



**Põhja-Sakala vallas Suure-Jaani linnas  
Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala  
detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
eelhinnang**

**Nimetus:** Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala DP KSH eelhindang

**Töö tellija:** Põhja-Sakala Vallavalitsus

**Töö teostaja:** LEMMA OÜ

Reg nr 11453673

Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621

Tel +372 5139031

E-post [mihkel@lemma.ee](mailto:mihkel@lemma.ee)

**Vastutav koostaja:** Mihkel Vaarik

**Töö versioon:** 5.11.2024

## Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus .....	5
2 Seotus strateegiliste dokumentidega.....	8
2.1 Viljandi maakonnaplaneering.....	8
2.2 Põhja-Sakala valla üldplaneering ja arengukavad .....	8
3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest.....	11
4 Hinnang keskkonnamõjudele .....	12
4.1 Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja muudele looduskaitseobjektidele .....	12
4.2 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele .....	12
4.3 Mõju rohevõrgustikule .....	12
4.4 Vee ja pinnase saastatus .....	12
4.5 Jäätmeteke .....	13
4.6 Müra ja vibratsioon .....	13
4.7 Valgus, soojus, õhusaaste ja kiirgus .....	14
4.8 Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus .....	15
4.9 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale .....	15
4.10 Mõju kultuuriväärtustele .....	15
4.11 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine .....	15
4.12 Tegevusega kaasnev kumulatiivne ja piiriülene mõju.....	16
4.13 Muud aspektid.....	16
5 Järeldused.....	17
Kasutatud allikad.....	19

## Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) 2024. aasta oktoobris. Töö teostas keskkonnaekspert Mihkel Vaarik, töös osales Piret Toonpere (KMH0153).

Suure-Jaani linnas Tallinna tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu (DP) koostamine on algatatud Põhja-Sakala Vallavolikogu otsusega 25.04.2024 nr 215. Otsuse järgi tuleb detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust.

KSH eelhindangut saab otsustaja kasutada strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Tallinna tn 24 katastriüksusel asuva vana koolimaja laiendamiseks/rekonstrueerimiseks kaasaegset õpikeskkonda pakkuvaks tänapäevaseks õppehooneks/hooneteks ja planeeringualal turvalise keskkonna loomiseks.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 2 p-le 3 tuleb KSH algatamist kaaluda kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhul ehk üldplaneeringut (ÜP) muutva detailplaneeringu korral. Hinnatav detailplaneering on Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestatud Põhja-Sakala valla üldplaneeringut (ÜP) muutev. Lisaks kaalutakse KSH vajadust VV määrusega 29.08.2005 nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ alusel (Vt peatükk 3).

