

Eelhinnang Valga valla, Valga linna, Jaama pst 2 krundi ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Sissejuhatus

Käesoleva töö eesmärgiks on koostada keskkonnamõtjude strateegiline eelhinnang Valga valla, Valga linna, Jaama pst 2¹ krundi ja selle lähiala detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on kavandada Jaama pst 2 krundile kaasaegne kaubandus- ja teenindushoone (Vabaduse tn 38 ja Võru tn 1 maaüksuste liitmisel muudetakse krundi lähiaadressiks Jaama pst 2).

Eelhinnangu tegemise aluseks on algatatava detailplaneeringu lähteseisukohad ning avalikud teabeallikad ning arendaja plaanid seoses planeeringualaga.

Antud tegevusele vastavalt Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 alusel automaatselt keskkonnamõtju hindamise kohustuslikkust ei kaasne. Sama seaduse § 33 lõige 2 punkti 1 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Koostatava detailplaneeringuga kavandatakse Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 § 13 punktis 2 kirjeldatud tegevust.

KeHJS § 34 lõike 2 alusel algatab või jätab algatamata keskkonnamõtjude strateegilise hindamise planeerimisdokumendi koostamise algataja. Järgnevalt antakse eelhinnang Valga valla, Valga linna, Võru tn 1 krundi ja selle lähiala detailplaneeringuga kavandatavate tegevustega kaasnevatele võimalikele keskkonnamõtjudele.

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

Planeeringuala suurus on ligikaudu 7 800 m². Planeeringuala asub Valga maakonnas, Valga vallas, Valga linnas Kesklinna asumis. Detailplaneeringuala koosseisu on arvatud järgmised katastriüksused:

- Terviklikult Vabaduse tn 38 (tunnus 85401:006:1080, katastriüksuse sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 3 236 m²),
- Terviklikult Võru tn 1 (tunnus 85401:006:1070, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 3 837 m²),
- Osaliselt Jaama puiestee (tunnus 85401:007:0026, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 15 542 m²),
- Osaliselt Vabaduse tänav (tunnus 85401:005:0029, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 9 697 m²),
- Osaliselt Võru tänav T1 (tunnus 85401:005:0026, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%,

¹ Ruumimuudatusi kavandades on otstarbekas korrastada ka koha-aadressid vastavaks ruumianndmete seaduse¹ üldnõuetega. Koha-aadress peab tagama objekti leidmise geograafilises ruumis, olema minimaalselt vajaliku pikkusega, vastama kultuurivaadetele ja keelenõuetele ning olema kooskõlas aadressiandmete süsteemiga. Liikluspinda järgi määratavates lähiaadressides kasutatavad aadressinumbrid määratakse viisil, mille kohaselt ühel pool liikluspinda kõrvuti asetsevatel maaüksustel või järjestikku paiknevatel hoonetel on paaritud numbrid ja teisel pool liikluspinda asetsevatel maaüksustel või järjestikku paiknevatel hoonetel on paarisnumbrid. Arvestades kavandatava linnaehitusliku muutusega ja eeldusega, et uushoonestuse peamine juurdepääs saab olema Jaama puiestee kaudu ja planeeringuala hoonestatavad maaüksused liidetakse üheks, siis on nõuetele vastav lähiaadress Jaama pst 2. Aadressiandmete muutmise menetlus korraldatakse maakorralduslike tööde käigus peale planeeringu kehtestamist.

pindala 2 342 m²).

Planeeringuala asub Valga linna peamise arengutule ääres. Krundi naabruses asuvad valdavalt ärimaa ning transpordimaa katastrisihtotstarbega maaüksused. Vahetus läheduses asuvad ka elumumaa sihtotstarbega maaüksused.

Kavandatava detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada Valga linna Kesklinna asumisse Jaama pst 1 krundile kaasaegne kaubandus- ja teenindushoone, mis tihendab kesklinna hoonestust ja tõstab piirkonna elukeskkonna kvaliteeti. Detailplaneeringu lahendusega antakse eeldused atraktiivse linnaruumi ehitamiseks ja kujundamiseks, arvestades ümbritsevat linnaruumi.



