee ja parkla asfalteerimisega seoses alifaatseid ja aromaatsid süsivesinikke.

Kavandatava tegevusega kaasneva ehitustegevuse mõjualas viibivad pikemaajaliselt läheduses asuvate eramajade elanikud ning asutuste (Rapla Kesklinna kool, Rapla jalgpallihall) personal. Lühemaajaliselt mõjutab ehitustegevus detailplaneeringu ala naabruses paikneva kooli õpilasi ning asutuste külastajaid. Eestis puhuvad valdavalt lõuna-, edala- ja läänetuuled. Põhjakaare tuuled esinevad sagedamini kevadel ja varasuvel (Kallis jt., 2019). Arvestades peamise tuultesuunaga, levib ehitustegevusest lähtuv tolmu eeldatavasti pigem Rapla Kesklinna kooli ja Keskkooli tänava ning üle eelnimetatud tänava asuvate eramajade suunas, mõjutades seega enam sealseid elanikke ja liiklejaid ning kooli personali ja õpilasi.

Ehitustööde puhul on tegemist pigem lokaalse ja ajutise mõjuga, mis lakkab intensiivsete ehitustööde lõppemisel. Kui ehitustegevuse perioodil kasutatakse tavapäraseid õhusaaste teket ja levikut vähendavaid meetmeid, ei ole oodata olulist negatiivset mõju piirkonna õhukvaliteedile. Ehitusaegsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutada heas seisukorras sõidukeid ja seadmeid ning sobivaid töövõtteid. Tolmurohkete tööde tegemiseks tuleb valida sobivate ilmastikuoludega aeg ning vajadusel pinnast ja teid niisutada.

Kavandatava ärihoone kasutusajal on kõige olulisemaks õhukvaliteedi mõjutajaks liiklussageduse suurenemine piirkonnas. Detailplaneeringuga kavandatakse majutushoonet, kauplust ja/või büroohoonet ning selle juurde 23 sõidukit mahutavat parklat. Liiklussagedus sõltub suurel määral sellest, milline/millised hoone(d) detailplaneeringu alale rajatakse. Näiteks kaupluse rajamisel on liiklussagedus eeldatavalt suurem kui majutusasutuse puhul. Liiklusest tulenev õhusaaste on eelkõige seotud planeeringuala lõunaosasse kavandatava parkla ja sissesõidu teega. Arvestades olemasolevate elamumaade paiknemisega nende suhtes, võib eeldada, et mõju avaldub enam Keskkooli tn 9 ja Palli tn 9 elanikele.

Linnalises keskkonnas on liiklusest tulenev õhusaaste paratamatu. Kavandatav tegevus suurendab piirkonnas mõnevõrra liikluskoormust ning avaldab selle kaudu mõju piirkonna õhukvaliteedile. Samas ei ole kaasnev liikluskoormus nii suur, et oleks põhjust eeldada olulise negatiivse mõju esinemist.

6.2. MÕJU MÜRATASEMELE

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb mürateke. Müra ja vibratsiooni teke oleneb tehtavate tööde iseloomust, kasutatavatest töövõtetest ja ehitusmasinatest. Suurima panuse müra tekkimisse ja levimisse planeeringualalt ümbritsevatele aladele annavad tõenäoliselt lammutustööd ja veoautod. Müra ja vibratsioon tekib ehitusperioodil peamiselt erinevate ehitusmasinate kasutamisel ning oleneb kasutatavatest ehitusmasinatest (sh nende seisukorrast) ja töövõtetest. Seega kaasneb tegevusega ajutine mürafooni tõus.

Lähtudes atmosfääriõhu kaitse seaduse (vastu võetud 15.06.2016) § 59, peab müraallika valdaja tagama, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasest ületavat müra. Müra normtasemed on sätestatud

keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi *määrus nr 71*). Määruse nr 71 lisa 1 „Müra normtasemed“ kohaselt rakendatakse ehitusmüra piirväärtusena ajavahemikul kl 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme, seega on seadusandluses ehitusmüra normeeritud vaid öhtusel ja öisel ajal. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele määratakse mürakategooriad, millele on sätestatud müra piirväärtused (tabel 1).

Tabel 1. Müra piirväärtus vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71

	Tööstusmüra piirväärtus		Liiklusmüra piirväärtus	
	päev	öö	päev	öö
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	55	40	55	50
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaaltootmisasutuste ning elamu maa-alad, rohealad	60	45	60	55
III kategooria – keskuse maa-alad IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	65	50	65	55

Kehtiva Rapla valla üldplaneeringuga piirkonnas määratud maakasutuse juhtotstarbed vastavad I, II ja IV mürakategooriale. Soovitav on kõik ehitustööd, sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd, teostada ajavahemikus kl 07.00–21.00. Ajavahemikus 21.00–7.00 tehtavate tööde puhul tuleb arvestada määruses nr 71 erineva juhtotstarbega alade jaoks kehtivaid normväärtusi. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korrasolevaid masinaid ning vältides asjatut müra teket (seisates masinad, mida parasjagu ei kasutata). **Arvestades müratekkega ning kasutades sellest lähtuvalt sobivaid töövõtteid, on võimalik teha töid nii, et ei kaasne ehitustegevuse müra piirväärtuste ületamist.**

Tegevusperioodil on suurimaks müraallikaks ärihoone (majutusasutuse, kaupluse ja/või büroopindade) kasutamisega kaasnev liiklus (vt ptk 6.1). Liiklusega seotud müra on intensiivsem planeeringuala lõunaosas asuva parkla ja juurdepääsutee alal. Arvestades olemasolevate elamumaade paiknemisega parkla ja juurdepääsutee suhtes, võib eeldada, et mõju avaldub enam Palli tn 9 ja Keskkooli tn 9 elanikele. Lähtudes esialgsest eskiislahendusest, võib kavandatav parkla jääda kavandatava hoonestuse varju, mistõttu suuri muutusi detailplaneeringu alast põhja suunda jääva Rapla Kesklinna Kooli personalile ja õpilastele ning lääne suunda jääva Rapla jalgpallihalli kasutajatele eeldatavalt ei kaasne.

