



**Suure-Jaani linnas Jaama tänav T1, Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a
ja Aia tn 2 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang**

Põhja-Sakala Vallavalitsus

Oktoober 2024

Sisukord

1. Sissejuhatus	3
2. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus	4
3. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	5
4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus	7
5. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju	9
6. Asjaomaste asutuste seisukohad	11
7. Kokkuvõte	11

1. Sissejuhatus

Põhja-Sakala Vallavolikogu 26.09.2024 otsusega nr 245 algatati **Suure-Jaani linnas Jaama tänav T1, Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu** koostamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale elamu püstitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringuga kavandatud tänava rajamisest loobutakse ja maa-alal soovitakse arendada elamuehitust.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 p-le 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) koostamise vajadust lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 4 ja 5 sätestatud asjakohastest kriteeriumitest ning § 33 lg 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KeHJS § 33 lg 2 p 1 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui § 33 lg 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi.

KSH on asjaomaste asutuste ja avalikkuse osalusel korraldatav hindamine strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmiseks. KSH eesmärk on keskkonnakaalutluste arvestamine, kõrgetasemelise keskkonnakaitse tagamine ja säästliku arengu edendamine.

Käesolev eelhinnang KSH vajaduse kohta on koostatud eesmärgiga välja selgitada, kas detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste elluviimisega võib kaasneva olulisi keskkonnamõjusid, millest tulenevalt otsustatakse KSH läbiviimise vajadus.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus ning enne otsuse tegemist tuleb küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatab, võtab vastu ja kehtestab Põhja-Sakala Vallavolikogu.

Detailplaneeringu koostamist korraldab Põhja-Sakala Vallavalitsus.

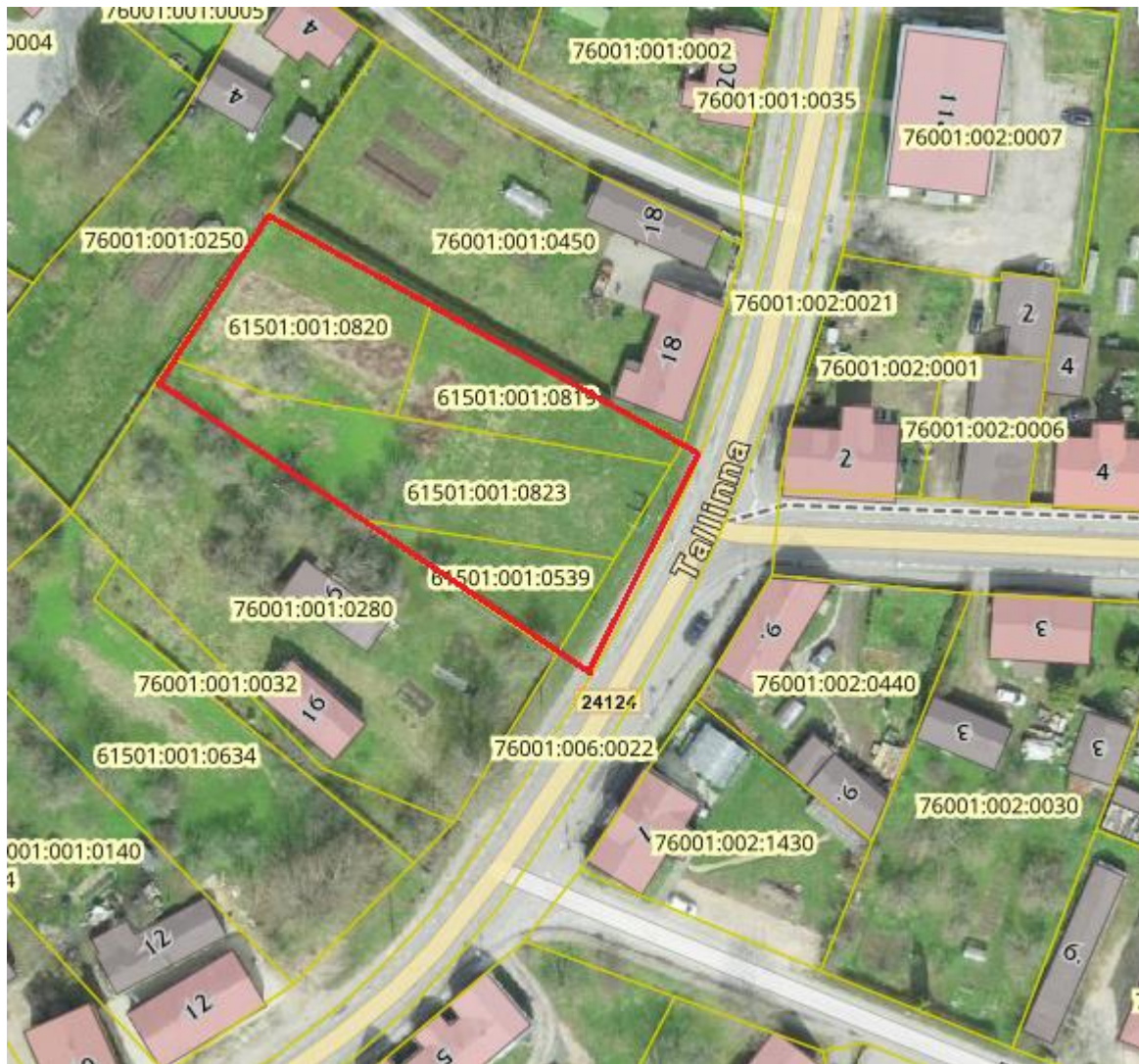
2. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale (Joonis 1) elamu püstitamiseks ja planeeringuala katastriüksuste liitmine. Katastriüksuste praegune sihtotstarve (transpordimaa ja sihtotstarbeta maa) soovitakse muuta elamumaaks.

