

EELHINNANG VALGA VALLA, VALGA LINNA, KUNGLA TN 37 KRUNDI JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE VAJALIKKUSE KOHTA

Sissejuhatus

Käesoleva töö eesmärgiks on anda keskkonnamõtjude strateegiline eelhindang Valga valla, Valga linna, Kungla tn 37 krundi ja selle lähiala detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on kavandada Valga linna Vaksali asumisse Kungla tn 37 maaüksusele kaasaegne kaubandus- ja teenindushoonete kompleks, mis täiendab linna kaubanduskeskuste võrgustikku ja tõstab piirkonna elukeskkonna kvaliteeti. Eelhindangu tegemiseks aluseks on algatatava detailplaneeringu lähteseisukohad, avalikud teabeallikad ning arendaja plaanid seoses planeeringualaga.

Antud tegevusele vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 alusel automaatselt keskkonnamõju hindamise kohustuslikkust ei kaasne.

Sama seaduse § 33 lõige 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruises nimetatud tegevust. Kavandatav tegevus liigitub Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹“ § 13 lõike 2 alla.

KeHJS § 34 lõike 2 alusel algatab või jätab algamata keskkonnamõtjude strateegilise hindamise planeerimisdokumendi koostamise algataja. Järgnevalt antakse eelhindang Valga valla, Valga linna, Kungla tn 37 krundi ja selle lähiala detailplaneeringuga kaasnevatele võimalikele keskkonnamõtjudele.

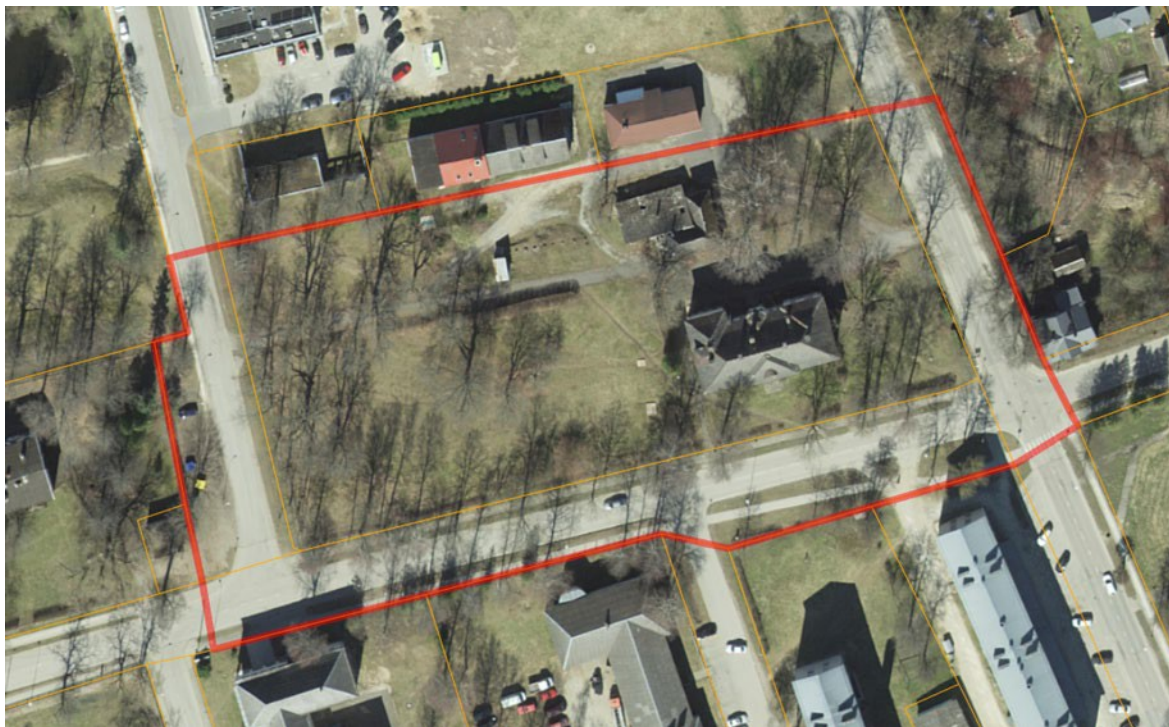
1. Strateegilise planeerimisdokumendi iseloom ja sisu (eesmärk, planeeringuala ja kavandatud tegevus)

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Valga linna Vaksali asumisse Kungla tn 37 maaüksusele kaasaegne kaubandus- ja teenindushoonete kompleks, mis täiendab linna kaubanduskeskuste võrgustikku ja tõstab piirkonna elukeskkonna kvaliteeti. Eelkõige täieneb piirkonna elanikele teenuste kättesaadavus elukoha lähedal ning muutub atraktiivsemaks Pika tänava kui põhitänava kontaktala.

Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 1,6 ha. Detailplaneeringuala koosseisu on arvatud järgmised katastriüksused (vt. joonis 1):

- Terviklikult Kungla tn 37 (tunnus 85401:007:1210, katastriüksuse sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 10 420 m²),
- Osaliselt Pikk tänav T2 (tunnus 85401:007:0013, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 9 937 m²),
- Osaliselt Kungla tänav T2 (tunnus 85401:007:0019, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 10 020 m²),

- Osaliselt Peetri tänav T1 (tunnus 85401:007:0017, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 3 492 m²).



Joonis 1. Planeeringuala piir (Aluskaart: Maa-amet 2021)

Arendaja soov on rajada Kungla tn 37 kinnistule kauplust ehitisealuse pinnaga kuni 1300 m² ja võimalusel väiksemaid teenindushooneid või rajatisi. Detailplaneeringuga soovitakse määrata ehitusõigus toidukaupluse ehitamiseks ning lahendada parkimise, tehnovõrkude ja juurdepääsuteedega seonduvad teemad.

2. Seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Kavandatav tegevus on kooskõlas Valga maakonnaplaneering 2030+ põhimõtetega. Maakonnaplaneeringu Vruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste kohaselt:

- Asustuse arengu suunamisel Valgamaal lähtutakse olemasolevast asustusstruktuurist, see tähendab: kasutatakse ära olemasolevaid taristuid ning tihendatakse olemasolevaid kompaktse ruumistruktuuriga asulaid, suunates arengud nende asulate keskusaladele.
- Valgamaa ettevõtluse arendamisel on otstarbekas eelkõige olemasolevate taristu- ja asustusstruktuuride ärakasutamine ning väärtustamine, puudub vajadus täiendavate arengualade määratlemiseks väljaspool väljakujunenud asulaid

Detailplaneering koostatakse Valga Linnavolikogu 25.05.2007 määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneeringu alusel. Üldplaneeringuga on kavandatud Kungla tn 37 maaüksusele ärimaa maakasutuse juhtotstarve, mille juurde on lubatud 25% ulatuses elumumaa või tootmismaa kõrvalfunktsioon. Tingimuseks on seatud, et parkimisvajadus tuleb lahendada

tegevustega samal krundil. Keskuste parkimisaladel tuleb kasutada kõrghaljastust (krundi pindalast haljastada vähemalt 20%, millest 60% arvestatakse kõrghaljastusena).

Kavandatav tegevus on kooskõlas ka Valga valla arengukava 2021-2035 sätestatud eesmärkidega. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused aitavad ellu viia arengukavaga võetud eesmärgid:

- Kasutusest välja langenud (sh kaitsealustele) hoonetele uute kasutusfunktsioonide leidmine tähtsustades ajaloolist ja arhitektuurset väärtust, miljööväärtuslike hoonete konserveerimine või ennistamist mittevõimaldavate hoonete lammutamine, vajadusel kaitse all olevate hoone staatuse otstarbekuse läbivaatamine.
- Pere, elulaadi ja kultuuriruumiga sobiva ettevõtluse väärtustamine.