Ärihoone kasutamine suurendab mõnevõrra liikluskoormust ja sellest tulenevat mürataseme kogu piirkonna teedevõrgul. Arvestades, et detailplaneeringu ala piirneb kooli ja Rapla jalgpallihalliga, mille tõttu on liiklustihedus niigi suhteliselt suur, on eeldatava liikluskoormuse suurenemisest tingitud mürataseme tõus pigem tagasihoidlik ja ei mõjuta oluliselt inimeste heaolu. Liiklusmüra puhul tuleb nii päevasel kui ka öisel ajal arvestada määruses nr 71 sätestatud liiklusmüra piirväärtusi.

Lisaks liiklusmürale kaasneb kasutusperioodil ka hoone(te) tehnoseadmete (ventilatsioonisüsteem, soojustpumbad jms) poolt tekitatav müra. Määruse nr 71 kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra

piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul tuleb jälgida, et seadmete müra ei ületaks määru nr 71 sätestatud normtasemeid. Tehnoseadmete paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning pöörata tähelepanu sellele, et tehnoseadmed ei asuks elamute poolse küljel. Tajutavat mürahäiringut aitaks vähendada kõrghaljastuse kavandamine planeeringuala elamute poolsesse serva.

Kavandatavaga tõuseb küll piirkonnas liikluskoormus, kuid ei ole põhjust eeldada, et sellega kaasneks piirkonnas oluline mürataseme suurenemine. Mõningane müra kaasneb ka tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) tööga. Tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada müranormidega ning pöörata tähelepanu sellele, et tehnoseadmed ei asuks elamute poolse küljes. Tajutavat mürahäiringut aitaks vähendada kõrghaljastuse kavandamine elamute poolsele alale. Mõningane mürataseme suurenemine võib olemasolevate elamute elanikke mõnevõrra häirida, kuid linnalises keskkonnas on liiklusest ja inimtegevusest, sh tehnoseadmete kasutamisest tulenev müra paratamatu ning ei ole põhjust eeldada inimeste heaolu oluliselt mõjutava mõju esinemist.

6.3. MÕJU PINNASELE, PINNA- JA PÕHJAVEELE

Mõju pinnasele

Kavandatava planeeringuala puhul on tegemist praktiliselt kogu ulatuses inimmõjutatud alaga, kus looduslik pinnas on hoone, juurdepääsutee ning muude teenindavate platside rajamise eesmärgil varasemalt eemaldatud. Arvestades, et looduslikku pinnast ei ole alal säilinud, siis ehitustööde teostamisel looduslikule pinnasele mõju ei avaldata.

Tööde perioodil esineb oht pinnase saastumiseks kütuse, ehitusmasinatest lekkiva õli jms tõttu. Pinnase saastumise vältimiseks tuleb masinaid tankida vaid kõvakattega pinnasel. Teoreetiliseks võimaluseks on ka kasutatava tehnikaga toimuv avarii. Kasutades tegevuse läbiviimisel tehniliselt korrasolevaid masinaid, ei kaasne ehitustöödega tavapäraselt avariilukordade esinemist. Tööde tegemisel tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutusnõuetest. **Ohutustehnika järgimisel ja tehniliselt korras masinate kasutamisel on avarii tekkimine ja saasteainete levik pinnasesse ning olulise reostuse tekkimine ebatõenäoline.**

Endisest maakasutusest (katlamaja) tulenevalt võib detailplaneeringu alal pinnas reostunud olla, seda eelkõige mahutites hoiustatud kütuse võimaliku lekkimise või eksploatatsioonil tekkinud võimalike avariide tõttu. **Ehitustööde teostamisel tuleb tähelepanu pöörata reostusilmingute olemasolule ning nende tuvastamisel või kahtlusohu tekkimisel teha kindlaks reostunud ala ulatus ja suurus, reostunud pinnas eemaldada ja anda üle vastavat jäätmekäitlusalust omavale ettevõttele.** Ehitamine on lubatud ainult puhtale aluspinnasele. Pinnases sisalduvate ohtlike ainete piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 28.06.2019 määrusega nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“, mille ületamisel loetakse pinnas saastunuks.

Kui järgitakse töö- ja keskkonnaohutusnõudeid, siis oluline mõju pinnasele ehitamise ajal ja kasutamisperioodil eeldatavalt puudub.

Mõju pinna- ja põhjaveele

Lähim pinnaveekogu jääb detailplaneeringu alast enam kui 0,2 km kaugusele, mistõttu kavandatav tegevus eeldatavalt pinnavett ei mõjuta. Detailplaneeringuga kavandatakse ca 23 sõiduauto mahutava parkla rajamist. Rapla Vallavalitsuselt saadud informatsiooni alusel ei ole kindel, et olemasolev sademeveetorustik suudab

Keskkooli tn 4 kinnistult ärajuhitava sademevee vastu võtta. Arvestades eelnevat, tuleb detailplaneeringu koostamisel leida lahendus sademeveest vabanemiseks ilma et põhjustataks kahju planeeringualale, naaberkinnistutele ja olemasolevatele tehnovõrkudele. Veeseaduse § 129 lõike 1 alusel tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kaaluda lisaks lahkvoolsesse kanalisatsiooni juhtimisele sademevee immutamise võimalusi ja viibetiigi vms. looduslähedase lahenduse kasutamist, mis võimaldaks voolukiirust vähendada tasemeni, mille puhul olemasolev sademeveetorustik suudaks detailplaneeringu alalt ärajuhitava sademevee vastu võtta. **Vältimaks sademeveega kaasnevat negatiivset mõju detailplaneeringu alale ja naaberkinnistutele, tuleb krundil lahendada sademevee ärajuhtimine vastavalt veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetele ning viisil, millega ei kaasne negatiivset mõju olemasolevatele tehnovõrkudele.**

