



PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

**Mäeküla Kaupluse ja Rammuli kinnistute
detailplaneeringu koostamise algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine**

Paide

23. märts 2020 nr 147

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 128 lõike 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33, Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 6 punkti 1 alusel ning arvestades Paide Vallavolikogu 27. oktoobril 2011 otsusega nr 48 kehtestatud Paide valla üldplaneeringut.

Mäekülas asuvate Kaupluse ja Rammuli kinnistute omanik R&R Real Estate OÜ (edaspidi *huvitatud isik*) on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse. Detailplaneeringu eesmärgiks on Kaupluse (56501:001:0356) ja Rammuli (56501:001:0356) kinnistutele kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone, vedelkütuse tankla ning neid teenindavate rajatiste rajamine ning kruntide piiride muutmise. Planeeritav maakasutus jääb Kaupluse kinnistul ärimaaks ja Rammuli kinnistul elamumaaks, mis on kooskõlas Paide valla üldplaneeringuga. Mäeküla on planeeritud eelkõige Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteel sõitjaid teenindavaks piirkonnaks ja kavandatud tegevus sobib üldplaneeringus toodud eesmärkidega.

Planeeringuala suurus on u 1,1 ha, planeeringuala on näidatud korralduse lisas 1. Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktist 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Antud kinnistud on Paide valla üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega ala.

Detailplaneeringuga kavandatakse laiendada olemasolevat kauplusehoonet ja kavandatud maa-alused bensiini- ja diiselkütusemahutid kokku maksimaalse kogusega 100 tonni, sellest bensiinikütus maksimaalselt 45 tonni, klaasipesuvedeliku mahuti 10 kuupmeetrit ja vedelgaasi mahuti maksimaalse mahutavusega 10 000 liitrit. Planeeritav tankla kuulub majandus- ja taristuministri 2. veebruari 2016 määruse nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“ järgi ohtliku ehk C-kategooria ettevõtte kategooriasse.

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 ega 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus. Detailplaneering ei kuulu KeHJS § 33 lõikes 1 või 2 nimetatud loetelusse, mille puhul keskkonnamõju strateegiline hindamine tuleb algatada või anda selle

kohta eelhindang. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust on kaalutud ja eelhindang antud tulenevalt KeHJS § 6 lõige 2 punkt 22. Eelhindangu koostas Paide Linnavalitsus (lisa 3). Linnavalitsuse hinnangul ei ole kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist arvestades keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik.

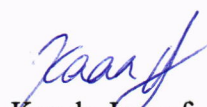
Lähtudes Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 saadeti detailplaneeringu algatamise eelnõu 17. veebruaril seisukoha avaldamiseks Päästeametile, Keskkonnaametile, Maanteeametile ja Terviseametile. Keskkonnaamet andis oma 27. veebruari kirjas nr 6-2/20/2738-2 teada, et ei pea vajalikuks enda kaasamist detailplaneeringu menetlusse. Planeeringu menetlemisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ning erilist tähelepanu pöörata veekaitselistele küsimustele, samuti arvestada lähipiirkonda kavandatavate tegevustega (eeskätt Nurga kinnistu detailplaneeringuga). Maanteeamet andis 3. märtsi kirjaga nr 15-2/20/9081-2 oma seisukohad planeeringu koostamiseks, mille alusel on lisatud lähteseisukohtadesse punktid 9-23. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, ristmike ümberehitamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise, jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine omavalitsuse kohustus (PlanS § 131 lg 1). Terviseamet 28. veebruari kirja nr 9.4-3/20/949-2 põhjal on täpsustatud lähteseisukohtade punkte 3 ja 4 ning lisatud punkt 25. Päästeameti 6. märtsi kirja nr 7.2-3.4/1773-2 alusel on lisatud punkt 2.

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavalitsus (Keskväljak 14, 72711 Paide linn, e-post paide@paide.ee). Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Paide Linnavalitsuse eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise kulude kandmiseks, kuid huvitatud isik on algatamise taotluses väljendanud taht need ise kanda ja sõlmitud on vastav haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ning eelkokkuleppe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.

