



Pohla kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Detailplaneeringust huvitatud isik:

Tõnu Rattasepp

**Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu
koostaja:**

FIE Marek Lind

Sisukord

EESSÕNA.....	2
1. TEGEVUSE EESMÄRK, ISELOOM, FÜÜSILISED NÄITAJAD.....	3
2. TEGEVUSE ASUKOHA KIRJELDUS.....	3
2.1 Maakasutus.....	3
2.2 Loodusvarad.....	4
2.3 Mõjutatava ala tundlikkus.....	4
3. KESKKONNAELEMENTIDE KIRJELDUS.....	4
3.1 Loodusvarade kasutamine.....	4
3.2 Jäätme- ja energiamahukus.....	4
3.3 Sotsiaalsed mõjud.....	5
3.4 Mõju kultuuripärandile.....	5
3.5 Koosmõju lähipiirkonna teiste tegevustega.....	5
4. OLEMASOLEV TEAVE OLULISE KESKKONNAMÕJU KOHTA.....	6
KOKKUVÕTE.....	6
LISAD.....	6

EESSÕNA

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (edaspidi KSHE või Eelhindang) on koostatud Paikuse alevi Pohla kinnistu detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering või DP) algatamise eelselt, et selgitada vajadust algatada ühes detailplaneeringuga selle keskkonnamõjude strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Vastava nõude aluseks on *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3. Eelhindang on koostatud KeHJS kohaselt, võttes arvesse soovitusena juhendmaterjali „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine“ (AS Maves töö nr 10047, 2010).

Eelhindang on koostatud selleks, et teavitada otsustajat keskkonnamõjudest, mis võivad (saadaoleva info põhjal) eeldatavalt kaasneda detailplaneeringu ellurakendamisega. Eelhindamise käigus ei ole tehtud täiendavaid uuringuid ja selle täpsusaste on lähtunud hinnatava dokumendi (detailplaneeringu algatamine) tasemest.

Detailplaneeringu peamised eesmärgid on üldplaneeringu muutmine kinnistule elamumaa sihtotstarbe määramiseks, kinnistu jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine ja elamumaale vajaliku taristu kavandamine.

Eelhindangu koostaja Marek Lind on üle kümne aasta koostanud arengudokumente ning hinnanud nende rakendamise strateegilisi keskkonnamõjusid.

Tiitellehel on kasutatud Pohla kinnistu väljavõtet Maa-ameti kaardirakendusest (www.maaamet.ee).

1. TEGEVUSE EESMÄRK, ISELOOM, FÜÜSILISED NÄITAJAD

Antud peatükis on *KeHJS* §6¹ lg 1 p 1 alusel kirjeldatud tegevuse eesmärgi, iseloomu ja füüsilisi näitajaid.

Pohla kinnistu detailplaneeringuga kavatakse jagada nimetatud kinnistu kaheks kuni neljaks maaüksuseks, millest hoonete ehitamise õigust soovitakse ainult ühele - selleks, et ehitada ühepereelamu. Ligikaudu pool kinnistust jääb maatulundusmaaks ning selle omandamise vastu on huvi üles näidanud Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi RMK). Pohla kinnistu omanik on valmis kokkuleppel müüma teatud osa kinnistust Toominga tn 4 ja 6 kinnistute omanikele nende liitmiseks vastavate kinnistutega. Pohla kinnistust moodustatav hoonete ehitamise õigusega krunt on suuruse poolest (ca 2700 m²) võrreldav naaberkruntidega ning sinna ehitamisele hakkavad kehtima üldplaneeringust tulenevad ehitustingimused. Pohla kinnistu kavandatavat juurdepääsuteed oleks võimalik kasutada ka juurdepääsuks Toominga tn 4 ja 6 kinnistutele lõuna poolt. Detailplaneeringu eskiisi on tutvustatud kõikidele naaberkinnistute omanikele, kes on saanud esitada oma seisukohad detailplaneeringu algatamisele.