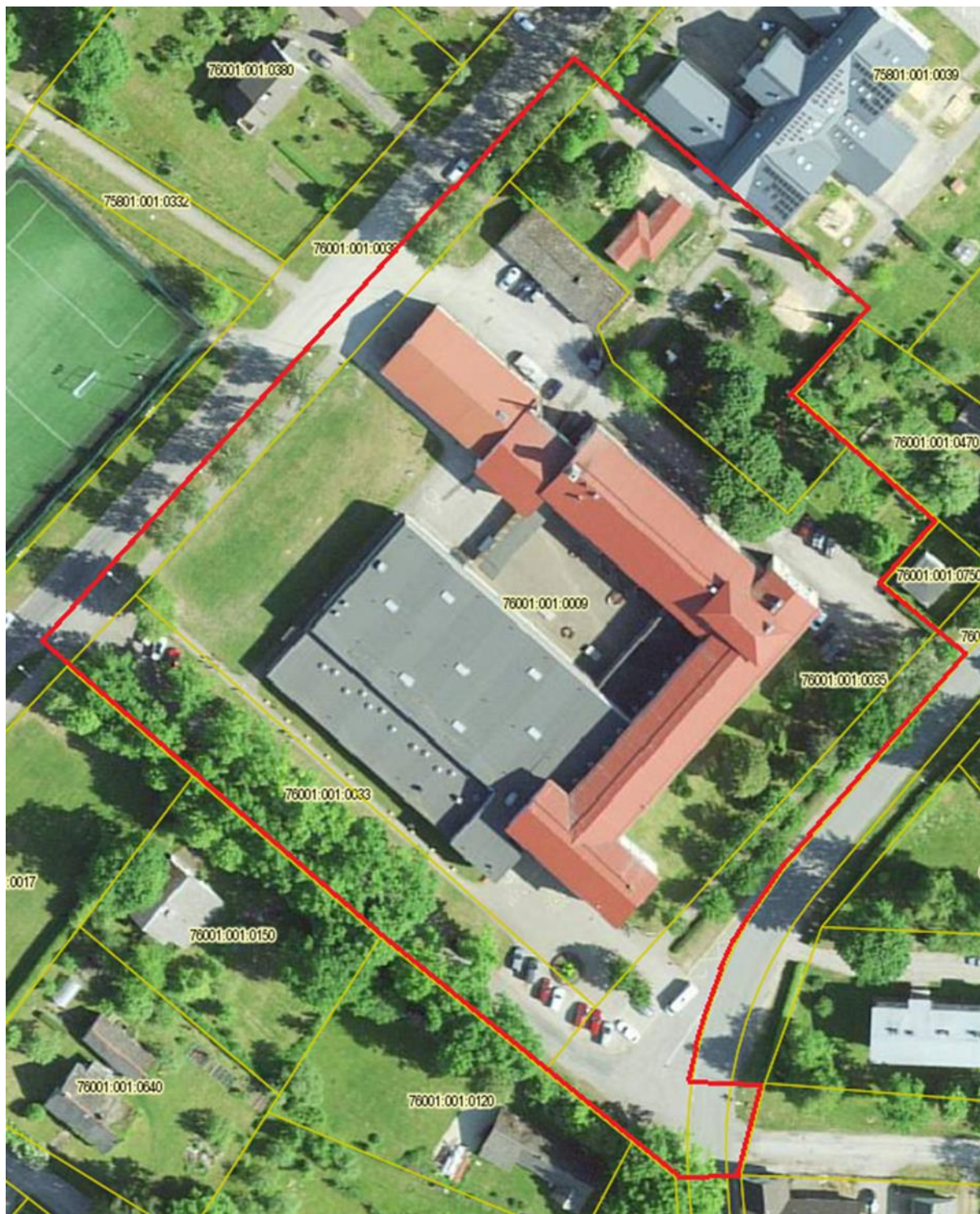
KSH eelhindangu tulemusena selgitati välja, kas detailplaneeringule on vajalik KSH algatamine või mitte. Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus, küsides eelnevalt seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt.

Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Põhja-Sakala Vallavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti eksperdi erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste ebasoodsate keskkonnamõjude esinemise kohta. Samuti lähtutakse asjakohastest juhendmaterjalidest.

Töös käsitletakse potentsiaalselt negatiivset ja ka positiivset mõju omavaid keskkonnaaspekte ning antakse soovitus KSH algatamise või algatamata jätmise ning ebasoodsate mõjude vältimise ja positiivsete mõjude võimendamise osas.

## 1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus

Planeeringuala asub Suure-Jaani linna tiheasustuselal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Ala asub Tallinna tänava (riigi kõrvalmaantee 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee), Lembitu puistee ja Vambola tänava vahelises kvartalis. Ala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala. Allikas: Maa-amet.



Planeeringuala pindala oli algatamisel ca 17 000 m<sup>2</sup> ja see hõlmab munitsipaalomandis olevat Tallinna tn 24 katastriüksust (76001:001:0009) ja selle lähiala. Lähteülesande järgi võib planeeringuala täpsustuda koostamise käigus.