Joonis 1. Planeeringuala, mis on tähistatud punase pidevjoonega (Allikas: Maa-amet 2021)

2. Seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Valga linna üldplaneeringuga on planeeringualal määratud maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa, mis on kooskõlas detailplaneeringu eesmärgiga. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse planeeringuala naabruskonnas kehtivate detailplaneeringutega: DP2005-002 (kehtiv osaliselt), DP2007-006, DP2004-002, DP1996-003 (kehtiv osaliselt). Rohkem infot detailplaneeringute kohta saab koostatava detailplaneeringu lähteseisukohtades.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Valga valla arengukavaga 2021-2035. Kavandatav tegevus aitab ellu viia arengukavas sätestatud eesmärgi aidates kaasa Valga ajaloolise kesklinna taaselustamisele ning arendada ettevõtlust.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

Planeeringuala asub Valga linnas Kesklinna asumis, olles ümbritsetud erinevatest ärimaadest ning piirnedes transpordimaaga s.t linnatänavatega ning raudteega. Piirkond on igapäevaselt aktiivses kasutuses Valga valla elanike ja külastajate seas. Planeeringuala on osaliselt hoonestatud Võru tänavaga piirnevas osas, kus paiknevad erinevad ettevõtted, ning osaliselt hoonestamata, pakkudes osaliselt parkimisvõimalusi ümbruskonnas asuvate kaupluse ja teenindushoonete külastajatele (vt. joonis 1-4). Alal puudub kõrghaljastus ning seal ei asu looduskaitseobjekte. Samuti ei ole planeeringualal tegemist loodusliku pinnasega, varasema ehitustööde käigus on looduslikku pinnast muudetud.

Planeeringuala jääb Valgamaa maleva staabi- ja tagalakeskuse piiranguvööndisse täies ulatuses, samuti on planeeringualal kitsendused tulenevalt tehnorajatiste olemasolust alal. Alale jääb elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd ning geodeetiline märk koos kaitsevööndiga. Planeeringuala piirneb vähesel määral muinsuskaitseala kaitsevööndiga (vööndi nimi: Elamu Valgas Sõpruse tn 2 tänavapoolsed fassaadid).

Vabaduse ja Võru tn ringristmiku ääres asuv hoone (vt joonis 5-6) Vabaduse tn 38/1 on linnaehituslikult olulise kohaliku tähtsusega, ning oluline oleks selle hoone säilitamine kujundamaks atraktiivset linnaruumi, mis väärtustab ka ajaloolist hoonestust.



Joonis 1. Vaade planeeringualale Jaama pst-lt



Joonis 2. Vaade planeeringualale



Joonis 3. Vaade planeeringuala hoonestama osale



Joonis 4. Vaade planeeringuala hoonestamata osale



Joonis 5. Planeeringualal asuv hoonestus koosneb kolmest eraldi hoonest, mis on kõik omavahel ühenduses.



Joonis 6. Vabaduse ja Võru tn ringristmiku ääres paiknev ajalooline hoone, mis väärib säilitamist

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Mõju pinnasele ja maakasutusele

Kavandatav tegevus toob kaasa muutused maakasutuses, kuid muutused ei ole oluliselt negatiivse mõjuga. Kavandatava tegevusega kaasnevad planeeringualal ühekordsed pinnasetööd, kuid ehitustegevuse juures on see tavapärane tegevus. Ehitusaegne mõju pinnasele on seotud peamiselt ehituskaevikute, kaubandus- ja teenindushoone vundamendi ning parkla rajamisega.

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.

Võrreldes praeguse maaüksuse hoonestusega muudab kavandatav detailplaneering piirkonda atraktiivsemaks, kuna suurem osa olemasolevast hoonestusest ei ole arenevasse linnaruumi sobilik. Planeeritava hoone visuaalne mõju sõltub lõplikust arhitektuursest lahendusest, mis kõigi eelduste kohaselt peaks tagama positiivse tulemuse (võrreldes olemasoleva olukorraga).

Mõju veestikule

Planeeringualal, ega vahetus läheduses ei ole veekogusid. Seega puudub ka oluline mõju veekogudele. Planeeringuala veevarustus kui ka reoveekäitlus lahendatakse tsentraalselt. Veevarustuse ja nõuetekohase reoveekäitluslahenduse korral ei ole oodata detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevat olulist negatiivset mõju pinnasele või põhjaveele.

Kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju pinna- ja põhjaveele, kui kinni pidada veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest põhjavee kaitseks ning järgitakse üldiseid keskkonnanõudeid.

Mõju taimestikule

Kavandatava tegevuse käigus mõjutatakse taimestikku otseselt nii palju, kui on vajalik ehitus- ning arendustööde käigus eemaldada. Detailplaneeringu lähteseisukohtade alusel peab planeeringulahendus tooma piirkonda ka Valga linnale 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.