Kavandatav tegevus sobitub iseloomu ja füüsiliste näitajate poolest antud piirkonda - teisedki sealsed elamumaa sihtotstarbega kinnistud on kunagi moodustatud keskkonnatingimuste poolest suhteliselt ühetaolisest metsamaast. Elamumaa on tiheasustusalale iseloomulik maakasutus. Pohla kinnistu on naabruskonna elamukruntidega võrreldes suur; kavandatavad tegevused mahuvad sellele ära, ilma et need hakkaksid naabrite maakasutust ülemääraselt piirama.

2. TEGEVUSE ASUKOHA KIRJELDUS

Antud peatükis on *KeHJS* §6¹ lg 1 p 2 alusel kirjeldatud tegevuse asukohta.

Pohla kinnistu asub Paikuse alevi tiheasustuse läänepiiril, piirnedes läänes Surju metskond 33 (56801:001:1198, maatulundusmaa), põhjas Toominga tn 6 (56801:001:0235, elamumaa) ja Toominga tn 4 (56801:001:1292, elamumaa), idas Teeveere tn 2 (56801:001:0129, elamumaa) ja Paide mnt 14 (56801:001:1110, ühiskondlike ehitiste maa 70%, elamumaa 30%) ning lõunas T-59 Pärnu - Tori riigiteega. Nõuetekohast juurdepääsu kinnistule avalikult teelt ei ole. Vastavates alapeatükkides on antud täpsem ülevaade asukoha maakasutusest, loodusvaradest ja mõjutatava ala tundlikkusest.

2.1 Maakasutus

Paikuse alevi T-59 Pärnu - Tori tee ja Pärnu jõe vaheline ala on valdavalt kasutusel elamumaana. Pohla kinnistust põhja- ja idasuunas leidub nii ühepereelamuid, korterelamuid kui ka seni hoonestamata elamukrunte. Pohla kinnistu on reserveeritud Paikuse üldplaneeringus kompensatsioonialaks, mis ei võimalda ehitada kinnistule hooneid. Tõenäoliselt oli selle põhjuseks asjaolu, et Pohla kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve on olnud maatulundusmaa ning kinnistu külgneb läänes riigimetsaga. See on eraomandis olevate kinnistute seas erandlik, sest suures enamuses on Paikuse alevis kompensatsioonialadeks määratud riigile ja/või vallale kuuluvaid maatükke.

Pohla kinnistu põhjaossa ulatub ca 2500 m² suuruselt Sindi-Lodja II kiviaja asulakoha kaitsevöönd. Mälestise ala ise jääb kinnistust minimaalselt 8 m kaugusele.

2.2 Loodusvarad

Pohla kinnistu asub riigimetsa piiril. Kinnistul paiknenud metsale on tehtud lõppraie; looduslik järelkasv ei vasta veel metsaseaduse § 3 lg 2 p 2 tunnustele, kuid metsamaa on kõlvikuna kantud maakatastrisse. Muid olulisi loodusvarasid kinnistul ega selle naabruskonnas ei esine.

2.3 Mõjutatava ala tundlikkus

Paikuse alevi territooriumil pole objekte looduskaitse alla võetud (EELIS 07.2017), kuid kinnistu läheduses on vääriselupaigaks kuulutatud 130 aasta vanune männik (VEP nr.152094) ning 40-kraadise langusega Pärnu jõe kallas (VEP nr.204093). Pohla kinnistust läänes asuv riigimets on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratud T-9 rohelise võrgustiku tugialaks, mis rohelise võrgustiku hierarhias tähendab maakonna väikest tugiala. Põhjavesi on suhteliselt kaitstud.

Eeltoodust järeldeb, et Pohla kinnistut võib asukohast tulenevalt käsitleda erinevate (sh ka vastandlike) maakasutuste reservana - osana riigimetsast oleks kinnistul väärtust nii majandusmetsa kui ka rohelise võrgustiku tugialana, kuid metsamajanduseks liiga väikese pindalaga erakinnistuna tiheasustusalas on seda otstarbekam kasutada naabruskonnas valdaval otstarbel - elamu- või ühiskondlike ehitiste maana.