1. Algatada Mäeküla küla Kaupluse ja Rammuli kinnistute detailplaneering. Planeeringuala piir on antud lisas 1 ja lähteseisukohad lisas 2.
2. Jätta algatamata Mäeküla küla Kaupluse ja Rammuli kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Eelhindang on toodud lisas 3.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Paide Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

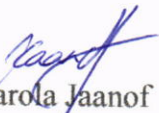


Priit Värk
linnapea



Karola Jaanof
arenduse peaspetsialist
linnasekretäri ülesannetes




Karola Jaanof
arenduse peaspetsialist
linnasekretäri ülesannetes

Lähteseisukohad

Mäeküla küla Kaupluse ja Rammuli kinnistute detailplaneeringu koostamiseks

1. Planeeringu koostamisel arvestada, et planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal.
2. Kuna kavandatav tegevus on C-kategooria ettevõtte, tuleb detailplaneeringu koostamise käigus arvestada erinevate riskidega ning lisada asjakohane riskianalüüs. Vastavalt kemikaaliseaduse § 32 peab ohtlik ettevõtte võtma kasutusele kõik vajalikud meetmed suurõnnetuse vältimiseks ja selle tagajärgede piiramiseks inimese tervisele ja keskkonnale. Riskianalüüsist selgub ka Kaupluse ja Rammuli kinnistutele ning Nurga kinnistule kavandatavate tanklate kumulatiivse mõju hinnang. Riskianalüüs tuleb koostada mahus, mis võimaldab vastata kemikaaliseadusest § 32 lõikest 1 tulenevatele küsimustele seoses uue käitise rajamisega ning kirjeldab meetmeid, mida on vajalik kasutusele võtta või täiendavaid nõudeid riskide arvestamiseks.
3. Planeeringu koostamisel arvestada, et seadmeid, masinaid jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil (sh ehitusest tulenevalt), et nende poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtustele.
4. Planeeringu koostamisel arvestada, et planeeritavatele hoonetele paigaldatavatest tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad planeeritava ala ümbrusesse jäävatel elamualadel vastama keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 punkti 2 kohaselt II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele. Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisa 1 kehtestatud normtasemeid. Vajadusel näha ette müraleevendavate meetmete rakendamine lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. kaasneva müra vähendamiseks. Ehitismüra puhul tuleb tähelepanu pöörata, et välisõhus levivad müratasemed elamualadel ei ületaks ajavahemikul 21.00-07.00 keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00.
5. Planeeringu koostamisel arvestada, et siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.
6. Planeeringualal on vajalik koostada ehitusgeodeetiline uurimistöö (topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500), mille aruanne esitada Paide Linnavalitsusele. Geodeetiline

alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademeveete ärajuhtimise süsteemi jms.

7. Aladel, kus radoonisisaldus pinnaseõhus ületab 30 kBq/m^3 , on Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase andmetel otstarbekas elamute, olme- ja teiste sarnaste hoonete projekteerimisel teha eelnevalt detailsemad uuringud ning vajadusel rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
8. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega ja kõikide planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate trasside ja tehnovõrkude valdajatega, detailplaneeringu koostamisele asumisel taotleda trasside valdajatelt tehnilised tingimused.
9. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
10. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel sademevee ärajuhtimise lahendused. Sademeveett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskuserežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.
11. Planeeritav ala paikneb riigitee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kaitsevööndis. Lisada vastav info detailplaneeringu algatamise eelnõusse. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd. Planeeringus kasutada riikliku teeregistri (<https://teeregister.mnt.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla, mahuti, jms.
12. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ (edaspidi *normid*) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
13. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
14. Planeeringus käsitleda üldplaneeringule ja teemaplaneeringule Järvamaa, Jõgevamaa ja tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“ vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.