Üldplaneeringuga on kavandatud Jaama tänava pikendus Lembitu puisteeni (üldplaneeringus nimetatud Kapi tänav), mis hõlmaks ka planeeringualale jääva Jaama tänav T1 katastriüksuse. Kapi tänav kavandati juba Suure-Jaani Linnavolikogu 27.08.1998 määrusega nr 19 kehtestatud Suure-Jaani kesklinna detailplaneeringuga. Täna ei ole Kapi tänavat rajatud ja Suure-Jaani kesklinna detailplaneering tunnistati kehtetuks Põhja-Sakala Vallavolikogu 28.04.2022 otsusega nr 59 (pärast valla üldplaneeringu kehtestamist). Planeeringu koostamise korraldaja soovib üldplaneeringuga kavandatud tänava rajamisest loobuda ja arendada planeeringualal elamuehitust.

Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded: planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala määramine, ehitusõiguse määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine ning teised planeerimisseaduse §126 lg nimetatud asjakohased ülesanded.

Detailplaneering on kehtestamise järgselt lähiaastate ehitustegevuse aluseks.



Joonis 1. Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardist. Planeeringuala _____

3. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Põhja-Sakala valla arengukavas 2023-2030 on välja toodud, et vallale kuuluv elamufond on killustatud ja halva kvaliteediga, samuti on kinnisvara osas suur turutõrge, see omakorda seab halvemasse seisuga valla ettevõtluse, sest töökäsi jääb puudu. Plaanis on alustada Suure-Jaanis elamuarendust ridaelamu ja paarismaja planeerimise ja vajadusel ka ehitamisega, võimalusel koostöös kohalike ettevõtjate/tööandjatega. Selleks on taotletud riigilt maad. Arengukava tegevuskava taristu ja elukeskkond valdkonna tegevusena on ette nähtud elamumajanduse arendamine Suure-Jaani linnas.

Detailplaneeringu koostamine praegu kasutuseta maaüksusele elamu ehitamise eesmärgil toetab arengukava eesmärgi elluviimist, kasutamata maa-alale antakse otstarbekam kasutus ning loodust ja maastikku kavandatav tegevus ei kahjusta.

Kavandatav tegevus on kooskõlas valla arengukavaga.

Viljandimaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on Suure-Jaani linn Põhja-Viljandimaa piirkondliku keskusena linnalise asustuse arenguks sobilik ala. Seda iseloomustavad asustuse kompaktus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning töökohtade ja mitmesuguste teenuste olemasolu. Viljandi

maakonna ruumilise arengu suunamisel on võetud aluseks **üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“** põhimõtted, mille kohaselt linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel tuleb tähelepanu pöörata nende kompaktsuse säilitamisele, sisestruktuuride tihendamisele ning seni kasutusest kõrvale jäänud alade taaskasutusele võtmisele.

Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb asustuse suunamisel tagada ja parendada elamisvõimalusi olemasolevates asulates, hoida linnade ja muude asulate kompaktsust, arendada neid eelkõige sisestruktuure tihendades ja kasutusest välja jäänud alasid ning hooneid uuesti kasutusele võttes.

Maakonnaplaneeringu alusel asub Suure-Jaani linn väärtusliku maastiku alal, kus hoonestuse planeerimisel säilitada võimalikult olemasolevat ajaloolist asustust, arvestada ajaloolise teede- ja tänavate võrgu struktuuri ning ehitustraditsioonidega, uute ehitiste kavandamisel arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga.

Kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega asustuse suunamise seisukohalt, samuti ei kavandata väärtuslikule maastikule negatiivset mõju avaldavaid tegevusi.

Põhja-Sakala valla üldplaneeringu (kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42) järgi jääb planeeringuala segaotstarbega maa-alale ja transpordi maa-alale (Joonis 2).

Segaotstarbega maa-alal on tihedalt läbi põimunud elamu, ühiskondlike ehitiste, äri, puhke ja vaba aja veetmise ning muude nendega sobivate maakasutuse juhtotstarvetega maa-alad. Välistatud on olulise negatiivse keskkonnamõjuga kasutusotstarbed.

Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, tootmise maa-ala.

Detailplaneering on vastuolus üldplaneeringuga, kuna planeeritavale alale jääb osa üldplaneeringuga kavandatud Kapi tänavast (Jaama tänava pikendus Lembitu puisteeni).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringuga kavandatud transpordi maa-ala (Kapi tänav) muutmise elamu maa-alaks.

Üldplaneeringu muutmise on kohaliku omavalitsuse hinnangul põhjendatud, kuna:

- planeeritud Kapi tänavat pole 26 aasta jooksul selle esialgselt kavandamisest rajatud;
- planeeringu koostamise korraldaja on teinud otsuse tänava rajamisest loobuda;
- kasutuseeta maa-ala saab otstarbeka kasutuse;
- kavandatav elamuehitus on kooskõlas Põhja-Sakala valla arengukavaga 2023-2030;
- planeeringuala on taotletud riigilt elamuarenduseks vajaliku maana;
- tegevus sobitub otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda.



Joonis 2. Väljavõte Põhja-Sakala valla üldplaneeringust. Planeeringuala tähistatud punase joonega. Viirutus tähistab segaotstarbega maa-ala ja halliga on tähistatud transpordi maa-ala.

Kavandatava tegevusega muudetakse kehtivat üldplaneeringut.

4. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

Planeeritav ala asub Viljandi maakonnas Põhja-Sakala vallas Suure-Jaani linnas. Planeeringuala suurus ligikaudu 2300 m².

Planeeringualale jäävad tervikuna või osaliselt järgmised katastriüksused:

- Jaama tänav T1 (katastritunnus 61501:001:0823, transpordimaa);
- Tallinna tn 16b (katastritunnus 61501:001:0539, sihtotstarbeta maa);
- Tallinna tn 18a (katastritunnus 61501:001:0819, sihtotstarbeta maa);
- Aia tn 2 (katastritunnus 61501:001:0820, sihtotstarbeta maa);,
- 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee T4 (76001:001:0035, transpordimaa).

Planeeringuala piirneb elumumaa sihtotstarbega kinnisasjadega Tallinna tn 16 (katastritunnus 76001:001:0280), Tallinna tn 18 (katastritunnus 76001:001:0450) ja Aia tn 4 (katastritunnus 76001:001:0250) ja riigitega 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee.