### **Vastavalt Põhja-Sakala valla üldplaneeringule jääb planeeringuala ühiskondlike ehitiste ja transpordi maa-alale.**

Tallinna tn 24 katastriüksuse (76001:001:0009) maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%. Katastriüksuse pindala on 10520 m<sup>2</sup>, millest kõlvikuliselt moodustab õuemaad 524 m<sup>2</sup> ja muu maa 9996 m<sup>2</sup>. Krundil asuvad riikliku ehitisregistri järgi hooned koolimaja (EHR kood 112026291) ja garaaž (112026859) ning rajatistest kaugküttetorustik (220291059). Koolimaja on kolmekorruseline ja ehitisealune pind on **4 032 m<sup>2</sup>**. Garaaži ehitisealune pind on 218 m<sup>2</sup>. Lisaks on alal elektrimaakaabelliinid, sideehitised, veetorustik, reoveetorustik, sademeveetorustik. Alal on kõik vajalikud olemasolevad kommunikatsiooniühendused.

Koolihoone esmase kasutuselevõtu aasta 1961. Võimla on rajatud 2005. a ja selle katus on vahetatud 2019.a. 2014. aastal jagati kool kaheks: gümnaasiumiosa jätkas tegutsemist Suure-Jaani Gümnaasiumi, põhikooliosa Suure-Jaani Kooli koosseisus. Suure-Jaani Kooli moodustavad ühe asutusena tegutsev koolieelne lasteasutus ja põhikool.

Lähiala moodustavad tervikuna või osaliselt järgmised katastriüksused: Tallinna tn 24 (76001:001:0009), Lembitu pst 42 (75801:001:0039), Vambola tänav T2 (76001:001:0033), Lembitu puiestee T3 (76001:001:0038), 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee T4 (76001:001:0035), 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee (76001:006:0022), 24124 Viljandi - Suure-Jaani tee T9 (76001:002:0021).

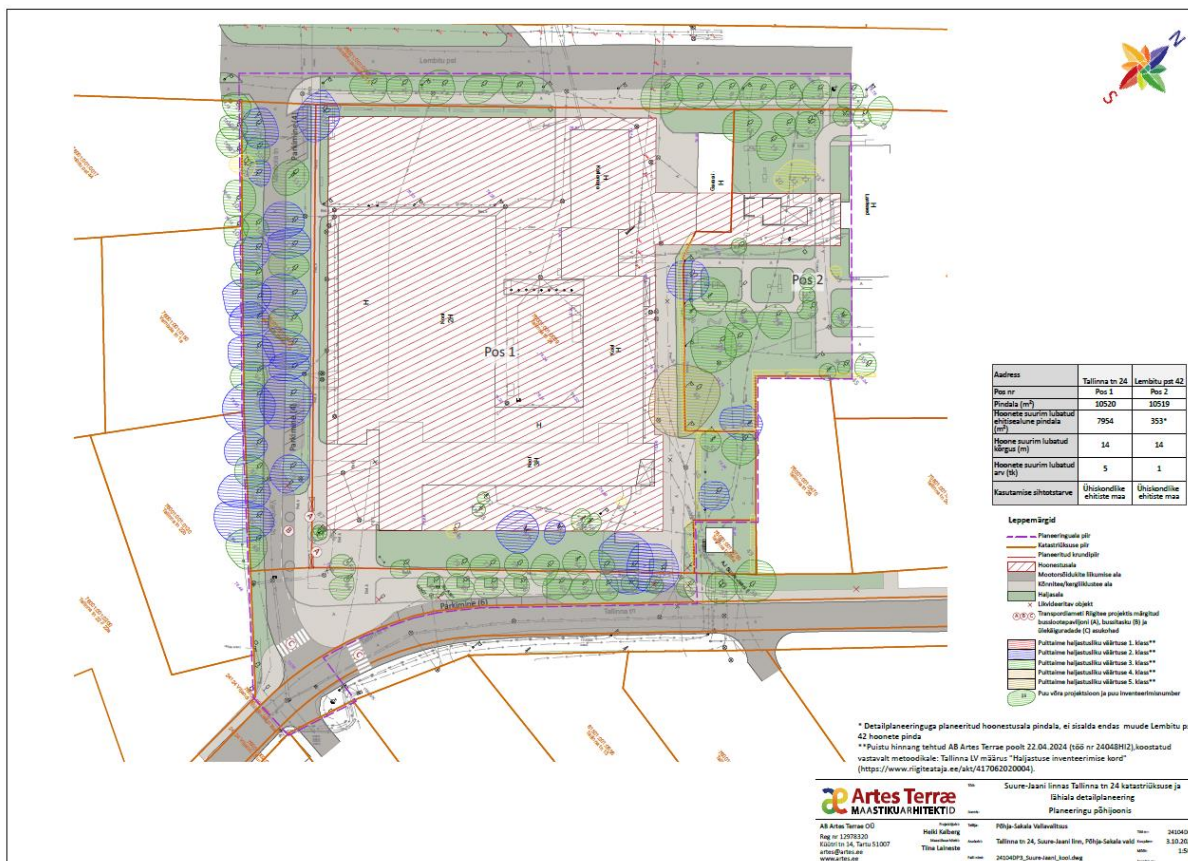
Lembitu pst 42 katastriüksuse pindala on 10519 m<sup>2</sup> ja seal asub Suure-Jaani lasteaed Sipsik ja ka Põhja-Sakala Vallavalitsus. EHR järgi asub krundil haldushoone-lastepäevakodu (ehitisregistri kood 112023661) ehitisealuse pinnaga **1239 m<sup>2</sup>**. Esmase kasutuselevõtu aasta 1999.

**Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Tallinna tn 24 katastriüksusel asuva vana koolimaja laiendamiseks/rekonstrueerimiseks kaasaegset õpikeskkonda pakkuvaks tänapäevaseks õppehooneks/hooneteks ja planeeringualal turvalise keskkonna loomiseks.** Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded: 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.

Tallinna tn 24 katastriüksusel kehtib praegu Tallinna tn 24 (Suure-Jaani Gümnaasiumi) detailplaneering, mis on kehtestatud Suure-Jaani Linnavalitsuse 11.05.1999 korraldusega nr 67. Koolimaja laiendamise/rekonstrueerimise kavandamiseks soovitakse suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitisealust pinda (kuni 4000 m<sup>2</sup>, mis on juba ületatud - 4032 m<sup>2</sup>).

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud detailplaneeringu eskiislahendusest. DP eskiisi (AB Artes Terrae OÜ töö 24104DP3 ) järgi kavandatakse suurimat lubatud ehitisealust pinda Tallinna tn 24 krundile kokku **7954 m<sup>2</sup>** ja Lembitu pst 42 lisandub **353 m<sup>2</sup>**.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Detailplaneeringuga soovitakse suurendada üldplaneeringuga määratud ühiskondlike ehitiste katastriüksuse täisehituse protsenti. Põhja-Sakala valla üldplaneeringuga on määratud ühiskondlike ehitiste katastriüksuse täisehituse protsendiks kuni 40 %. Tallinna tn 24 katastriüksuse täisehituse protsent on praegu juba ca 40 % ja suurendatakse ca 76 % -ni.



Joonis 2. Detailplaneeringu eskiislahendus. Allikas: AB Artes Terrae OÜ.

Kavandatavate hoonete tegelik ehitisealune pind ja täisehituse protsent selgub detailplaneeringu koostamise ja parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldatava arhitektuurivõistluse käigus. Laiendusele tuleb tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, mis vääristaks asukohta. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

## 2 Seotus strateegiliste dokumentidega

### 2.1 Viljandi maakonnaplaneering

„Viljandimaa maakonnaplaneeringu 2030+“<sup>1</sup> (kehtestatud riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75) eesmärk suunata planeerimistegevust kohalikul tasandil. Tulenevalt planeerimisest on kehtestatud maakonnaplaneering aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele edaspidi. Põhja-Sakala valla ÜP on koostatud hiljem.

Maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on Suure-Jaani linn Põhja-Viljandimaa piirkondliku keskuseks linnalise asustuse arengu sobilik ala. Seda iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning töökohtade ja mitmesuguste teenuste olemasolu.

Planeerimisest eesmärgi kohaselt luuakse ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutusel olnud alade otstarbekat kasutamist.

**Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole maakonnaplaneeringuga vastuolus.**

### 2.2 Põhja-Sakala valla üldplaneering ja arengukavad

Põhja-Sakala valla üldplaneeringu<sup>2</sup> (kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42) kohaselt on DP ala juhtfunktsioon ühiskondlike ehitiste ja transpordi maa. Maakasutuse juhtfunktsiooni DP-ga ei muudeta.

Üldplaneeringuga on määratud valla ruumilise arengu põhimõtted, mille kohaselt toimub ka Suure-Jaani linna ruumiline planeerimine erineva juhtfunktsiooniga maa-alade sektoraalse arendamise kaudu, kus arvestatakse tasakaalustatult majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna suundumuste ja vajadustega.

Tiheasustusala ruumiline planeerimine järgib tiheasustusalale omaseid põhimõtteid, mis tähendab, et hooned rajatakse üksteisele lähedale, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Linnalise asustusega ala iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning töökohtade ja mitmesuguste teenuste olemasolu. Nende alade planeerimisel tuleb tähelepanu pöörata kompaktsuse säilitamisele, sisestruktuuride tihendamisele ning seni kasutusest kõrvale jäänud alade taaskasutusele võtmisele. Suure-Jaani linna arendatakse edasi piirkondliku keskuseks.

---

<sup>1</sup> <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/viljandimaa/viljandi-mp-2030>

<sup>2</sup> <https://www.pohja-sakala.ee/uldplaneering>





- |                                                                                                                  |                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Elamu maa-ala                |  Segaotstarbega maa-ala |
|  Ühiskondlike hoonete maa-ala |  Transpordi maa-ala     |
|  Äri maa-ala                  |                                                                                                            |

**Joonis 3.** Väljavõte kehtivast Põhja-Sakala valla üldplaneeringust.

ÜP seletuskirjas on toodud, et Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase pinnaseõhus otsemõõdetud 222Rn-sisalduse kaardi järgi esineb Põhja-Sakala vallas kohati kõrge radooniohutasemega alasid. Suure-Jaani linna piirkonnas on mõõdetud radoonisisaldusi vahemikus 150-250 kBq/m<sup>3</sup>. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 "Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadele" lisas on välja toodud Eesti kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelu haldusüksuste kaupa. Vastavalt nimetatud määruse lisale kuulub Põhja-Sakala vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade hulka. Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määruse nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule" § 9 lg 4 kohaselt ning Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määruse nr 84 "Tervisekaitsenõuded koolidele" § 12 lg 4 kohaselt peab koolieelse lasteasutuse ja koolide ruumide siseõhu aasta keskmine radoonisisaldus olema väiksem kui 200 bekerelli kuupmeetris (Bq/m<sup>3</sup>). Koolieelsete lasteasutuste ja koolide kavandamisel tuleb igakordselt teostada radoonitaseme mõõtmisi maapinnas. Mõõtmistulemused annavad olulist infot, kas radooni tõrjemeetmete rakendamine on üldse vajalik ja kui on, siis millised konkreetsed võtted oleksid vajalikud.

Kruntide hoonestamisel ja juurde ehitamisel tuleb üldpõhimõttena eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Kui säilitamisvõimalused puuduvad, siis tuleb krundile rajada uus haljastus, mis oleks kooskõlas hoonete arhitektuuri ja krundi kasutusega. ÜP tingimus on, et vähemalt 15% katastriüksuse pindalast peab moodustama haljastus, et oleks tagatud looduslähedane elukeskkond. Puud parandavad linnalise asula mikrokliimat – arvestades kliimamuutuste tõttu suvise keskmise temperatuuri tõusu, pakuvad puud varju. Tulvavee korral toimivad puud ja vett läbilaskvad pinnad vooluhulkade vähendajana. Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

Arhitektuurivõistluse korraldamine tuleb otsustada vajadusel projekteerimistingimuste andmise või detailplaneeringu menetluse käigus. Valla territooriumil kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist muu hulgas olulise avaliku huviga või ruumilise mõjuga objekti rajamisel ning kohas, kus esineb oluline avalik huvi (arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja ruumiliselt olulises asukohas). Avalike haljasalade rekonstrueerimisel tuleb kaaluda maastikuarhitektuurse konkursi korraldamist.