15. Arvestada rahvusvahelise põhimaantee E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ümberehitust sisaldava planeeringu liikusskeemi liiklusohutusele avalduva mõju hindamise vajadusega vastavalt majandus- ja taristuministri 19.05.2015 määrusele nr 48 „Liiklusohutusele avalduva mõju hindamise tingimused ja nõuded mõju hindamisele“.
16. Maanteeamet korraldab riigiteede projekteerimist, sh liiklusohutusele avalduva mõju hindamist, ehitamist ja omanikujärelevalvet. Huvitatud isik tasub seotud kulud.
17. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
18. Planeeringualale juurdepääsu kavandamisel lähtuda Tuulekaru OÜ tööst nr 007-18-1 „Riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 93,5–94,0 Mäeküla lõigu liiklusohutuse parandamise projekt“ (Lisad 2-4). Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida.
19. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 7. Teeme ettepaneku suurendada planeeringuala ulatuses, mis on vajalik liikluskorralduse põhimõtete määramiseks. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega. Arvestades, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus, tuleb ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja EhS § 10 asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse koostamiseks kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).
20. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala.
21. Planeeringul tagada vastavalt kasutusotstarbele standardikohane parkimislahendus, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Planeerida elektriautode laadimispunkt. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha.
22. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
23. Planeeringu seletuskirjas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigitee ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

24. Krundi eraldamiseks planeerida kõrghaljastus ja suuremad parklad liigendada (kõrg)haljastusega, sh haljassaare minimaalseks laiuseks arvestada 4 m.
25. Välisvalgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
26. Esitada ülevaade tekkivatest jäätmetest ja anda jäätmete käitlemise lahendus. Käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust
27. Planeeringu joonised (v.a situatsiooniskeem) vormistada mõõtkavas 1:500. Planeeringu koosisisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon olemasolevate ja planeeritavate ehitiste, olulisemate mahuliste rajatistega, üldise planeeringulise lahendusega ning planeeringus ettenähtud kõrghaljastusega.
28. Planeeringu vormistamisel arvestada Maa-ameti poolt koostatud „Planeeringute dokumentide Maa-ametile (maaktastripidajale) esitamise juhendis“ ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud nõuetega.

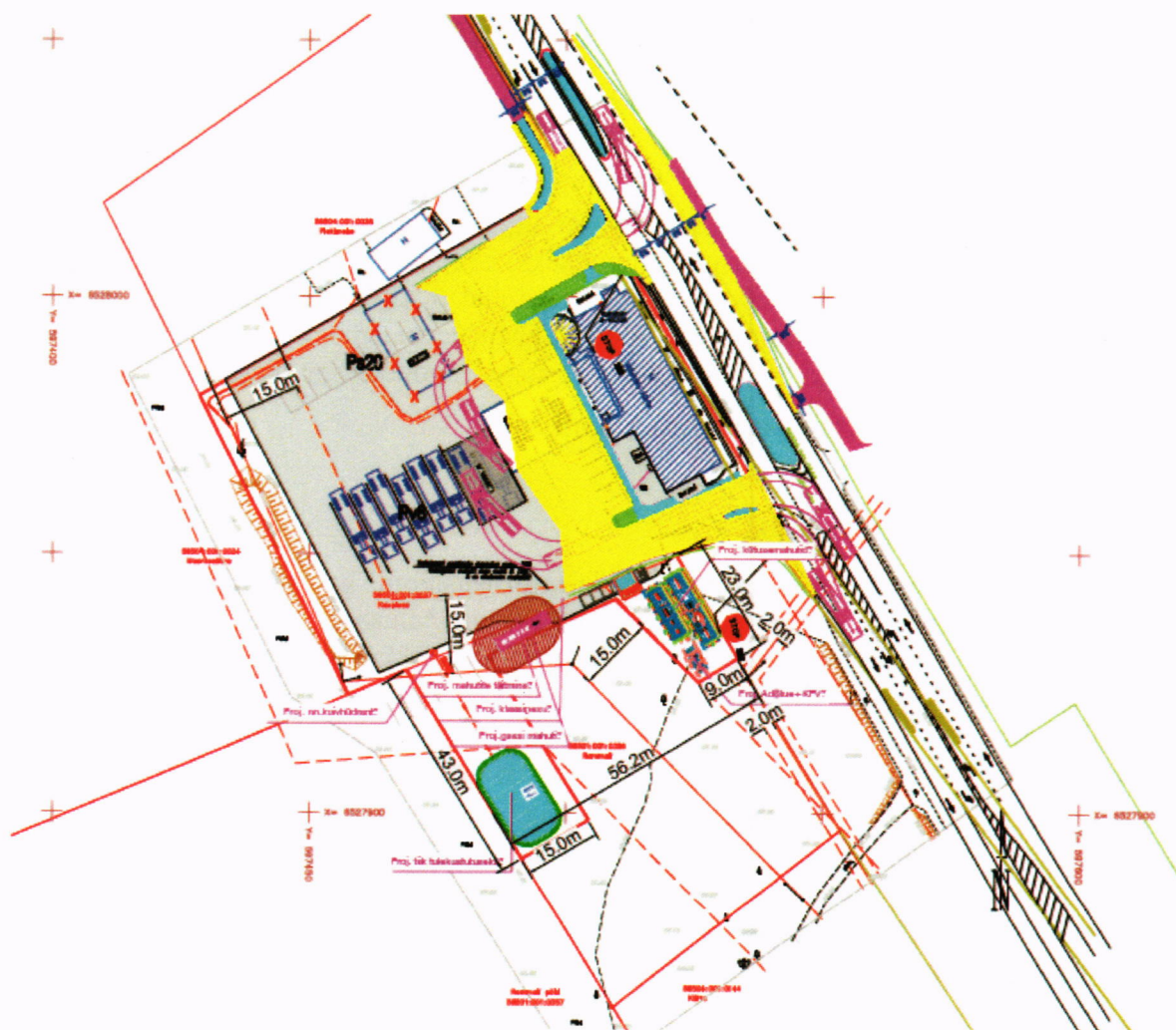
Lähteseisukohad koostas
Elo Kiivet
Paide linnaarhitekt