Planeeringuala on hoonestamata. Ala on kasutamata rohumaa, osaliselt kaetud puittaimestikuga.

Kavandataval planeeringualal ja piirnevatel katastriüksustel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

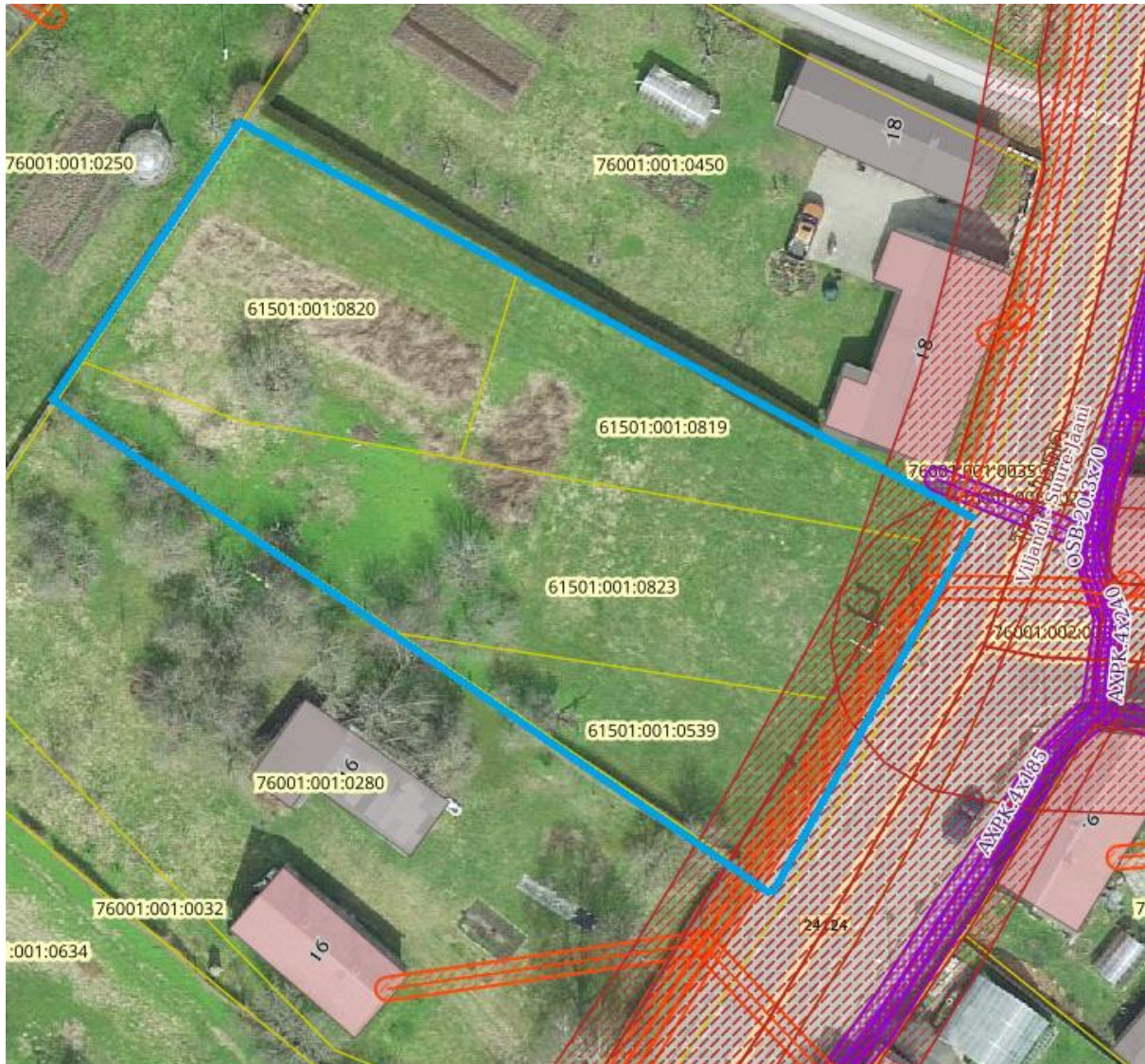
Juurdepääs elamukrundile Tallinna tänavalt lahendatakse 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee T4 (76001:001:0035, transpordimaa) katastriüksuselt.