3. KESKKONNAELEMENTIDE KIRJELDUS

Antud peatükis on *KeHJS* §6¹ lg 1 p 3 alusel esitatud tegevusega eeldatavalt mõjutatavate keskkonnaelementide kirjeldus. Ehkki mainitud punktis on nõutud oluliste mõjude kirjeldamist, on nende puudumisel keskendunud valdkondadele, mis võiksid seoses detailplaneeringu koostamisega olla teravdatud tähelepanu all.

3.1 Loodusvarade kasutamine

Detailplaneeringu täideviimise tagajärjel langeb sihtotstarbelisest kasutusest välja ca 4000 m² metsamaad (umbes pool Pohla kinnistu pindalast). Erametsa majandamine tiheasustusalas väikese pindalaga maatükil on pigem ebaotstarbekas ja erandlik - metsa majandamise tingimused on keerulised (rasketehnikale raskendatud juurdepääs avalikult teelt, vajadus tagada müra vastavus elamumaa normtasemele ja inimeste ohutus metsatööde tsoonis jne), kaasnevad kulud puidu tihumeetri kohta on suurte metsakinnistutega võrreldes märksa kõrgemad jne. Kuna metsamajandus väikesel kinnistul tiheasustusalas ei ole konkurentsivõimeline ega perspektiivikas, siis ei mõjuta detailplaneeringu rakendamine eeldatavalt loodusvarasid sellises mahus ja iseloomus, mis eeldaksid strateegiliste keskkonnamõjude hindamist.

3.2 Jäätme- ja energiamahukus

Ehitustegevuse ja hilisema ehitiste kasutamisega kaasnevad paratamatult jäätmed. Arvestades asjaolu, et detailplaneeringu tulemusena lisandub tiheasustusalale ainult üks majapidamine, ei suurene elamupiirkonna jäätmekogused märkimisväärselt ning jäätmete äravedu toimub organiseeritult.

Alevis on tagatud mugav juurdepääs paljudele teenustele (nt kool, lasteaed, vallamaja jms) ja tehnotaristule, mis võrreldes elamu lisandumisega hajaasustusse tähendab pigem energia kokkuhoidu - väheneb vajadus mootorsõidukiga liikumiseks, tehnovarustuse üksiklahenduste ja/või pikkade ühenduste rajamiseks liitumispunktini jne.

3.3 Sotsiaalsed mõjud

Pohla kinnistu kasutuselevõtuks elamumaa sihtotstarbel on vaja pääseda üle naaberkinnistute, mis eeldab naabrite maakasutuse piiramist servituutide seadmisega. See võib mõjutada teenindava kinnisasja väärtust negatiivselt. Detailplaneeringu algatamise seisukohast on positiivne, et planeeringu eskiisi tutvustamise tulemusena on teada kinnistunaabrite seisukohad. Neljast kinnistunaabrist kolm on detailplaneeringu algatamisega nõus, üks maaomanik (Toominga tn 6) ei soovi anda nõusolekut enne, kui on selgunud, mis tingimustel ta saab detailplaneeringu kaudu oma huvisid realiseerida. Seejuures on Teeveere tn 2 ja Toominga tn 4 kinnistute omanikega saavutatud koostöövalmidus tehnotaristu ja juurdepääsu rajamiseks vajalike kokkulepete sõlmimiseks. Toominga tn 4 kinnistu kasutamise piiramise leevendusmeetmeks on asjaolu, et detailplaneeringu kehtestamise tulemusena paraneb juurdepääs mainitud kinnistule.

3.4 Mõju kultuuripärandile

Muinsuskaitseaduse § 25 lg 2 punktide 1 ja 2 järgi on kinnismälestise kaitsevööndi ülesanneteks vaadeldavuse tagamine (sh kaugvaated ja siluett) ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis. Pohla kinnistu kavandatav maakasutus ei saa avaldada kultuuripärandile olulist negatiivset mõju järgmistel põhjustel.