Karola Jaanof
arenduse peaspetsialist
linnasekretäri ülesannetes

Mäeküla Kaupluse ja Rammuli kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

1. Kavandatav tegevus

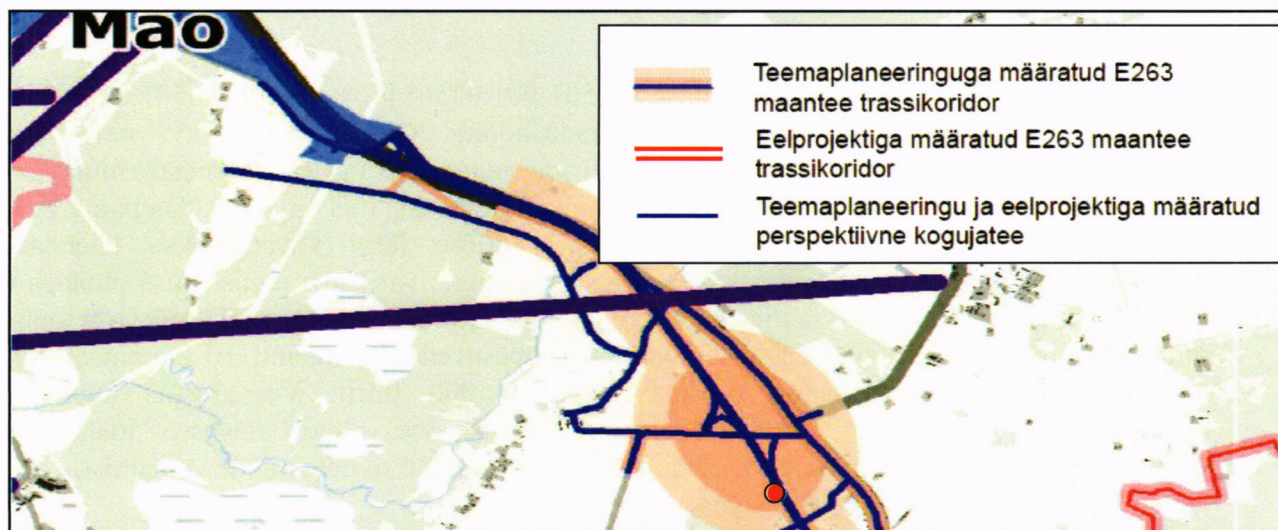
Detailplaneeringu eesmärgiks on Kaupluse (56501:001:0356) ja Rammuli (56501:001:0356) kinnistutele kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone, vedelkütuse tankla ning neid teenindavate rajatiste rajamine ning kruntide piiride muutmine. Planeeritav maakasutus jääb Kaupluse kinnistul ärimaaks ja Rammuli kinnistul elamumaaks, mis on kooskõlas Paide valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu algatamise taotluse järgi kavandatakse laiendada olemasolevat kauplusehoonet, rajatakse u 5 meetri kõrgune varikatus ehitisealuse pinnaga u 50 m² ja maa-alused bensiini- ja diiselmahutid kokku maksimaalse kogusega 100 tonni, sellest bensiinikütus maksimaalselt 45 tonni, klaasipesuvedeliku mahuti 10 kuupmeetrit ja vedelgaasi mahuti maksimaalse mahutavusega 10 000 liitrit. Veevarustus tagatakse olemasolevast puurkaevust ja kanalisatsioon lokaalsesse tühjendatavasse mahutisse. Laiendatakse olemasolevat parklat. Krundi piiridele kavandatakse uute puude istutamist.



Joonis 1. Detailplaneeringu eskiis

2. Strateegilised planeerimisdokumendid

Kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“ määratud põhimaantee nr 2 uue trassikoridori alale (joonis 2). Paide-Mündi-Mäeküla tee on planeeritud kogujateeks. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus kehtiva Järvamaa maakonnaplaneeringuga, kuna trassikoridori alale on võimalik planeerida ka trassi teenindavaid ettevõtteid.



Joonis 2. Väljavõte maakonnaplaneeringust

Detailplaneeringug vastab kehtivale Paide valla üldplaneeringule, kuna kinnistute maakasutuse juhtotstarbed jäävad samaks ja on üldplaneeringuga kooskõlas – Kaupluse kinnistul ärimaaks ja Rammuli kinnistul elamumaaks. Üldplaneeringu järgi asuvad Kaupluse ja Rammuli kinnistud detailplaneeringu kohustusega alal. Üldplaneeringu järgi on Mäeküla küla planeeritud eelkõige Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteel sõitjaid teenindavaks piirkonnaks ja kavandatud tegevus sobib üldplaneeringus toodud eesmärkidega.

Planeeringualal kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

3. KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Keskkonnamõju eelhindamine annab otsustajale informatsiooni, kas kavandataval tegevusel on eeldatavalt oluline keskkonnamõju või mitte. See annab aluse keskkonnamõju hindamise algatamiseks või mittealgatamiseks. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimis-süsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 22 on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Eelhinnangu objektiks oleva detailplaneeringu puhul ei ole tegu KeHJS seaduse § 6 lõikes 1 ega 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusega. Detailplaneering ei kuulu KeHJS § 33 lõikes 1 või 2 nimetatud loetelusse, mille puhul keskkonnamõju strateegiline hindamine tuleb algatada või anda selle kohta eelhinnang. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust on kaalutud ja eelhinnang antud tulenevalt KeHJS § 6 lõige 2 punkt 22.

4. Planeeritava ala andmed

Planeeringuala suurus on u 1,1 ha. Kaupluse kinnistul asuvad ärihoone (Mäeküla kõrts, EHR kood 107013263), abihoone, mis on kavas lammutada (EHR kood 120823910) ja autoparkla koos elektriauto laadimispunktiga (rajatiste EHR koodid 220658523 ja 220705749). Lisaks asub kinnistul puurkaev (PRK0018741) sanitaarkaitsevööndiga 50 m. Rammuli kinnistu on tühi. Ala piirneb ida poolt riigimaanteega, põhja poolt ärimaaga (kauplus), läänest kahe maatulundusmaa kinnistuga ja lõunast elamumaaga (üksikelamu abihoonega). Üle tee asuvad valdavalt maatulundusmaa kinnistud, mille taga asub üks elamumaa (üksikelamu abihoonega). Üle tee jääb ka üks ärimaa kinnistu (Konekesko). Planeeritav ala paikneb riigitee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kaitsevööndis.