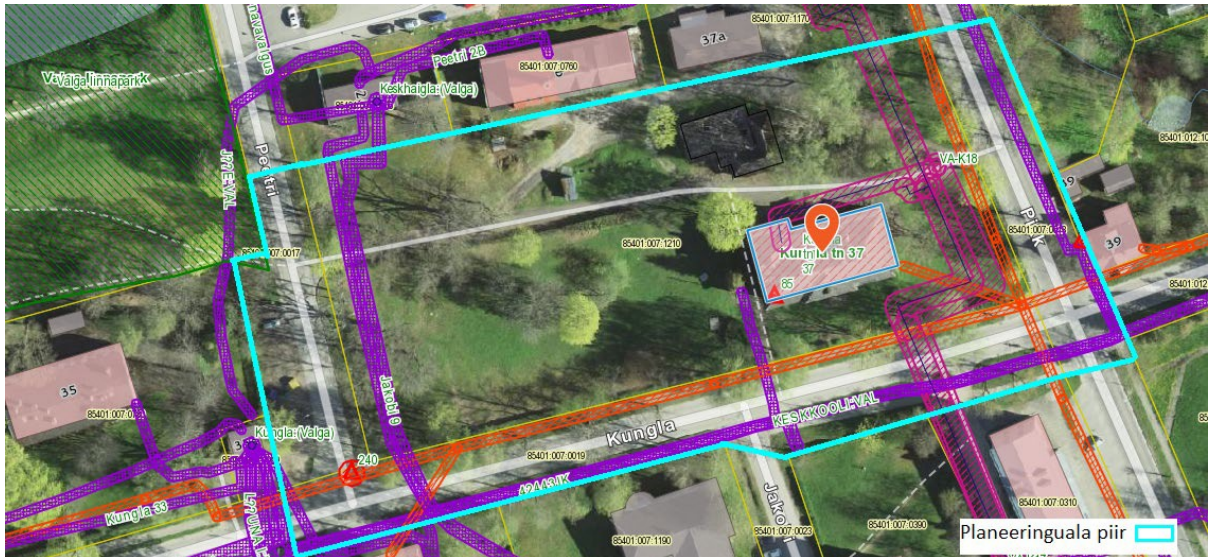
Kavandatav tegevus ei mõjuta teada oleva info kohaselt ühtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti negatiivselt. Seega võib järeldada, et kavandatav tegevus ei mõjuta strateegiliste dokumentide elluviimist negatiivselt.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

Kungla tn 37 maaüksus asub Valga linna aktiivse ja mitmekesise kasutusega linnaruumis. Maaüksusest läänesuunas ühe kilomeetri kaugusel on linnakeskus. Linnakeskuse ja Kungla tn 37 vahelisel alal paiknevad linna olulisemad teenused – põhikool, mitmed spordiobjektid, sotsiaalteenused. Maaüksuse naabruses paikneb Valga haigla koos perearstikeskusega. Planeeringuala naabruses on ulatuslikud elamualad. Koht on piirneb kahe intensiivse liiklusega tänava ääres. Pikk tänav teenindab peamiselt linnasisest ja transiitliiklust, on põhitänav. Kungla tänav on olulise tähtsusega ühendustee linnakeksusesse, kus toimuvad liikumised kesklinna, kooli või töökoha ja elukoha vahel.

Planeeringualale jäävad mitmed kitsendusi põhjustavad objektid. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel jäävad planeeringualale elektrimaakaabelliinid koos kaitsevööndiga, maa-alune soojatorustik koos kaitsevööndiga, sideehitis koos kaitsevööndiga, geodeetiline märk ning Muinsuskaitseameti poolt esmase kaitse alla võetud Kungla tn 37 peahoone (vt. joonis 2).

Kungla tn 37 hoone on kantud XX sajandi arhitektuuri paremiku nimekirja. Kungla tn 37 hoone on ehitatud aastatel 1929–30 lastekoduks. Hoone esindab 1920. aastate traditsionalismi ja on teadaolevalt selle arhitektuurstiili kõige esinduslikum ja professionaalsem näide Valgamaal. Muinsuskaitseameti ja Eesti Kunstiakadeemia koostöös 2007–2011. aastatel toimunud 20. sajandi arhitektuuri inventeerimise tulemusel valminud Valgamaa XX sajandi arhitektuuri inventeerimise aruandes on mh käsitletud ka Kungla tn 37 hoonet ning selles on tehtud ettepanek võtta hoone riikliku kultuurimälestisena kaitse alla. Muinsuskaitse on oma 14. aprill 2021 peadirektori käskkirjaga nr 21-A võtnud Valga linnas Kungla tn 37 (katastriüksuse tunnus 85401:007:1210) asuva kultuuriväärtusega asja – Kungla tn 37 hoone – ajutise kaitse alla, et hinnata mälestiseks tunnistamise menetluse algatamise vajadus ja vajaduse korral viia läbi mälestiseks tunnistamise menetlus. Arendaja on esitanud Valga Vallavalitsusele lammutusprojekti kinnistul asuvate hoonete lammutamiseks. Seega soovib arendaja Valga Vallavalitsusele teadaolevalt lammutada Kungla tn 37 kinnistul asuvad hooned, seal hulgas ajutise kaitse all oleva hoone. Valga Vallavalitsus ei ole lammutusluba väljastanud.



Joonis 2. Pikk tn 37 kinnistule jäävad kitsendusi põhjustavad objektid koos kitsendustega (allikas: Maa-amet).