- Kultuurimälestis paikneb riigimetsa sees, mistõttu ei saa kavandatavad ehitised hakata varjama kaugvaateid kinnismälestisele. Seejuures tingivad piirkonna maastikuelemendid (RMK hoone, tiik, väike- ja korterelamud, tehnotaristu jms) koosmõjuna selle, et kirjeldatud miljööga haakumust mitteomavale mälestisele potentsiaalselt avanev vaade ei ole sõltumata Pohla kinnistule elamuehituse lubamisest piisavalt esinduslik.
- Pohla kinnistule planeeritakse Toominga tänava kinnistutega sama maakasutust - elamumaad. Toominga tänava kinnistud asuvad mälestise alal, kus kehtivad rangemad tingimused. Ühe elamukrundi lisandumine leebemate piirangutega alale, kusjuures kinnistul on piisavalt ruumi hoonete ehitamiseks ka väljaspoole kaitsevööndit, ei saa avaldada olulist negatiivset mõju kultuuripärandile.

3.5 Koosmõju lähipiirkonna teiste tegevustega

Lähipiirkonna tegevustest väärivad märkimist alljärgnevad:

- riigimets Pohla kinnistust läänesuunas, RMK kontor paikneb Pohla kinnistu idapiiril;
- Teeveere ja Toominga tänava elamuala;
- Paikuse kool Pohla kinnistu lõunapiirist ca 300 m idasuunas.

Pohla kinnistu detailplaneeringu rakendamise ei saa tuleneda kumuleeruvaid negatiivseid mõjusid mainitud tegevustega. Lähipiirkonna tegevused on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga (strateegilisi mõjusid on hinnatud KSH-s), millesse Pohla kinnistu sobitub sõltumata sellest, kas kinnistu sihtotstarve muudetakse osaliselt elamumaaks või säilib tervikuna senine sihtotstarve.

4. OLEMASOLEV TEAVE OLULISE KESKKONNAMÕJU KOHTA

Pohla kinnistu detailplaneeringust ei saa tuleneda olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid. Elamumaa on tiheasustusalal valdav maakasutus ning üldplaneeringu osaliseks muutmiseks Pohla kinnistul on veenvad argumendid. Need on esitatud alljärgnevalt.

1. Elamupiirkonna kontaktvööndis isolatsioonis asuv kinnistu ei sobi enam sihtotsarbekohaseks kasutamiseks - keeruline tagada inimeste ja vara ohutust, müra normtasemetele vastavust raie- ja hooldustööde ajal, juurdepääsu rasketehnikaga jne.
2. Ehitamise piirang ei ole proportsionaalne - tegemist on keskkonnatingimustelt homogeense ja tiheasustatud piirkonna ainsa erakinnistuga, mis on reserveeritud hoonete ehitamise õigusega kompensatsioonialaks.
3. Terve kinnistu edasine kasutamine metsamajanduseks ei ole avalike huvide seisukohast vältimatult vajalik ega piisavalt lisaväärtust andev läänesuunas paikneva riigimetsa tõttu. Elamupiirkonna sanitaarkaitse seisukohast olulisem kinnistu lõunaosa jääb kasutusse metsamaana ning liidetakse eeldatavalt riigimetsaga, ühtlasi paranevad Toominga tänava insolatsioonitingimused peale Pohla kinnistu põhjaosa kasutuselevõttu elamumaana.

KOKKUVÕTE

Pohla kinnistu detailplaneeringu algatamisele keskkonnamõju eelhindangu koostamine on tingitud asjaolust, et maaomanik soovib osa Paikuse valla üldplaneeringus kompensatsioonialana reserveeritud kinnistust kasutusele võtta elamumaa sihtotstarbel. Planeeringu eskiisjoonisel (vt Lisa 1) esitatud lahenduses on tasakaalustatult arvestatud üldplaneeringu põhimõtteid (keskkonnamõjude kompenseerimise seisukohalt olulisema kinnistu lõunaosa sihtotstarvet ei kavatseta muuta) ning maaomaniku õigustatud ootust võrdsele kohtlemisele (Pohla kinnistust moodustatakse üks hoonete ehitamise õigusega maaüksus, nagu seda on saanud teha teised erakinnistute omanikud naabruskonnas). Lähtudes eeltoodust ei ole otstarbekas koostada detailplaneeringule KSH aruannet. Piisab, kui eelhindangu tulemusi võetakse detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamisel arvesse.

LISAD

Lisa 1. Pohla kinnistu detailplaneeringu eskiisjoonis (lisatud eelhindangule eraldi failina).