Ehitustegevuse käigus võib esineda oht põhjavee saastumiseks planeeringualal ladustatavate ja kasutatavate kemikaalide ja kütustega. **Ehitustööde teostamisel tuleb rangelt kinni pidada kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja kasutuseeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest põhjavee kaitseks.**

EELIS kohaselt jääb detailplaneeringu alale puurkaev PRK0008169. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatus on 50 m, millest tulevalt jääb detailplaneeringu ala praktiliselt kogu ulatuses puurkaevu sanitaarkaitsealale (vt joonis 14). Veeseaduse § 148 lõike 1 kohaselt on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmiseks või joogivee tootmiseks kasutatavat veehaaret ümbritsev maa- või veeala, kus vee kvaliteedi halvenemise vältimiseks ja veehaarde ehitiste kaitsmiseks on tegevust piiratud veeseaduse § 151 kohaselt. Veeseaduse § 151 lõike 2 alusel on veehaarde sanitaarkaitsealal majandustegevus keelatud, välja arvatud:

- 1) veehaarde ehitamine, teenindamine ja kasutamine;
- 2) sanitaarkaitseala hooldamine;
- 3) metsa hooldamine;
- 4) rohttaimede niitmine ja niite koristamine või äravedu;
- 5) õiguspäraselt ehitatud ehitise kasutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus kavandatud viisil, kui ehitis ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist;
- 6) teadustöö tegemine.

Keskkonnaministeeriumist 2020. aasta oktoobris e-kirja teel edastatud selgituste kohaselt ei seostata majandustegevust kitsalt ainult majandustegevuse seadustiku üldosa seadusega (§ 3 lõige 1 ja 2), vaid käsitleda tuleb majandustegevust laiemalt, seahulgas igasugust majandustegevust, millel on negatiivne mõju põhjaveele. Põhjaveele võivad negatiivset mõju avaldada sanitaarkaitsealal ka muud tegevused, mis ei tulene otseselt majandustegevuse seadustiku üldosa seadusest ja seaduse eesmärk on kaitsta põhjavett kõigi tegevuste eest, mis võivad halvendada põhjavee kvaliteeti.

Vanemate puurkaevude asukohad on EELISes sageli ebatäpsed, mistõttu on vajalik puurkaevu PRK0008169 täpse asukoha kindlakstegemine. **Kui Keskkooli tn 4 kinnistul asub puurkaev, on detailplaneeringuga kavandatu vastuolus veeseadusega ning ehitustööde teostamise võimaldamiseks tuleb puurkaev eelnevalt likvideerida. Kui puurkaev PRK0008169 ei paikne Keskkooli tn 4 kinnistul ja selle sanitaarkaitseala ulatus võimaldab detailplaneeringuga kavandatu ellu viia ka juhul, kui puurkaev säilitatakse, tuleb Keskkonnaagentuurile esitada avaldus puurkaevu andmete muutmiseks EELISes.**

Hoone(te) kasutusperioodil on võimalik mõju seotud kasutatava põhjavee koguse ja reovee tekkega. Rapla valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2022-2034 (edaspidi *ÜVKA*) joonise „Rapla linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni asendiplaan” alusel on Keskkooli tn 4 katastriüksusel olemas ühendus ühiskanalisatsiooniga. Veetorstik on Keskkooli tänaval olemas, kuid ühendus Keskkooli tn 4 kinnistuga puudub (Keskkonnalahendused OÜ, 2021). Detailplaneeringu algatamise ettepanekus (11.05.2023) märgiti, et tehnovõrgud on küll piirkonnas olemas, kuid ühendused on vaja uuendada. Seega tuleb planeeringuga lahendada ühenduste uuendamine või ühinemine Rapla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Rapla linnas on vee-ettevõtjaks aktsiaselts Rapla Vesi, millele on Keskkonnaameti poolt antud vee erikasutuse keskkonnaluba nr L.VV/331836 (edaspidi *keskkonnaluba*) põhjavee võtmiseks ja heitvee juhtimiseks suublasse. Keskkonnaloaga on sätestatud lubatud põhjaveevõtu kogused ning piirmäärad saasteainete sisaldusele heitvees. Lähtuvalt Rapla Vallavolikogu 30.06.2016 määrusest nr 12 „Rapla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri”, tuleb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks esitada vastav taotlus vee-ettevõtjale. Samuti tuleb kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni või nende osade väljavahetamisel ning teiste muudatuste tegemisel pöörduda vee-ettevõtja poole, kes otsustab, kas kavandatavaks tegevuseks on vajalik taotleda uut liitumist. Liitumistingimuste väljastamise korral tuleb nendega planeeringu koostamisel arvestada.