Planeeringuala jääb suhteliselt kaitstud põhjaveega alale.

Maaüksustel puuduvad olemasolevad tehnovõrgud. Võimalus on liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga vastavalt Põhja-Sakala valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga liitumise eeskirjale. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

Planeeringualal kitsendusi põhjustavad objektid:

- riigitee 24124 Viljandi–Suure-Jaani tee;
- riigitee 24116 Suure-Jaani–Olustvere tee;
- sideehitised vid 109548836, vid 52643554, vid 109550629, vid 45620637 (Telia Eesti AS);
- veetorustik, reoveetorustik (AS Põhja-Sakala Haldus).



Joonis 3. Planeeringuala kitsendused. Aluskaart: Maa-amet

Planeeritav maa-ala asub vastavalt Viljandimaa maakonnaplaneeringule 2030+ ja Põhja-Sakala valla üldplaneeringule väärtusliku maastiku alal.

Suure-Jaani paisjärv jääb planeeringualast ca 150 m kaugusele.

Maa-ameti looduskaitse kaardirakenduse andmetel ei jää planeeringualale ja selle lähedusse kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Lähim kaitstav loodusobjekt (Lõhavere metsapark) jääb ca 1,3 km kaugusele.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel ei jää planeeringualale ja vahetusse lähedusse kultuurimälestisi. Lähimad kultuurimälestised (kihelkonnakooli hoone, kirik) jäävad ca 250 m kaugusele.

5. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

5.1 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Planeeringu elluviimisega mõjutavad pinnast hoonestuse ja teenindavate rajatiste püstitamisega seonduv ehitustegevus ning pinnasesse juhitud sademevesi. Ehitiste rajamisel tuleb vältida liigset pinnase eemaldamist või lisamist. Ehitustööde käigus võib mõju pinnasele avalduda ka kütuse- või määrdeainete avariilise lekke puhul. Tööde läbiviimisel peab järgima keskkonnaohutuse nõudeid ohtlike ainete, sh kütuste, hoidmisel ja kasutamisel. Võimalikult palju tuleb pöörata tähelepanu avariilukordade vältimisele. Reostuse tekkimisel rakendada viivitamatult selle likvideerimismeetmed. Eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevuse käigus olulist mõju pinnasele.

Planeeringuala jääb vastavalt Põhja-sakala valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kavale 2020-2032 ÜVK alale Suure-Jaani linnas. Olemasolev veetorustik, reoveetorustik ja sademeveetorustik asuvad Tallinna tänaval. ÜVK trassidega liitumine oleks tiheasustusosalal nii veevarustuse kui ka kanalisatsiooni osas väikseima keskkonnamõjuga lahendus. Arvestades planeeringuala suurust ja asukohta on võimalik lahendada reo- ja sademevee käitlus ilma olulist keskkonnamõju avaldamata.

Planeeringu elluviimise aegsed (ehitusaegsed) mõjud õhukvaliteedile on lühiajalised ning lokaalsed (võimalik tolm, sõidukite liiklus jms).

Elamu soojusvarustus on otstarbekas lahendada lokaalküttel, konkreetse kütteliigi kasutamine lahendatakse ehitusprojektis. Planeeringu elluviimisega ei ole oodata piirkonna õhukvaliteedi halvenemist.

Ehitamisel tekivad ehitusjätmed, samuti kaasneb jäätmete (eeskätt olmejäätmete) teke hoonete kasutusperioodil. Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Detailplaneeringu alal ei asu keskkonda saastavaid ega jääkreostus objekte.

Detailplaneeringu kehtestamise ja elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud on peamiselt seotud ehitusaegse häiringuga ja lokaalse iseloomuga.

5.2 Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis seaks ohtu inimese tervise või vara.