Planeeringuala paikneb tasasel maa-alal. Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduse kohaselt jääb planeeritavale alale puurkaev. Maaparandussüsteemi alasid ega ehitisi planeeritaval alal ega selle vahetus läheduses avaliku maaparandussüsteemide kaardirakenduse alusel ei paikne.

Aluspõhja moodustavad antud piirkonnas Ülem-Raikküla alamkihistu lubjakivid. Lubjakivikompleksi paksus Paide piirkonnas on üle 200 m. Pinnakatte moodustavad Võrtsjärve alamkihistu liustikused e moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad). Ültal esimese, moreenis ja lubjakivikompleksi ülaosa lõhedes esinev põhjaveekihind (pinnasevesi) toitub põhiliselt sademetest.

Planeeringuala asub Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, mistõttu veekaitselestele küsimustele tuleb planeeringu koostamisel pöörata tähelepanu. Vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Alal levivad Siluri-Ordoviitsiumi veekompleksi lõhelised ja karstunud kivimid veeandvusega 1,0...5,0 l/s*m.

5. Võimalikud mõjud keskkonnale

Tegemist on praegu hoonestatud kinnistuga, mille kaubandushoonet laiendatakse ja olemasolevat parklat laiendatakse tankla ning seda teenindavate rajatiste kavandamiseks. Tegevusega ei kaasne looduslikus seisundis alade otsest mõjutamist.

5.1. Mõju Natura 2000 võrgustiku alale, kaitstavatele loodusobjektidele ja -liikidele ning kultuuripärandile

Planeeritavale alale ega selle võimalikku mõjualasse ei jää looduskaitsealuseid alasid, üksikobjekte ega kaitsealuste liikide leiukohti. Samuti puuduvad Natura 2000 võrgustiku alad. Antud ala puhul ei ole tegu tundliku looduskooslusega või kultuuriloolise väärtusega alaga. Mõju seega Natura aladele ja teistele kaitstavatele loodusobjektidele puudub.

Planeeritavale alale ega selle vahetusse lähedusse ei jää kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte. Alani ei ulatu ühegi kultuurimälestise kaitsevöönd. Mõju kultuuripärandile seega puudub.

5.2. Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Planeeritaval alal või vahetus läheduses puuduvad Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetel maavarade leiukohad, levialad või perspektiivalad. Ehituseks vajaminev materjal hangitakse üldjuhul riiklikest maardlatest, millede avamise ja kasutamise keskkonnamõju on

eelnevalt hinnatud ning seega piirkonnas sellest lokaalne negatiivne mõju puudub. Hoonete ja rajatiste ehitamisel kasutatakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed (sh ohtlikud jäätmed) kogutakse eraldi ning antakse üle jäätmeluba, kompleksluba või ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavatele ettevõtetele. Ehitusjäätmete käitlemise eest vastutab jäätmete valdaja. Kaevetöödel kaevandatav pinnas ladustatakse tellija poolt ettenäidatud kohtadesse.

Peale kavandatud tegevuse elluviimist on peamiseks tekkivaks jäätteks segaolmejäätmed, pakendid. Tekkivad jäätmed antakse edasiseks käitlemiseks üle jäätmekäitlejatele. Kavandatud tegevuste puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusaegselt välistatakse ehitusjäätmete ja -materjalide sattumine pinnasesse ja põhjavette. Ehitustööde käigus ei ole ette nähtud selliseid tegevusi ega selliste kemikaalide või ainete kasutamist, mis võiksid oluliselt halvendada põhjavee kvaliteeti.

5.3 Vee ja pinnase saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus ja kiirgus

Kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone ja tankla rajamine ei avalda olulist negatiivset mõju pinnasele. Juhul kui kavandatud tegevuse elluviimisel ja käitise kasutuselevõtmisel välistatakse kütuse lekkimine pinnasesse, parklatest kogunevad sademeveed puhastatakse ning rajatakse nõuetekohane reoveepuhastussüsteem, ei ole oodata võimalikku pinnase reostumist. Kui ehitiste ehitamisel ilmneb pinnase jääkreostust, tuleb ehitustegevus peatada ning see nõuetekohaselt likvideerida enne ehitustööde jätkamist.

Kavandatud tegevusega ei kaasne olulist mõju õhukvaliteedile. Tegevusega kaasnevana ei eraldu väliskeskkonda olulisel määral soojust ega kiirgust. Samuti ei ole oodata ebameeldiva lõhna eraldumist. Kütuse laadimise ja tankimise ajal võib ümbruskonda eralduda ärritavat lõhna, mida aga saab minimeerida õigete töömeetmete ja töökorras tehnikaga.

Kavandatud tegevustega ei planeerita müratekitavate seadmete ehitamist või paigaldamist. Peamiselt tekib müra alal liikuvatest sõidukitest (liiklusemüra), samas ei saa seda pidada antud ala asukohta silmas pidades oluliseks ning olulist liiklusemüra ja liiklusest põhjustatud õhusaaste tasemete tõusu eeldatavalt ei kaasne, kuna teenindatakse valdavalt rahvusvahelise põhimaanteel E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa liikujaid. Vähene müra võib tekkida ka hoonete ventilatsiooniseadmetest. Seadmete valikul tuleb eelistada madalama müraemissiooniga kaasaegseid seadmeid. Tagada tuleb, et naaberkrundil asuva elamu juures ei ületataks kehtivaid müra piirväärtusi. Piirväärtuste järgimisel, müratekitavate seadmete valikul madalama müraemissiooniga seadmete kasutamisel ja vajadusel meetmete kasutuselevõtmisel ei ole oodata olulise keskkonnamõju esinemist.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata vibratsiooni teket, mis leviks väljapoole hooneid ja planeeringuala.

Kavandatava tegevusega võib suureneda piirkonna valgus(reostus), kuna hetkel on tänavavalgustus ainult ala idaküljel (riigimaantee ääres). Valgustuse kavandamisel kasutada ala optimaalseimalt valgustavat, võimalusel reguleeritava valgustugevusega lahendust. Välisvalgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Mõju inimese tervisele antud planeeringu kontekstis saab avalduda eeskätt läbi müra ja õhukvaliteedi tasemete muutuse. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu ja tegevuse iseloomu ei ole oodata müra normtasemete ega õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist. Seega ei ole oodata olulise tervisemõju esinemist. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha mõju varale, kui ehitised kavandatakse nii, et nendest tekkivad kitsendused ei ulatu naaberkiinnistutele.

5.4. Avariilukordade esinemise võimalikkus

Planeeritav tankla kuulub majandus- ja taristuministri 2. veebruari 2016 määruse nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“ järgi ohtliku ehk C-kategooria ettevõtte kategooriasse. Kuna kavandatav tegevus on C-kategooria ettevõtte, tuleb detailplaneeringu koostamise käigus arvestada erinevate riskidega ning lisada asjakohane riskianalüüs. Vastavalt kemikaaliseaduse § 32 peab ohtlik ettevõtte võtma kasutusele kõik vajalikud meetmed suurõnnetuse vältimiseks ja selle tagajärgede piiramiseks inimese tervisele ja keskkonnale. Riskianalüüs tuleb koostada mahus, mis võimaldab vastata kemikaaliseadusest § 32 lõikest 1 tulenevatele küsimustele seoses uue käitise rajamisega ning kirjeldab meetmeid, mida on vajalik kasutusele võtta või täiendavaid nõudeid riskide arvestamiseks.

Maa-aluse gaasimahuti plahvatamise korralv õivad kahjustuda lähedalolevad hooned. Reeglina ei teki peale gaasiplahvatust tulekahju, sest lühikese aja jooksul põlev gaas kustub enne, kui mõjuraadiuses olevad esemed jõuaksid süttida. Kui vedelgaas pihustub keskkonada, siis muid ohtusid (nt pinnase või põhjvee reostus, lämbumisoht vms) sellega tõenäoliselt ei kaasne, sest keskkonda sattunud vedelgaas aurustub kiirelt ja jäägitult. Gaasilekke ja -plahvatuse võimalust saab leevendada töö- ja tuleohutusnõuete regulaarse konrolli ja detailplaneeringuga seatavate ehitustingimuste kaudu.

Kütusemahuti lekkimine ning sellega seotud õhusaaste ja pinnasereostus on ebatõenäoline selle nõuetekohasel ehitusel. Ühendusliinide ja toruühenduste lekkekindlust tuleb kontrollida igakordsel kütuse laadimisel ja seega on vähetõenäoline ka leke laadimistööde ajal. Plahvatusoht on eelkõige seotud kütuseveokiga kütuse laadimise ajal, sest maa-aluste mahutitega tankla plahvatusoht on suhteliselt väike.

Detailplaneeringuga on võimalik täpsustada pinnakatte-, tõkke- ja isolatsioonimaterjalide kasutamise tingimusi, tuleohutusnõudeid, transpordikorraldust. Kõige suurem ohuallikas tanklas on kütuseveok, seega on väga oluline, et planeerimis- ja projekterimisfaasis pöörataks erilist tähelepanu kütuse transpordi ja laadimisega seotud küsimustele. Detailplaneeringu väljatöötamisel ja ehitus- ning maakasutustingimuste määramisel tuleb arvestada kehtivaid ohutus- ja keskkonnanõudeid.

Avariilukorrad, kus loodusesse võib sattuda kütust on teoreetiliselt võimalikud nii ehitus- kui kasutusetapil. Avariilukordade tekkimise riski maandamiseks ehitusperioodil on ehitustöövõtja kohustatud järgima erinevatel tööetappidel ohutuseeskirju ning välistama riske vastavate kavade ja märgistega. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab tagama avariilukordade vältimise. Planeeritava tankla opereerimisel tuleb rakendada meetmeid võimalike hädaolukordade (nt kütuseveoki avarii, tulekahju, mahutite leke, reostus jms) tekkimise vältimiseks ning vastavad keskkonnakaitse- ja ohutusmeetmed sätestada ehitusprojekti.

Käitises ei kavandata kasutada olulises koguses keskkonnaohtlikke kemikaale, mille lekked võiksid põhjustada ohtlikke avariilukordi. Seega ei ole kavandatava tegevuse elluviimisel oodata olulisi keskkonnaohtu põhjustavaid avariilukordi.

5.5. Tegevusega kaasnev kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringul puudub potentsiaalne piiriülene mõju. Lähipiirkonda ehk kaks kinnistut edasi kavandatakse tanklat – Nurga kinnistule on algatatud detailplaneering kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone, vedelkütuse tankla, autode selvepesula ja neid teenindavate rajatiste rajamiseks. Kaupluse ja Rammuli kinnistutele ning Nurga kinnistule kavandatavate tanklate võimaliku olulise negatiivse kumulatiivse mõju hindamiseks tuleb koostada täpsem riskianalüüs.

6. Eelhindangu järeldus

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) planeeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatuse või müra taseme suurenemist üle vastavate piirnormide ega olulisel määral soojuse, kiirguse ja lõhna teket ega jäätmeteket. Tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Esitada ülevaade tekkivatest jäätmetest ja anda jäätmete käitlemise lahendus. Käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatud tegevuste elluviimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Samuti on avariiolekordade esinemise tõenäosus väike, juhul kui järgitakse korrektselt tule- ja tööohutusnõudeid, sh kõiki vajalikke nõudeid kütusemahutite ohutuks käitlemiseks;
- 3) kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja piirkonnas on juba kujunenud inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud asustatud keskkond;
- 4) planeeringualal ja vahetus läheduses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid, seega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Samuti puudub mõju kultuuriväärtustele, kuna muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal ja lähialadel puuduvad.

Eelhindangu koostas

Elo Kiivet

Paide linnaarhitekt

Karola Jaanof

arenduse peaspetsialist

linnasekretäri ülesannetes