Kungla tn 37 kinnistul asub peahoone ning abihoone. Kinnistul asuv peahoone on võetud Muinsuskaitseameti poolt ajutise kaitse alla. Kungla tn 37 maaüksus ja sellel asuvad hooned on olnud pikemat aega kasutuseta. Peahoone esimese korruse aknad on suletud ja kõrvalhooned tugevate lagunemistunnustega. Suur osa kinnistust on haljasala, mis on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Joonised 3-9 annavad ülevaate olemasolevast olukorrast Kungla tn 37 kinnistul ja selle ümbrusest.



Joonis 3. Kungla tn 37 kinnistu peahoone, mis on võetud Muinsuskaitseameti poolt ajutise kaitse alla



Joonis 4. Kungla tn 37 kinnistuga piirnev Kungla tn kinnistu



Joonis 3. Kungla tn 37 kinnistuga piirnev Pikk tänav.



Joonis 4. Kungla tn 37 kinnistul asuvad hooned, mida soovitakse võimaluse korral lammutada



Joonis 5. Kungla tn 37 kinnistul asuvad abihooned, mis on halvas seisukorras, kuhu veetakse omavoliliselt teadmata isikute poolt jäätmeid ning mida soovitakse lammutada.



Joonis 6. Kungla tn 37 kinnistu peahoone ning kõrvalhooned



Joonis 7. Olemasolev olukord Pikk tn 37 kinnistu osas, mis on hoonestamata.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Mõju maakasutusele

Kavandatav tegevus toob kaasa teatud muutused maakasutuses, kuid muutused ei ole oluliselt negatiivse mõjuga. Kavandatava tegevusega kaasnevad planeeringualal ühekordsed pinnasetööd, kuid ehitustegevuse juures on see tavapärane tegevus. Ehitusperioodil võib esineda negatiivset mõju seoses ehitustegevusega, kuid see on ajutine. Kavandatava tegevuse käigus ei kaasne oluliselt suuremat pinnase saastatust, kui tegevuse käigus järgitakse üldiseid keskkonnanõudeid. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ning eelpool välja toodud informatsiooni, siis käesoleva ala edasiarendus, vastavas asupaigas, ei oma enam täiendavaid negatiivseid mõjusid maastikule, mullale ja pinnasele ning ka õhule ja kliimale.

Mõju veestikule

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaudu. Samuti lahendatakse sademevesi torustike kaudu. Lokaalseid lahendusi ei kavandata. Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinna- ja põhjaveele, kui järgitakse üldiseid keskkonnanõudeid.

Mõju taimestikule

Kavandatava tegevuse käigus mõjutatakse taimestikku otseselt nii palju, kui on vajalik ehitus- ning arendustööde käigus eemaldada. Detailplaneeringu lahenduse peab hoidma piirkonnale omast rohelist ilmet. Valga linna üldplaneeringu järgi tuleb planeeritava krundi pindalast haljastada vähemalt 20%, millest 60% arvestatakse kõrghaljastusena.

Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Kuna planeeritav piirkond on juba aktiivne ning funktsionaalne, siis ei mõjuta kavandatav tegevus piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet oluliselt negatiivselt. Planeeringualal ei asu maavarasid, looduskaitse aluseid objekte ega Natura 2000 alasid, ega muid kaitsealasid. Seetõttu ei saa kavandatav tegevus neile ka negatiivset mõju avaldada.

Planeeringuala vahetuslähedusse jääb looduskaitseala Valga linnapark (registrikood KLO1200134) ning Kase t. tammed (3) (registrikood: KLO4001227) kuid kavandatava tegevuse elluviimine ei avalda mõju neile.

Mõju õhukvaliteedile ja häiringud

Kavandatava tegevusega võib kaasneda õhukvaliteedi langus teatud perioodidel, Suuremad negatiivsed mõjud võivad esineda eelkõige ehitusetapis, mil võib prognoosida mõningast õhukvaliteedi langust. Tavapärastel tingimustel ei kaasne olulist negatiivset mõju õhukvaliteedile.

Jäätmeteke

Piirkonnas on korraldatud jäätmevedu tagatud. Jäätmekäitus korraldatakse vastavalt Valga valla jäätmehoolduseeskirjale. Töö tegemisega ei kaasne olulist soojust, kiirgust ja lõhna mõju. Võttes arvesse eeltoodut ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid.

Avariiolukordade esinemise võimalikkus

Avariiolukordade esinemine on võimalik nii ehitus- kui kasutusetapil. Avariiolukordade esinemise riski minimaliseerimiseks ehitusperioodil oh ehitaja kohustatud järgima ohutuseeskirju ning välistama kõikvõimalikud riskid. Võimalus avariiolukordade tekkeks on minimaalne. Ehitusperioodil vastutab ehitaja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja ümbritseval alal vastavalt kehtivatele seadustele, nõuetele ja juhistele. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab välistama avariiolukorrad.

Mõju ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega alale

Kavandatav tegevus mõjutab otseselt Kungla tn 37 kinnistul asuvat ajutise kaitse all olevat hoonet. Arendaja on esitanud Valga Vallavalitsusele lammutusprojekti kinnistul asuvate hoonete lammutamiseks. Seega soovib arendaja lammutada Kungla tn 37 kinnistul asuvad hooned, seal hulgas ajutise kaitse all oleva hoone ning seega kaasneb kavandatava tegevusega oluline mõju Kungla tn 37 hoonele.

Detailplaneeringu koostamise käigus hinnatakse hoone väärtust, selgitatakse välja kas Kungla tn 37 hoone puhul on vajalik algtada mälestiseks tunnistamise menetlus või mitte ning leitakse osapooltele sobiv lahendus.

Mõju inimesele ja varale

Kavandatava tegevuse käigus ei ilmne inimese tervisele või keskkonnale kui jälgitakse tööohutuse norme. Tegevusega ei kaasne ka negatiivseid sotsiaalseid muutusi. Planeeringuga kavandatavad tegevused mõjutavad positiivselt piirkonna sotsiaalset keskkonda. Võib eeldada, et arendustegevuse tulemusena võetakse maaüksus intensiivsemalt kasutusel ja selle korrastatud paraneb. Korras hooned ja seda teenindav maa annab eeldused turvalisemale elukeskkonnale, vähendab kuritegevuse võimalikkust.

Mõju liiklusele

Planeeringuala jääb kahe intensiivse liiklusega tänava äärde. Planeeritava tegevusega võib kaasneda liikluskooormuse ja sellega seonduva mürataseme kasv. Tavapäraste tingimustes võib liikluskooormus vahetus läheduses suurendada vähesel määral võrreldes praeguse olukorraga, kuid oodata ei ole üle normatiivsete tasemete esinemist. Planeeringu koostamise käigus töötatakse välja parim võimalik liikluskorraldus antud planeeringualale.

Kumulatiivne ja piiriülene mõju

Kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole oodata seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist, mis tooks kaasa olulise negatiivse keskkonnamõju piirkonna

keskkonnataluvust ja vastupanuvõimet ületaval määral. Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriülest mõju.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lõike 6 alusel esitati keskkonnamõju hindamise vajalikkuse otsustamisel käesoleva korralduse eelnõu seisukoha saamiseks Keskkonnaametile ja Muinsuskaitseametile.

Keskkonnaamet esitas oma seisukoha 02.06.2021 kirjaga nr 6-5/21/10822-2. Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik.

Muinsuskaitseamet esitas oma seisukoha 31.05.2021 kirjaga nr 5.1-17-5/1519-1. Muinsuskaitseamet on seisukohal, et keskkonnamõju strateegilist hindamise algatamine ei ole vajalik. Planeeritaval maa-alal kavandavad muudatused, ajutise kaitse all oleva Kungla tn 37 hoone säilimisega seotud eesmärgid, kindlustatakse läbi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste.

6. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamiseks, avalike teabeallikate ning arendaja poolt esitatud teabe põhjal saab väita, et tegevusega kaasnevad keskkonnamõjud ei ole laiaulatuslikud, kestvad ega märkimisväärsed. Kaubandus- ja teeninduskompleks on Kungla tn 37 maaüksusele sobiv ja harmoneerub lähiümbruse ruumi ning ruumikasutusega.

Samas arvestades Kungla 37 kinnistul asuva peahoone võimalikku väärtust, tuleb detailplaneeringu koostamise käigus veel välja selgitada antud hoone võimalik kultuuriväärtus ning seejärel hinnata mälestiseks tunnistamise menetluse algatamise vajadus. Detailplaneeringu koostamise käigus on võimalik leida kõikidele osapooltele aktsepteeritav lahendus.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Mõjud, mis kaasnevad piirduvad peamiselt vaid planeeringualaga. Planeerimisdokumendi elluviimisega setud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonna taluvusvõimet planeeringualal. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmnemise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju.

Eelhinnangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõjude strateegilist hindamist ei ole vajalik algatada. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Detailplaneeringuga on võimalik parandada linnalooduse seisundit, kui rakendatakse kliimakoormuse ja keskkonnasõbralikkuse põhimõtteid.

Koostas:
Anni Teetsmann
Keskkonnaspetsialist
Valga Vallavalitsus