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada võimalike avariiõhtudega ning neid vältida. Ehitamisel on oluline pidada kinni ohutusnõuetest. Ehitustöödega kaasnev mõju on ruumiliselt suuresti piiritletud tegevuse asukohaga ning tegevusi ei planeerita väljaspool asukoha territooriumi.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis lubaksid eeldada ohtlike ainete, kemikaalide, kiirgusallikate vms seotud avariilukordade teket. Arvestades planeeringu mahtu võib tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise tõenäosust pidada madalaks.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, millega kaasneksid keskkonna või inimese taluvusvõimet ületavaid keskkonnahäiringud (nagu müra, vibratsioon, õhusaaste, jäätmed), mistõttu võib ohtu keskkonnale pidada minimaalseks.

5.3 Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatava mõju avaldub planeeringuala piires. Ehitamise ajal võib mõju (müra, tolm, vibratsioon, lõhn) ulatuda ka lähiümbrusse, kuid see on lühiajaline. Ehitamise lõppemisel ei ilmne eeldatavalt negatiivse mõju piirnevatele kinnisasjadele ega ümbritsevale keskkonnale.

5.4 Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Planeeritav maa-ala asub vastavalt Viljandimaa maakonnaplaneeringule 2030+ ja Põhja-Sakala valla üldplaneeringule väärtusliku maastiku alal. Uute ehitiste kavandamisel tuleb arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga ning tuleb jälgida, et uuendus ei rikuks maastiku üldilmet. Planeeringuala asub olemasolevate elamute vahelisel alal. Planeeringuga kavandatav ei riku olemasoleva hoonestuse terviklikkust, vaateid väärtuslikele elementidele (kirik, paisjärv) ega linna üldilmet.

Planeeringuga kavandatav ei kahjustata kultuuripärandi objekte, sest need ei asu ei alal ega vahetus läheduses.

Planeeringu elluviimisel antakse kasutamata maa-alale otstarbekam kasutus ning loodust ja maastikku kavandatavad tegevused ei kahjusta.

Planeeringu elluviimisel tekib seni kasutuseta maaüksustele korrastatud maa-ala, mille hoonestamine toob piirkonda uusi elanikke.

5.5 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Planeeringualale ja selle lähedusse ei jää kaitsealasid ega hoiualasid, ei ole registreeritud kaitsealuste liikide leiukohti ega kõrge väärtusega taimekooslusi. Planeeringualale ega selle vahetus lähedusse ei jää Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid.

Eelnevast lähtuvalt olulist negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku alale ei avaldata.

5.6 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud mõjud on lühiajalised (ehitusaegsed) ja lokaalse iseloomuga.

Ehitustegevusega kaasnev mõju võib kumuleeruda teiste samas piirkonnas toimuvate samalaadsete tegevustega. Kuna kavandatava tegevuse täpne elluviimise aeg pole teada, ei saa mõju olulisust käesolevas aruandes hinnata.

Kavandatav tegevusega ei kaasne mõjusid, mis tooks kaasa pöördumatuid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne piiriülest mõju.

6. Asjaomaste asutuste seisukohad

KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse tegemisel tuleb arvestada asjakohaste asutuste seisukohtadega.

Põhja-Sakala Vallavalitsus küsis KeHJS § 33 lg 6 alusel seisukoha asjaomastelt asutustelt: Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Keskkonnaamet, Transpordiamet.

7. Kokkuvõte

KSH eelhinnangu käigus analüüsiti olemasolevale infole tuginedes asjakohaseid keskkonnamõjusid.

Arvestades kavandatud tegevuse iseloomu, mahtu ja asukohta ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel olulist keskkonnamõju.

KSH läbiviimine ei ole vajalik, kuna:

- kavandatava tegevusega ei kaasne olulist negatiivset mõju detailplaneeringuala looduskeskkonnale ega sellega piirnevale alale;
- tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaaste, jäätmete, müra, vibratsioon;
- kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara;
- planeeritava ala vahetus läheduses ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

Kui planeeringu koostamisel ilmneb vajadus täiendavate uuringute järele, tuleb vastavate uuringute tulemustega arvestada planeeringulahenduse väljatöötamisel ja elluviimisel.

Koostaja:

Kaja Notta
planeeringuspetsialist