Puurkaevu PRK0008169 asukoha kindlakstegemisel ja vajadusel selle likvideerimisel ning vee-ettevõtja poolt väljastatavate tingimustega arvestamisel ei ole ette näha olulise keskkonnamõju esinemist põhjaveele. Eeldusel, et põhjavett tarbitakse vee-ettevõtjaga kokkulepitud koguses ning vee-ettevõtja täidab keskkonnaloaga seatud nõudeid, ei kaasne ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise korral detailplaneeringuga kavandatuga eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

6.4. MÕJU KAITSEALUSTELE LOODUSOBJEKTIDELE

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei asu looduskaitsealuseid alasid ega objekte. Lähimad kaitsealused objektid, II kaitsekategooriasse kuuluva põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) leiukohad, jäävad detailplaneeringu alast ca 250 ja 520 m kaugusele, kaitsealused üksikobjektid lõhislehine kask ja Priiuse tamm jäävad ca 450 m ja 630 m kaugusele (EELIS, 07.11.2023). **Arvestades eelnimetatud objektide kaugust planeeringualast, ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt mõju kaitsealustele loodusobjektidele.**

6.5. JÄÄTMETEKKEST JA -KÄITLUSEST TINGITUD MÕJUD

Kavandatava ehitustegevusega kaasnev jäätmete keht on üldiselt iseloomulik tavapärasele ehitustegevusele. Detailplaneeringu alal on kavas lammutada olemasolev hoone. Tekkivate jäätmete maht ei ole teada, kuid eeldatavalt tekib lammutamisel suur kogus ehitusjäätmeid, kuna alal asub suur katlamaja. Suurem osa neist on ilmselt inertsed jäätmed (tegemist on raudbetoonist hoonega). **Kui jäätmed antakse nõuetekohaseks käitlemiseks üle vastavat luba omavale jäätmekäitlejale, ei ole põhjust eeldada olulise keskkonnamõju esinemist.**

Detailplaneeringu alale kavandatakse rajada tõenäoliselt majutusasutus, kuid kaalutakse ka kaupluse ja/või büroohoone rajamist. Kasutusperioodil tekkivate jäätmete maht ja iseloom sõltub konkreetsest ala kasutamise otstarbest, kuid eeldatavalt on tegemist tavalise, vastavale äritegevusele iseloomuliku jäätmetekkega. Majutusasutuse ja kaupluse rajamisel on kasutusaegsete jäätmete hulk suurem kui büroohoone rajamisel. Kasutusperioodil tekib nii olmejäätmeid, vanapaberit, pakendijäätmeid, biojäätmeid jm. **Jäätmekäitlusel tuleb järgida kehtivaid õigusakte ja Rapla vallas kehtivat jäätmehoolduseeskirja (vastu võetud Rapla Vallavolikogu**

26.01.2023 määrusega nr 2). Tekkivad jäätmed tuleb nõuetekohaseks käitluseks anda üle vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega näha ette jäätmekonteinerite asukohad, tagada piisavalt ruumi jäätmete liigiti kogumiseks ja võimaldada mugavat ligipääsu konteinerite tühjendamiseks.

Jäätmete edasise käitlemisega seotud mõjusid hinnatakse jäätmekäitlejate tegevuslubade taotlemise raames.

6.6. MÕJU INIMISE TERVISELE VÕI KESKKONNALE, SH AVARIIOLOKORDADE ESINEMISE VÕIMALIKKUS

Detailplaneeringu realiseerimisel on negatiivne mõju inimese tervisele või keskkonnale seotud eelkõige ehitustegevusega, kuid ehitusaegset mõju saab minimeerida ohutuseeskirju ja head ehitamistava järgides.

Kasutusperioodil võib esineda oht inimese tervisele ja keskkonnale tulekahjude võimalikkuse tõttu. Ohu minimeerimiseks tuleb tuleohutust läbimõeldult käsitleda planeeringu koostamisel ning tagada kavandatava hoone kasutusperioodil nõuetekohane tulekustutusvahendite olemasolu.

Juurdepääsutee on kavandatud Keskkooli tänavalt. Nimetatud tänava puhul on tegemist suhteliselt kitsa tänavaga (laius ca 5 m), mistõttu kaasneb kavandatavast tegevusest tuleneva liikluskoormuse kasvuga liiklusega seotud häiringute ning liiklusohutlike olukordade esinemise võimalikkus. Selleks et tagada liiklejate ohutus, võib olla vajalik Keskkooli tänava laiendamine. **Ala liikluskorraldust tuleb seega käsitleda planeeringu koostamisel ning vajadusel näha ette Keskkooli tänava laiendamine või teised ohtu minimeerivad liikluslahendused.**

Inimeste tervisele võib mõju avaldada norme ületav õhusaaste ja müratase, mille esinemist kavandatava planeeringu rakendumisel ette näha ei ole (vt ptk 6.1 ja 6.2). Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et need ei jääks elamuala poolsele küljele. Tajutavat mürahäiringut aitaks vähendada ka kõrghaljastuse kavandamine planeeringuala elamuala poolsesse serva.

Detailplaneeringuga kavandatakse 1 kuni 3 kuni 23 m kõrgust hoonet, mis on kõrgem enamikest ümbruskonnas asuvatest hoonetest (v.a Rapla jalgpallihall). Olenevalt kavandatava(te) hoone(te) ja olemasolevate hoonete vahelisest kaugusest ja paiknemisest võivad kõrgemad hooned mõjutada valgustatustingimusi ümberkaudsete hoonete ruumides. Tervislikest kaalutlustest tulenevalt tuleb vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 894:2008 (Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides) uusehitiste projekteerimisel tagada olemasolevate elamute insolatsiooni ehk otsese päikesekiirguse ruumi pääsemise säilimine vähemalt 3 tunni ulatuses, kusjuures insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kestusest. Standardi kohaselt peab eluruumides olema tagatud vähemalt 2,5 tunni pikkune katkematu insolatsioon või vähemalt 3 tunni pikkune katkestustega insolatsioon ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Kuni kolmetoaliste korterite puhul peab 3-tunnine insolatsioon olema tagatud vähemalt ühes toas, suuremate korterite puhul kahes toas (Tiimus, jt 2008). Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku juurde kuuluva eskiisi (vt joonis 3) kohaselt jääks kavandatud hoone Põrkepalli tn 9 olemasolevast eluhoonest lähimas punktis ca 28 m kaugusele. Arvestades hoonete omavahelist paiknemist ja päikese liikumise trajektoori (olemasolev hoone asub kavandatavast hoonest ida pool), ei ole põhjust eeldada olulist insolatsiooni vähenemist. **Kavandatava hoonestuse rajamisel on ilmselt võimalik tagada standardile vastav insolatsioon eluruumides. Vajadusel tuleb see vastavate arvutustega üle kontrollida.**