Mõju õhukvaliteedile ja häiringud

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju õhukvaliteedile ega häiringuid. Suuremad negatiivsed mõjud võivad esineda eelkõige lammutus- ja ehitusetapis, mil võib prognoosida mõningast õhukvaliteedi langust. Selles osas on tegemist pigem lokaalse mõjuga, mis on seotud ehitusobjekti ja vahetu ümbrusega. Tavapärastel tingimustel ei kaasne olulist negatiivset mõju õhukvaliteedile.

Ehitustegevuse käigus võib müra ja vibratsioon olla kohati tugevam, tulenevalt tegevuse iseloomust. Peamiselt on see tingitud rakendatavatest töövõtetest ning erineva ehitustehnika/masinate kasutamisest.

Kasutusaegse müra ning sellest tingitud häiringu vähendamiseks (mida võivad kaubandushoonele paigaldatavad tehnoseadmed põhjustada), tuleb kasutada kaasaegseid ning nõuetele vastavaid seadmeid. Müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ välja toodud müra normtasemeid.

Mõju liiklusele

Kuna tegemist on Valga linna mõistes suuremahulise objektiga, siis kavandatava tegevuse elluviimisel, võib suureneka piirkonna liikluskoormus ümbritsevalt tänavavõrgul, eelkõige Jaama pst-l ja Võru tänaval. Samas on linna lõikes mitmeid teisi toidupoode ning ühe kaubandushoone lisandumine ei too kaasa märkimisväärset liikluskoormuse kasvu ümbritsevatel tänavatel ning võib eeldada, et lisanduva koormusega kaasnev müratase jääb linnalisele keskkonnale ümbritsevale tänavavõrgustikule omasele tasemele. Lisanduva liikluskoormuse poolt tekitatavat müra, on võimalik oluliselt leevendada läbimõeldud liikluslahendusega. See tuleb planeeringu koostamise käigus välja töötada koostöös kohaliku omavalitsusega.

Jäätmete

Piirkonnas on jäätmevedu tagatud. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Valga valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitustegevusega kaasneb paratamatult ehitusjäätmete teke, kuid antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket olulises mahus. Jäätmevaldaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi jäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Valga valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Töö tegemisega ei kaasne olulist soojus, kiirgus ja lõhna mõju. Võttes arvesse eeltoodut ei kaasne kavandatava tegevusega olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid.

Avariolukordade esinemise võimalikkus

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

Mõju ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega alale

Kavandatav tegevus ei jää ajaloolise, kultuurilise ega arheoloogilise väärtusega alale, seega puudub ka negatiivne mõju. Samas piirneb planeeringuala vähesel määral muinsuskaitseala piiranguvööndiga ning uushoonestus tuleks võimaluse korral sobitada ajaloolise hoonega Vabaduse 38/1.

Mõju inimesele ja varale

Kavandatava tegevuse käigus ei ilmne inimese tervisele või keskkonnale kui jälgitakse tööohutuse norme. Tegevusega ei kaasne ka negatiivseid sotsiaalseid muutusi. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha olulist mõju varale. Detailplaneeringuga kavandatav hoone saab olema ligipääsetav ja kasutatav kõikidele erinevas vanuses ning erineval viisil liikuvatele ühiskonnaliikmetele. Seega on mõju inimestele positiivne.

Kavandatava tegevuse puhul võib kesklinna visuaalselt ja funktsionaalselt sobiva arhitektuurilise lahenduse leidmise puhul avalduda oluline positiivne mõju piirkonna atraktiivsuse tõstmise näol, mis mõjutab kaudselt ka inimesi positiivselt. Kasutusaegne mõju on positiivne, kuna maaüksus saab korrastatud, samuti luuakse kavandatava tegevuse elluviimisel piirkonda uusi töökohti ning lisanduvad täiendavad võimaluselt varustada end esmatarbekaupadega.

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.

Asjaomaste asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lõike 6 alusel esitati keskkonnamõju hindamise vajalikkuse otsustamisel käesoleva korralduse eelnõu seisukoha saamiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet esitas oma seisukoha 01.03.2022 kirjaga nr 6-5/22/3050-2 Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik.

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 teenindushoone on Vabaduse tn 38 ning Võru tn 1 maaüksustele sobiv ja harmoneerub lähiümbruse ruumi ning ruumikasutusega.

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 igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12.

Koostas:

Anni Teetsmann

Valga Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist