

Rapla linnas Lepa tn 4a kinnistu detailplaneeringu

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Töö nr 21003999

Tallinn 2021

Kadri Auväärt

Keskkonnakorralduse spetsialist



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Sisukord

SISSEJUHATUS	5
1 KAVANDATAV TEGEVUS JA SELLE ASUKOHT	7
2 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	9
2.1 Rapla valla üldplaneering	9
2.2 Rapla linna soojamajanduse arengukava 2016-2026	9
2.3 Rapla valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava 2015-2026 (ÜVK)	11
3 MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA KAVANDATAVA TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	12
3.1 Maakasutus	12
3.2 Kultuuriväärtused	13
3.3 Geoloogia ja hüdrogeoloogia, pinnas, pinna- ja põhjavesi	13
3.4 Taimestik, loomastik, rohevõrgustik, kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik	13
3.5 Sotsiaalmajanduslik olukord	14
4 KOKKUVÕTE, JÄRELDUSED	15

SISSEJUHATUS

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnang on koostatud Rapla linnas Lepa tn 4a kinnistu detailplaneeringule (edaspidi: DP ala). Detailplaneeringu koostamine on algatatud Rapla Vallavolikogu 25.02.2021 otsusega nr 2. DP ala pindala on 1437 m². **Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on sätestada tingimused nelja korteriga korterelamu ja sellega seotud rajatiste püstitamiseks.**

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on antud asukohas maakasutuse juhtotstarbeks määratud pere- ja ridaelamu maa. Kortereelamu rajamiseks on vajalik kinnistu maakasutuse juhtotstarbe muutmine. Muutmine on põhjendatud juhul võimalik, kuid selleks on vajalik läbi viia Planeerimisseaduse § 142 lg 2 kohane menetlus ehk algatada on vajalik üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise menetlus.

Planeerimisseadus § 142 lg 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmist sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Käesolev KSH eelhinnang on teostatud eesmärgiga välja selgitada kavandatava DP lahenduse elluviimisega kaasnev võimalik keskkonnamõju ja selle ulatus. Töö käigus hinnatakse võimalikke mõjusid keskkonnale ning vajadusel nähakse ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks.

Eelhinnangu koostamisel lähtuti KeHJS § 33 lg 4 ja lg 5 toodud kriteeriumitest.

Tulenevalt eelnevast on otsustajal võimalik käesolevat KSH eelhinnangut kasutada abimaterjalina kaalutusotsuse tegemisel KSH algatamise või mitte algatamise ning detailplaneeringu edasise menetluse osas.

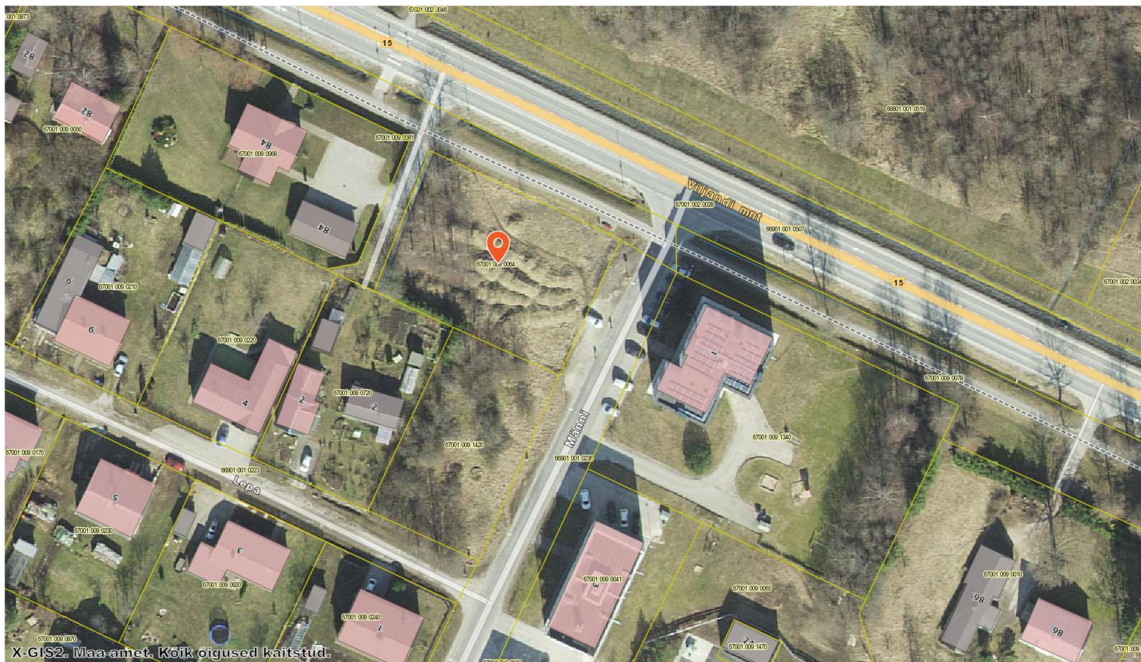
Eksperthinnangu on koostatud Hendrikson & Ko keskkonnaspetsialist Kadri Auväärt.

1 KAVANDATAV TEGEVUS JA SELLE ASUKOHT

KSH eelhinnangu objektiks on Rapla maakonnas Rapla linnas Lepa tn 4a asuv maaüksus katastri numbriga 67001:009:0064 (Joonis 1.), mille sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Kehtiva, endise Rapla valla üldplaneeringuga, on kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud on pere- ja ridaelamu maa. (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr. 6). Kinnistu on hoonestamata.

Kinnistu piirneb idast Viljandi maantee ja lõunast Männi tänavaga. Teisele poole Viljandi maanteed jääb ÜP-ga määratud puhke- ja virgestusmaa. Männi tänavast üle tee jääb korterelamute maa. Kinnistuga edela suunas piirnev krunt on hoonestamata; põhja, lääne ja loode suunas jäävad pereelamud.

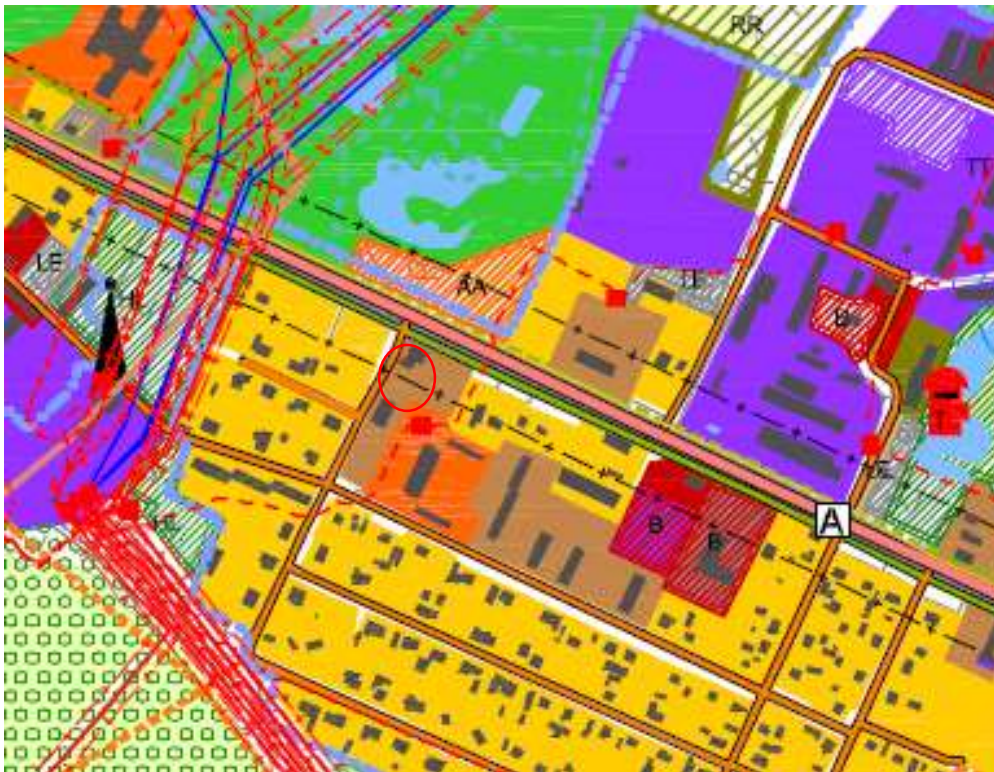
AmEst Invest OÜ soovib kinnistule rajada nelja korteriga kortermaja (Joonis 2). Korterelamu rajamiseks Rapla linna territooriumil vajalikud tingimused on toodud valla üldplaneeringus.



Joonis 1. Lepa tee 4a asukohaskeem (Maa-Amet; 28.04.2021)



Joonis 2. Kavandata tegevuse eskiis



Joonis 3. Väljavõte Rapla valla üldplaneeringust (Lepa tn 4a asukoht näidatud punase sõõriga).
 Kollane – pere ja ridaelamumaa; pruun – korterelamumaa; oranž – üldkasutatava hoone maa;
 roheline – puhke- ja virgestusmaa; punane viirutus – väärtuslik maastik

2 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

2.1 Rapla valla üldplaneering

Haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena kehtib Rapla valla territooriumil neli üldplaneeringut. Rapla linna piires, kus asub eelhindamise objekt, kehtib Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr. 6. kehtestatud endise Rapla valla üldplaneering. Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr. 92 on algatatud ühinenud omavalitsuste territooriumit hõlmava üldplaneeringu koostamine. Kehtivad üldplaneeringud on üle vaadatud 2018. aastal. Rapla valla üldplaneeringu ülevaatamisel toodi välja järgmist - alates 2011. aastast algatatud ca 40 detailplaneeringut, millest ligikaudu kolmandik on sisaldanud üldplaneeringu muutmissetpanekut. Suur üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal viitab vastuoludele üldplaneeringuga sätestatud tingimuste ja tegelike arengusuundade vahe. Üle tuleb vaadata planeeringu detailsusaste. Ülevaatamise tulemusena esitatud järgmised ettepanekud:

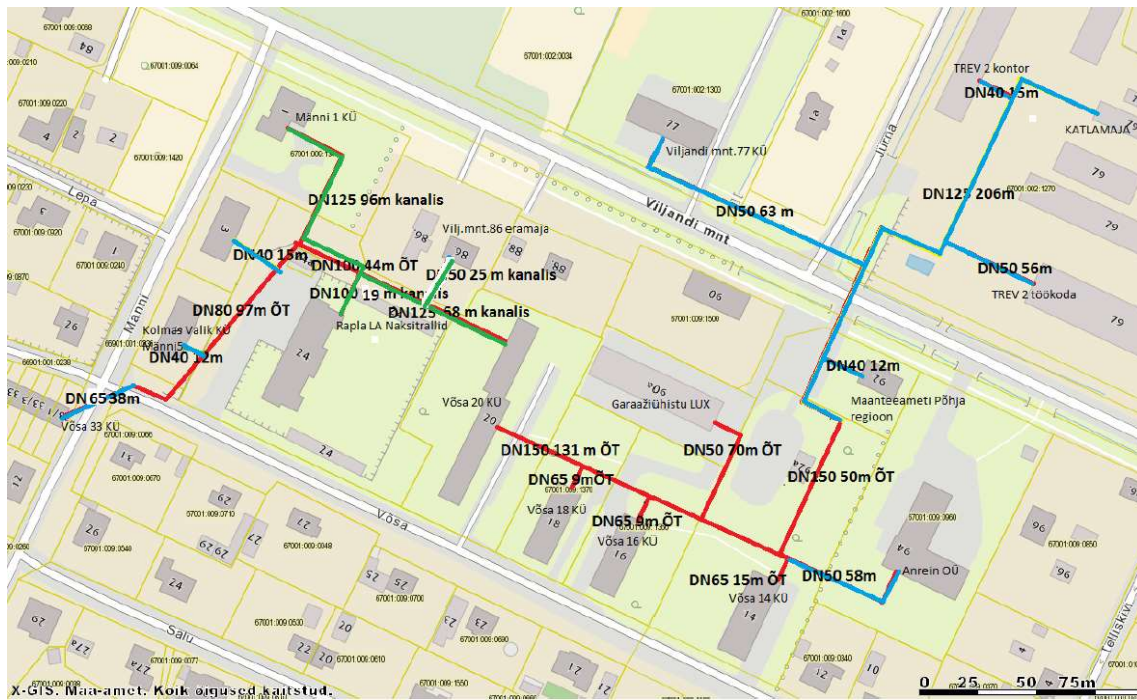
- sätestada olemasolevate keskuste tihendamist ja valglinnastumist pärssivad tingimused;
- määratlada keskustes segafunktsiooniga alad;
- sätestada tingimused elamualadel ümbruskonda mittehäirivate kõrvaltegevuste arendamiseks;
- sätestada väljakujunenud tänavajoone mõiste ja sellega seotud kitsendused; • vaadata üle alade juhtfunktsioonid ja nendevahelised seosed;
- defineerida ruumilised väärtused piirkondade kaupa ning sätestada tingimused nende väärtuste säilitamiseks.

Üldplaneeringuga on elamumaa sihtotstarbega kinnistutele määratud kaks juhtfunktsiooni - Pere- ja ridaelamumaa (EV)“ ja „Korterelamu maa (EK)“. KSH eelhindanguobjektis olev kinnistu asub üldplaneeringuga määratud pere ja ridaelamute maal. **Seda arvestas on korterelamu ehitamine kinnistule vastuolus kehtiva üldplaneeringuga ja tegevuse lubamiseks on vajalik üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine.**

2.2 Rapla linna soojamajanduse arengukava 2016-2026

Vastu võetud Rapla Vallavolikogu 28.04.2016 otsusega nr. 9.

Rapla kaugküttepiirkonnas on kaks katlamaja ja kaugkütte võrgupiirkonda. Erakütte katlamaja Kastani 4a kasutab kütuseks põhiliselt hakkpuitu ja tipukoormuse katmiseks maagaasi. SW Energia poolt käitatav katlamaja Viljandi mnt 79 kasutab kütuseks vaid maagaasi. Rapla linna lõunaosas on välja arendatud maagaasi võrk. **Maagaasi torustik ulatub DP ala vastas, teisel pool Männi tn asuva kinnistuni (Männi 1 KÜ), kuid ei ulatu DP alani (Joonis 4).** Oluliselt kaugemale jääb Erakütte katlamaja võrk. Kavandatakse soojavõrkude ühendamist (Joonis 5), kuid ka perspektiivse ühendamise plaani kohasel ei ole võrk kavandatud planeeritava kinnistuni jäädes sellele siiski üsna lähedale.



Joonis 4. SW Energia kaugkütte võrgupiirkond



Joonis 5. Rapla linna kaugküttepiirkondade ühendamise kava.

Rapla valla ÜP-st lähtuvalt tuleb soojusvarustus väikeelamute piirkonnas (piirkonnas kuhu kinnistu käesoleval ajal ÜP-st lähtuvalt jääb) lahendada individuaalkütte baasil (puitküte, elektriküte, maaküte, õliküte), kui ei ole võimalust kasutada eelisarendatavat keskkonnasõbralikumat küteliiki. Hoonestusalade valdav soojavarustusliik tuleb määrata detailplaneeringuga. Uute korruselamute püstitamisel tuleb soojusega varustamisel arvestada piirkonnas eelisarendatava kütteviisiga, eelistades võimalikult keskkonnasõbralikku küteliiki.

DP koostamisel on vajalik läbi mõelda, kas kaugkütte võrgu laiendamine DP alani on võimalik, kui mitte tuleb DP ala soojavarustus lahendada individuaalkütte baasil.

2.3 Rapla valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava 2015-2026 (ÜVK)

ÜVK on vastu võetud Rapla Vallavolikogu 28.04.2016 määrusega nr. 10.

DP ala jääb Rapla linna ÜVK alale. Viljandi mnt ääres on olemasolev veetorustik, Männi ja Lepa tn ääres on olemas nii vee- kui kanalisatsioonitorustik.

Korterelamu rajamine on kinnistule on kooskõlas ÜVK-ga.

3 MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA KAVANDATAVA TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

Vastavalt KeHJS § 33 lg 5 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju ja eeldatava mõjuala hindamisel lähtuda 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.

Ekspertühm on mõju hindamisel lähtunud kõigist seadusest tulenevatest kriteeriumidest ning ekspertühma hinnangul puudub kavandataval tegevusel tegevuse asukohast ja iseloomust tulenevalt oluline mõju järgnevatel kriteeriumidel, mida eelhindangus järgnevalt täpsemalt ei käsitleta:

- kumulatiivne mõju piiriülene mõju – detailplaneeringuga ei kavandata sellist tegevust, mis võiks kaasa tuua olulise kumulatiivse mõju.
- piiriülene mõju – DP kaugusest piirist ja tegevuse iseloomust lähtuvalt piiriülest mõju ei eeldata;
- õnnetuste esinemise võimalikkus - detailplaneeringuga ei kavandata sellist tegevust, mis võiks kaasa tuua olulise õnnetuste esinemise ohu.

Käesolevas peatükis on hinnatud täpsemalt kavandatava tegevusega kaasnevat mõju maakasutusele, kultuuriväärtustele, pinnasele, pinna- ja põhjaveele, kaitstavatele loodusobjektidele (sh Natura 2000 alad) ja rohevõrgustikule ning sotsiaalmajanduslikule olukorrale.

3.1 Maakasutus

Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu on 100% elamumaa. ÜP-ga on kinnistu juhtotstarbeks määratud pere- ja ridaelamumaa. Kinnistuga samale poole Männi tn jäävad pereelamud. Teisele poole männi teed jäävad korterelamud, sh vastasmaja viie korruselise. Käesoleval ajal on kinnistu hoonestamata ja aktiivsest kasutusest väljas. DP alal on tehtud pinnasetoid, mille tulemusena on tekkinud vallid, mis on käesolevaks ajaks rohtunud, esineb ka puid ja põõsaid. Kinnistust edela suunas jääb hoonestamata kinnistu, millele on koostatud detailplaneering.

Eeldatav mõju

DP eskiisi kohaselt rajatakse seni tühjana seisnud kinnistule nelja korteriga korterelamu. Nelja korteriga kortermaja ei erine oma visuaalilt ja maakasutuse mõjult oluliselt ridaelamust, mis oleks lubatud rajada kinnistule lähtuvalt kehtivast üldplaneeringust. Seda arvestades ei ole tegevusel olulist mõju varem planeeritud maakasutusele. Samuti jäävad korterelamud planeeritavast kinnistust kohe üle Männi tee. Juurdepääs kinnistule on kavandatud Männi tn kaudu.

DP ala kirde serva ja Viljandi mnt äärde, kinnistu ja kergliiklustee vahelisele alale, jäävad sademevee kraavid. Seda arvestades ei eeldata kortermaja rajamisega olulist mõju kõrvale jäävate kruntide niiskusele.

3.2 Kultuuriväärtused

Olemasolev olukord

Planeeritavale kinnistule ega selle lähipiirkonda ei jää kultuurimälestisi. Lähim mälestis, Rapla KEKli haldushoone, jääb enam kui 1 km kaugusele DP alast.

Eeldatav mõju

Olulist mõju kultuurimälestistele ei eeldata.

3.3 Geoloogia ja hüdrogeoloogia, pinnas, pinna- ja põhjavesi

Olemasolev olukord

Pinnakatte moodustab Rapla linnas peamiselt saviliiv- ja jämepurdmureen, jõe läheduses ka tolmlüvi, saviliiv ja liivsavi. Lubjakivi pind jääb maapinnast 5-6 m sügavusele või sügavamale. Maapinna absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 55 – 72 m. Kinnistu piires on maapinna absoluutkõrgus valdavalt u. 62,2 m. Põhjavesi piirkonnas on maapinnalt lähtuva reostuse eest hästi kaitstud.

Teisele poole Viljandi mnt jäävad endiste savikarjäärade asemele tekkinud tiigid, millest osa on läbivoolavad. Lähim veekogu, Vigala jõgi, jääb teisele poole tiike, enam kui 500 m kaugusele DP alast.

DP ala kirde serva ja Viljandi mnt äärde, kinnistu ja kergliiklustee vahelisele alale, jäävad sademevee kraavid.

Eeldatav mõju

Põhjavesi on piirkonnas hästi kaitstud, korterelamu rajamise ja kasutamisega ei kaasne olulist reostuse ohtu ning pinnaveekogud jäävad kinnistust kaugemale. Seda arvestades ei eeldata korterelamu rajamisega ja kasutamisega olulist mõju põhjaveele, pinnaveele ega pinnasele.

3.4 Taimestik, loomastik, rohevõrgustik, kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustik

Olemasolev olukord

DP ala pinnase reljeef on lainjas, mis on tõenäoliselt varasemalt toimunud pinnase koorimise tagajärg. DP ala kattunud muru ning kõrghaljastusega (puud, põõsad) (Joonis 6). Keskkonnaregister EELIS andmeil ei jää DP alale kaitstavate liikide leiukohtasid ega elupaikasid. DP alale lähim kaitseala, Alu mõisa park, jääb ca 4 km loode suunas; lähim kaitstav looduse üksikobjekt (Rapla rahn) jääb ca 500 m loode suunas; lähim Natura 2000 võrgustiku alal (Ridala loodusala), mis on ühtlasi Ridaküla hoiuala (jääb ca 2,3 km kirde suunas).

DP alast kagu suunas üle Viljandi maantee jääb üldplaneeringuga määratud väärtuslik maastik (Joonis 7) ning puhke ja virgestusalad. DP ala jääb väljapoole ÜP-ga määratud rohevõrgustikku (Joonis 3).



Joonis 6. Taimestik Lepa tn 4a (Google Maps, 28.04.2021)

Eeldatav mõju

Lähtudes eskiislahendusest eeldab DP ellu viimine olemasoleva kõrghaljastuse osalist eemaldamist. Samas kavandatakse ka kõrghaljastuse lisamist, viimast näeb ette ka ÜP-ga kortermaja juhtfunktsiooiga aladele määratud tingimused. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ning kaitstavate loodusobjektide, rohevõrgustiku ning väärtusliku maastiku paiknemist DP ala suhtes, olulist mõju taimestikule, loomastikule ja kaitse väärtustele ei eeldata.

3.5 Sotsiaalmajanduslik olukord

Olemasolev olukord

Sotsiaalmajanduslike mõjude all peetakse KeHJSe kohaselt silmas mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale, mis avaldub läbi mõju keskkonnale. Mõju inimese tervisele võib enamasti avalduda läbi muutuste vee- ja õhukvaliteedis ning läbi mürahäiringute.

Eeldatav mõju

Nelja korruselise korterelamu rajamisega ei eeldata olulist ebasoodsat mõju õhusaaste ja müra tekkele ega veekvaliteedile. Mõju põhja- ja pinnaveele on minimeeritud läbi selle, et ala jääb Rapla linna ÜVK alale. Mõju minimeerimiseks õhusaastele on soovitatav kaaluda võimalust ühendada DP ala olemasolevasse soojavõrku, mis ulatub käesoleval ajal teisele poole Männi tn jäävate kinnistuteni. Vähene ebasoodne mõju (eeskätt müra häiring) kaasneb ehitusperioodiga.

Juhime tähelepanu, et ÜP kohaselt peab kortermajade planeerimisel kavandama kinnistule vähemalt kaks parkimiskohta korteri kohta. Eskiis on parkimiskohtasid toodud vähem.

4 KOKKUVÕTE, JÄRELDUSED

Käesolev keskkonnamõju strateegilise eelhinnang on koostatud Rapla linnas Lepa tn 4a kinnistu detailplaneeringule (edaspidi: DP ala). Detailplaneeringu koostamine on algatatud Rapla Vallavolikogu 25.02.2021 otsusega nr 2. DP ala pindala on 1437 m². Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on sätestada tingimused nelja korteriga korterelamu ja sellega seotud rajatiste püstitamiseks.

Käesolev KSH eelhinnang on teostatud eesmärgiga välja selgitada kavandatava DP lahenduse elluviimisega kaasnev võimalik keskkonnamõju ja selle ulatus.

Eelhinnangu järelalusena ei eeldata kinnistu juhtotstarbe muutmisega pere- ja ridaelamumaast kortermaja maaks olulist ebasoodsat mõju keskkonnale ega inimesele, mis tooks kaasa keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse paralleelselt detailplaneeringu koostamisega.

Juhime täiendavalt tähelepanu, et DP koostamisel on vajalik läbi mõelda, kas kaugkütte võrgu laiendamine DP alani on võimalik, kui mitte tuleb DP ala soojavarustus lahendada individuaalkütte baasil.

Samuti märgime, et DP eskiisil toodud parkimiskohtade arv ei ole kooskõlas kehtiva ÜP-ga.