Pöörates tähelepanu liikluskorralduse ohutusele ja müra vähendamise võimalustele, on kavandataval detailplaneeringul inimeste heaolule positiivne mõju, kuna amortiseerunud ja linnapilti risustav tootmishoone

lammutatakse ning detailplaneeringu ala võetakse kasutusele äritegevuse eesmärgil (majutus-, kaubandus- ja/või büroohoonena). Kavandatava detailplaneeringu realiseerumisel luuakse uusi töökohti, mitmekesistatakse linnapilti ning suurendatakse piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust.

6.7. KAVANDATAVA TEGEVUSE KOOSMÕJU MUUDE ASJAKOHASTE TOIMUVATE VÕI MÕJUALAS PLANEERITAVATE TEGEVUSTEGA

Detailplaneeringu alal asuv olemasolev tootmishoone on amortiseerunud ning välimuselt ebaesteetiline. Amortiseerunud hoone asemele uue ärimaja püstitamine parandab piirkonna ilmet. Maa-ameti planeeringute kaardirakenduse alusel ei ole Keskkooli tn 4 vahetus läheduses kehtestatud detailplaneeringuid, milles kavandatavate tegevuste elluviimisel võiks planeeritavate tegevustega koosmõju tekkida. Keskkooli tn 4 katastriüksusest ca 150 m kaugusel kirdes on Rapla keskosa detailplaneeringuga (kehtestatud Rapla Vallavalitsuse 12.06.2017 korraldusega nr 165) kavandatud tegevused Rapla keskosa arendamiseks (vt ptk 3). Nimetatud planeeringu koosmõju Keskkooli tn 4 kinnistul kavandatuga on positiivne, kuna soodustab atraktiivse linnakeskkonna kujundamist ning on kumulatiivselt positiivse sotsiaalse mõjuga.

7. KOKKUVÕTE JA JÄRELDUSED

MainCapital OÜ esitas Rapla vallale 11.05.2023 detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga kavandada Rapla linnas asuval Keskkooli tn 4 katastriüksusele ärimaja/majutushoone. Rapla Vallavolikogu keeldus 28.09.2023 otsusega nr 63 Keskkooli tn 4 detailplaneeringu algatamisest, kuna see oleks vastuolus üldplaneeringuga. Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on Keskkooli tn 4 maaüksuse juhtotstarve tootmismaa, ning ärimaja/majutushoone kavandamiseks on vajalik Keskkooli tn 4 katastriüksuse juhtotstarbe muutmine. Eelnevast tulenevalt sisaldab detailplaneeringu algatamisetpanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmissetpanekut.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Planeeringu koostamise eesmärk on määrata Keskkooli tn 4 krundile ärimaja/majutushoone ehitamise ehitusõigus. Kinnistule kavandatakse rajada ärihoone, tõenäoliselt hotell, kuid võimalus võiks olla ka kaupluse ja büroopinna rajamiseks. Selleks on vaja muuta Keskkooli tn 4 katastriüksuse juhtotstarve tootmismaa asemel ärimaaks. Krundil asuv amortiseerunud tootmishoone on kavas lammutada.

Tegemist on kehtivat Rapla valla üldplaneeringut (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) muutva detailplaneeringuga. Taotletava detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut maakasutuse osas.

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitustegevust, millega kaasnevad pinnasetööd, hoone lammutamine, kuni kolme hoone ehitamine, parkla ja juurdepääsutee rajamine ning ehitus- ja veomasinade kasutamine. Ehitusetapis esineb tavapärane täitepinnase kulu ning ehitusmasinate ja transpordivahendite energiakasutus. Arvestades kavandatava hoone suurust, kaasneb ehitustegevusega suhteliselt suur ehitusmaterjalide kulu. Tegevusega kaasneb ehitustegevusele iseloomulik mürateke ja saasteainete väljutamine välisõhku. Kaasnev

ehitusjäätmete teke on üldiselt iseloomulik tavapärasele ehitustegevusele, kuid detailplaneeringu alal on kavas lammutada olemasolev hoonestus, mis jäämeteket märkimisväärselt suurendab.

Detailplaneeringu ala puhul on tegemist varasemast ehitustegevusest mõjutatud alaga, kus looduslikku pinnakatet säilinud ei ole, mistõttu ehitustööde teostamisel looduslikule pinnasele eeldatavalt mõju ei kaasne. Endisest maakasutusest (katlamaja) tulenevalt võib detailplaneeringu alal pinnas reostunud olla, seda eelkõige mahutites hoiustatud kütuse lekkimise tõttu. Järgides töö- ja keskkonnaohutusnõudeid ning pöörates ehitustööde teostamisel tähelepanu reostusilmingute olemasolule, tehes nende tuvastamisel või kahtlusohu tekkimisel kindlaks reostunud ala suuruse ja ulatuse ning likvideerides nimetatud ilmingute tuvastamisel reostuse nõuetekohaselt, ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju pinnasele.

Ehitustööde puhul on üldiselt tegemist lokaalse ja pigem ajutise mõjuga, mis lakkab intensiivsete ehitustööde lõppemisel. Arvestades tööde iseloomu ja mahtu ei ole põhjust eeldada õhukvaliteedi ja mürataseme piirnõrmete ületamist ning olulise keskkonnamõju esinemist, kui ehitustegevusel arvestatakse vajadusega minimeerida õhusaastet ja müra teket ning järgitakse head ehitustava.

Kasutusperioodil on üldiselt ressursside ja energiakasutus iseloomulik tavapärasele ärihoone kasutamisele. Kasutusperioodil kaasnevad tavapärased majutusasutuse, kaupluse ja/või büroohoone kasutamisele iseloomulikud heited keskkonda, nagu liiklusega seotud õhusaaste ja mürateke, veekasutus ning jäämetekte. Kaasnev mõju õhukvaliteedile ja müratasemele on linnakeskkonnale omane. Liikluskoormuse suurenemisega seoses ei ole põhjust eeldada õhukvaliteedi ja mürataseme piirnõrmete ületamist ning olulise keskkonnamõju esinemist.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei asu pinnaveekogusid, mistõttu kavandatava tegevusega eeldatavalt mõju pinnaveele puudub. Veekasutus lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Vältimaks sademeveega kaasnevat negatiivset mõju detailplaneeringu alale ja naaberkinnistutele, tuleb krundil lahendada sademeveest vabanemine vastavalt veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetele ning viisil, millega ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevatele kinnistutele ega olemasolevatele tehnovõrkudele. Detailplaneeringu koostamisel tuleb võimalusel eelistada looduslähedasi lahendusi (viibetiik, vihmapeenar vms), mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

Piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. EELISE kohaselt jääb detailplaneeringu alale puurkaev PRK0008169. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatus on 50 m, millest tulevalt jääb detailplaneeringu ala praktiliselt kogu ulatuses puurkaevu sanitaarkaitsealale. Detailplaneeringu koostamisel on vajalik puurkaevu PRK0008169 täpse asukoha kindlakstegemine. Kui Keskkooli tn 4 kinnistul asub puurkaev, on detailplaneeringuga kavandatu vastuolus veeseadusega ning ehitustööde teostamise võimaldamiseks tuleb puurkaev eelnevalt likvideerida. Kui puurkaev PRK0008169 ei paikne Keskkooli tn 4 kinnistul ja selle sanitaarkaitseala ulatus võimaldab detailplaneeringuga kavandatu ellu viia ka juhul, kui puurkaev säilitatakse, tuleb esitada Keskkonnaagentuurile avaldus puurkaevu andmete muutmiseks EELISes. Puurkaevu PRK0008169 asukoha kindlakstegemisel ja vajadusel selle likvideerimisel ning vee-ettevõtja poolt väljastatavate tingimustega arvestamisel ei ole ette näha olulise keskkonnamõju esinemist põhjaveele. Eeldusel, et põhjavett tarbitakse vee-ettevõtjaga kokkulepitud koguses ning vee-ettevõtja täidab keskkonnalooga seatud nõudeid, ei kaasne ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumise korral detailplaneeringuga kavandatuga eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Alal ei asu looduskaitsealised ega kultuuriväärtuslikke objekte. Lähimad looduskaitsealised objektid, II kaitsekategooriasse kuuluva põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) leiukohad ning kaitsealused üksikobjektid lõhislehine kask ja Priiuse tamm, samuti lähimad ehitismälestised Elamu-ärihoone Raplas Tallinna mnt. 23 ja Pangahoone Raplas Tallinna t. 12 ning pärandkultuuriobjekt Tammemägi jäävad detailplaneeringu alast piisavalt kaugemale ja kavandatava tegevusega eeldatavalt mõju nimetatud objektidele ei kaasne.

Kavandatava ehitustegevusega kaasnev jäätmetekke on üldiselt iseloomulik tavapärasele ehitustegevusele, kuid jäätmete mahtu suurendab olemasoleva hoone lammutamine. Kui jäätmed antakse nõuetele vastavaks käitlemiseks üle vastava keskkonnalooga jäätmekäitlejale, ei ole põhjust eeldada olulise keskkonnamõju esinemist. Kasutusperioodil esineb tavapärane majutusasutuse, kaupluse ja/või büroohoone kasutamisega seotud jäätmetekke ning ei ole ette näha olulise mõju esinemist. Jäätmete edasise käitlemisega seotud mõjusid hinnatakse jäätmekäitlejate tegevuslubade taotlemise raames.

Võimalik mõju inimese tervisele või keskkonnale ning avariide esinemisele on eelkõige seotud ehitustöödega, kasutusaegse tulekahjude esinemise võimalikkusega ja liiklusohutusega. Inimeste tervisele võib mõju avaldada norme ületav õhusaaste ja müratase, mille esinemist kavandatava tegevuse puhul ette näha ei ole. Juurdepääsutee on kavandatud Keskkooli tänavalt. Nimetatud tänava puhul on tegemist suhteliselt kitsa teega (laius ca 5 m), mistõttu kaasneb kavandatavast tegevusest tuleneva liikluskoormuse kasvuga ka liiklusega seotud häiringute ning liiklusohutlike olukordade esinemise võimalikkus. Selleks, et tagada liiklejate ohutus, võib olla vajalik Keskkooli tänava laiendamine. Ala liikluskorraldust tuleb käsitleda planeeringu koostamisel ning vajadusel näha ette Keskkooli tänava laiendamine või teised ohtu minimeerivad liikluslahendused.

Inimeste tervisele võib mõju avaldada norme ületav õhusaaste ja müratase, mille esinemist kavandatava planeeringu rakendusel ette näha ei ole. Kavandatava hoonestuse rajamisel on tõenäoliselt võimalik tagada standardile vastav insolatsioon eluruumides. Vajadusel tuleb see vastavate arvutustega üle kontrollida.

Kavandataval detailplaneeringul on inimeste heaolule positiivne mõju, kuna amortiseerunud ja linnapilti risustav tootmishoone lammutatakse ning detailplaneeringu ala võetakse kasutusele äritegevuse eesmärgil (majutus-, kaubandus- ja/või büroohonena). Kavandatava detailplaneeringu realiseerumisel luuakse uusi töökohti, mitmekesistatakse linnapilti ning suurendatakse piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust.

Rapla keskosa piirkonnas toimuvad arendustegevused, mis on iseloomult piirkonda sobivad ja kumulatiivselt positiivse sotsiaalse mõjuga. Kehtivate detailplaneeringutega arvestades on amortiseerunud tootmishoone asemele ärimaja kavandamisel piirkonnale positiivne mõju, kuna soodustab atraktiivse linnakeskkonna kujundamist. Arvestades kavandatavate tegevuste mahtu, ei ole põhjust eeldada, et kaasneks oluline keskkonnamõju või inimeste heaolu oluline vähenemine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Rapla linnas asuva Keskkooli tn 4 katastriüksuse detailplaneeringule vajalik, kuna kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole ette näha olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimeste tervisele ja heaolule.

Planeeringu koostamisel ja tegevuste kavandamisel on võimalike negatiivsete mõjude minimeerimiseks asjakohane järgida alljärgnevaid soovitusi.

- Ehitustegevuse aegsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutada heas seisukorras masinaid ja seadmeid ning sobivaid töövõtteid. Tolmurohkete tööde tegemiseks tuleb valida sobivate ilmastikuoludega aeg ning vajadusel pinnast ja teid niisutada.
- Soovitav on kõik ehitustööd, sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd, teostada ajavahemikus kl 07.00–21.00. Hilisemal ajal tehtavate tööde puhul tuleb arvestada määruses nr 71 erineva juhtotstarbega alade jaoks kehtivaid normväärtusi. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket.
- Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et need ei jääks elamuala poolsele küljele. Tajutavat mürahäiringut aitaks vähendada kõrghaljastuse kavandamine planeeringuala elamuala poolsesse serva.
- Nii ehitamise ajal kui ka kasutamisperioodil tuleb vältida mõju pinnasele ja veekeskkonnale järgides tavapäraseid töö- ja keskkonnaohutusnõudeid, pidades kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja kasutuseeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest põhjavee kaitseks. Masinate tankimist tuleb teostada vaid kõvakattega pinnasel.
- Sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada vastavalt veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetele ning viisil, millega ei kaasne negatiivset mõju detailplaneeringu alale, ümbritsevatele kinnistutele ega olemasolevatele tehnovõrkudele. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb leida lahendus sademevee nõuetekohaseks käitlemiseks, eelistades võimalusel looduslähedasi lahendusi (viibetiik, vihmapeenar vms), mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on kaaluda võimalusi sademevee juhtimiseks ühisveevärgi sademeveetorustikku.
- Kui Keskkooli tn 4 kinnistul asub suurkaev, tuleb see enne ehitustööde teostamist likvideerida. Kui kinnistul suurkaevu ei asu, tuleb esitada Keskkonnaagentuurile avaldus suurkaevu (asukoha) andmete muutmiseks EELISes.
- Planeerimisel tuleb arvestada vee-ettevõtja poolt väljastatavaid tehnilisi tingimusi.
- Ehitustööde teostamisel tuleb tähelepanu pöörata reostusilmingute olemasolule. Nende tuvastamisel või kahtlusohu tekkimisel tuleb kindlaks teha reostunud ala suurus ja ulatus ning likvideerida reostus nõuetekohaselt.
- Jäätmekäitlusel tuleb järgida kehtivaid õigusakte ja Rapla vallas kehtivat jäätmehoolduseeskirja (vastu võetud Rapla Vallavolikogu 26.01.2023 määrusega nr 2). Tekkivad jäätmed, sh ehitusjäätmek, tuleb nõuetekohaseks käitluseks anda üle vastavat keskkonna- või keskkonnakompleksluba omavale ettevõttele. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega näha ette jäätmekonteinerite asukohad, tagada piisavalt ruumi jäätmete liigiti kogumiseks ja võimaldada ligipääs konteinerite tühjendamiseks.
- Ehitusaegset mõju inimeste tervisele ja keskkonnale tuleb minimeerida ohutuseeskirja ja head ehitamistava järgides. Kasutusaegse tulekahjuohu minimeerimiseks tuleb tuleohutust läbimõeldult käsitleda planeeringu koostamisel ning tagada ärimaja kasutusperioodil nõuetekohane tulekustutusvahendite olemasolu.

- Uue hoone kavandamisel tuleb tagada standardile vastav insolatsioon läheduses paikneva elamu eluruumides. Vajadusel tuleb see vastavate arvutustega üle kontrollida.
- Liikluskoormuse kasvuga kaasneva liiklusohu minimeerimiseks tuleb ala liikluskorraldust käsitleda planeeringu koostamisel ning näha ette ohtu minimeerivad liikluslahendused. Vajadusel tuleb kavandada Keskkooli tänava laiendamine.

8. KASUTATUD MATERJALID

Seadusandlus

1. Atmosfääriõhu kaitse seadus, vastu võetud 15.06.2016.
2. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, vastu võetud 22.02.2005.
3. Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases, keskkonnaministri 28.06.2019 määrus nr 26.
4. Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.
5. Rapla valla jäätmehoolduseeskiri, Rapla Vallavolikogu 26.01.2023 määrus nr 2.
6. Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019.
7. Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid, keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71.

Strateegilised planeerimisdokumendid

1. Arhitektibüroo Hoerdel OÜ, 2004. Rapla Ühisgümnaasiumi detailplaneering, töö nr 24344. Kehtestatud Rapla Vallavolikogu 25.03.2004 määrusega nr 11.
2. Keskkonnalahendused OÜ, 2021. Rapla valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2022-2034, töö nr 16-21.
3. OÜ Sfäär Planeeringud, 2017. Rapla keskosa detailplaneering, töö nr 16/5. Kehtestatud Rapla Vallavalitsuse 12.06.2017 korraldusega nr 165.
4. Rapla maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80.
5. Rapla valla üldplaneering aastani 2025, kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6.

Muud allikad

1. Eesti looduse infosüsteem (EELIS), Keskkonnaagentuur (seisuga 07.11.2023).
2. Eesti NSV Riiklik Ehituskomitee Riiklik Projekteerimise Instituut "Eesti Projekt", 1973. Rapla alevi grupikatlamaja, töö nr KO-584-73.
3. Ehitisregister: <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/> (viimati vaadatud 30.10.2023).
4. Kallis, A., Rosin, K., Pärnpuu, P., Loodla, K., Šišova, V., 2019. 100 aastat Eesti ilma (teenistust), väljaandja Keskkonnaagentuur.
5. Keskkonnaagentuur, 2022. Põhjaveekogumite seire 2022. aasta aruanne.
6. Keskkonnaagentuur, 2023. Eesti pinnaveekogumite seisundi 2022. aasta ajakohastatud vahehindang.
7. Keskkonnaministeerium, 2022. „Lääne-Eesti, Ida-Eesti ja Koiva vesikondade veemajanduskavade 2022-2027 meetmeprogramm 2022-2027“ lisa 1 „Meetmetabelid“.
8. Keskkonnaotsuste infosüsteem: <https://kotkas.envir.ee/>. Vee erikasutuse keskkonnaluba nr L.VV/331836.
9. Maa-ameti geoportaali kaardirakendused: <https://geoportaal.maaamet.ee/> (andmete seis märgitud viite juures).
10. MainCapital OÜ, 11.05.2023. Detailplaneeringu algatamisettepanek: <https://atp.amphora.ee/raplavv-2017/index.aspx?o=923&o2=923&itm=732218&o=923&u=-1&hdr=hp&tbs=all>.
11. Marandi, A., Karro, E., Osjamets, M., Polikarpus, M., Hunt, M. 2020. Eesti põhjaveekogumite seisund perioodil 2014-2019. EGF 9416. Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere. <https://fond.egt.ee/fond/egf/9416>.
12. Rapla Vallavolikogu otsus 28.09.2023 nr 63 „Detailplaneeringu algatamisest keeldumine (Rapla linn, Keskkooli tn 4)“: <https://atp.amphora.ee/raplavv2017/index.aspx?o=923&o2=923&itm=727889&o=-923&u=1&hdr=hp&tbs=all>.

13. Talšín, A.1987. Rapla, Keskkooli tn. 4 katlamaja masuudihoidla ja trassid. Eesti NSV Elamu- ja Kommunaalmajanduse Ministeerium Projekteerimise Instituut Kommunaalprojekt, töö nr 1352-85.
14. Tiimus, P., Mikli, L. jt (koost.), Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides. [Tallinn] : Eesti Standardikeskus, 2008. 41 lk. : ill. (Eesti standard ; EVS 894:2008). https://www.ester.ee/record=b2459210*est.

LISAD

LISA 1. DETAILPLANEERINGU ALGATAMISETTEPANEK

Rapla vallale	
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISETTEPANEK	
Nr. DP LÜ -	TAOTLUS registreeritud: “.....” 20.....a.
1. Teen ettepaneku algatada detailplaneering järgmistele katastriüksustele: KESKKOOLI TN 4, RAPLA LINN Katastritunnus(ed): 67001:003:0021	
ÜLDANDMED	Taotleja nimi: MainCapital OÜ Isiku- või registrikood: 14767550 Postiaadress ja telefon: Roseni 7, Tallinn 10111 e-mail aadress: sten.tikk@gmail.com Volitatud isik: STEN TIKK (planeerija MART HIOB, AB ARTES TERRAE OÜ) Postiaadress ja telefon sten.tikk@gmail.com, 505 3649 (mart@artes.ee 501 4767)
2. PLANEERINGU EESMÄRK	
Planeeringu eesmärk: MÄÄRATA KRUNDILE ÄRIMAJA/MAJUTUSHONE EHITAMISE EHITUSÕIGUS Äri- või tootmistegevuse kirjeldus (olemasolu korral) MAJUTUS	
3. PLANEERINGUGA KAVANDATAV (LISADA TEADAOLEVAD ANDMED)	
Krundipiiride muutmine ja/või kruntideks jagamine PUUDUB..... Krundi olemasolev ja kavandataw sihtotstarve: OLEMASOLEV: TOOTMISMAA, KAVANDATAV ÄRIMAA Ehitiste arv 1 KUNI 3 Korruselisus KUNI 2, kõrgus mitte kõrgem kui Keskkooli tn 2a krundil asuv spordihoone..... Ehitisealune pind KUNI 800 m ² Tehnovõrkude ja -rajatiste vajadus VÕRGUD PIIRKONNAS OLEMAS, ÜHENDUSED VAJA UUENDADA Muu OLEMASOLEV TOOTMISHOONE ON KAVAS LAMMUTADA Taotlusele lisatavad materjalid (planeeringu eskiis, lahenduskeem, asendiplaan, krundiplaan või muu illustreeriv materjal)	
4. MÄRKUSED	
Ettepaneku esitamiseга nõustub taotleja: 1. Sõlmima planeerimiseseaduse § 130 alusel planeeringu koostamiseks halduslepingu või planeerimiseseaduse § 4 lõike 2 ¹ alusel lepingu planeeringu koostamise kulude kandmiseks; 2. Sõlmima planeeringu koostamise korraldajaga planeerimiseseaduse § 131 alusel halduslepingu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks. Taotleja vastutab esitatud andmete õigsuse eest. Taotleja nimi, allkiri ja kuupäev: /nimi ja kuupäev digiallkirjas/	