**Ühiskondlike ehitiste maa-ala** on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaia ja botaanikaia maa. **Transpordi maa-ala** on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Ühiskondlike ehitiste maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) **katastriüksuse täisehituse protsent on kuni 40%;**
- 2) säilitada ja/või rajada hoonete ümber haljasalad;
- 3) arvestada kõikidele liiklejatele ohutu ja mugava juurdepääsuga;
- 4) arvestada erivajaduste ning puuetega inimeste vajadustega.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Detailplaneeringuga soovitakse suurendada üldplaneeringuga määratud ühiskondlike ehitiste katastriüksuse täisehituse protsenti. Põhja-Sakala valla üldplaneeringuga on määratud ühiskondlike ehitiste katastriüksuse täisehituse protsendiks kuni 40 %. Tallinna tn 24 katastriüksuse täisehituse protsent on praegu juba ca 40 % ja suurendatakse ca 76 % -ni.

**Kuna DP-ga soovitakse muuta krundi täisehituse protsenti, on tegemist üldplaneeringu muutmisega ja DP-s esitatakse vastavad põhjendused. Detailplaneering on kehtivat Põhja-Sakala valla üldplaneeringut muudev.**

Lisaks on haridusvaldkonna arendamise aluseks kehtestatud Põhja-Sakala valla hariduse arengukava 2020-2025. **Põhja-Sakala valla arengukava 2023-2030** (vastu võetud 26.09.2024 otsusega nr 80) visioon on, et vallas võimaldatakse igale lapsele tema arengut toetav kvaliteetne haridus, mis loob eeldused edukaks eneseteostuseks ja elukestvaks õppeks. Strateegilised eesmärgid: Suure-Jaani on rajatud kaasaegne koolihoone ning loodud võimalused lisatuge vajavatele lastele. Arengukava tegevussuunad: Suure-Jaani tänapäevase koolihoone rajamine.

Suurima investeeringuna on arengukavas ja eelarvestrateegias toodud 2028. aastal Suure-Jaani kooli ehitus 8 miljoni euro eest, millest omaosalus on 40%.

### 3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. Antud juhul tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 alla.

Keskkonnamõjude olulisuse tuvastamisel lähtutakse eelkõige õigusaktides määratud normidest. Vastavalt KeHJS-le on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Visuaalsete mõjude hindamine on rohkem subjektiivne ning eeldab teiste eelnevat kokkuleppimist vajavate kriteeriumite kasutamist.

**PlanS § 124 lõike 6 alusel on KSH eelhindang ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine** vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (üldplaneeringut muutev) koostamisel. Hinnatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

Kui detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei liigitu KeHJS § 33 lõike 1 punkti 3 alla, siis tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda tulenevalt KeHJS § 33 lõike 2 punktist 4 ehk KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluva ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses (lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu) nimetatud tegevusena. **Tegemist on ka infrastruktuuri rajamisega ning KSH eelhindangu vajadus tuleneb ka KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10 ning VV 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktide 2 ja 8.**

Eelhindangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide (oluliste) kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda.

## 4 Hinnang keskkonnamõjudele

### 4.1 Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja muudele looduskaitseobjektidele

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur andmetel on planeeringualale lähemal kui 10 km asuvad Natura 2000 alad puuduvad.

Lähim looduskaitseobjekt Lõhavere metsapark (KLO1200185), mis on kaitsealune park uuendamata piiridega, asub planeeringuala piirist ca 1 km kaugusel kirdes.

**Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, siis on välistatud, et DP alusel kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit ebasoodsalt.**

### 4.2 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele

Tegemist on hoonestatud alaga.

Puistu hinnang planeeringualale on tehtud AB Artes Terrae poolt 22.04.2024 (töö nr 24048HI2).

**Kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju bioloogilisele mitmekesisusele.**

### 4.3 Mõju rohevõrgustikule

Planeeritav ala ei jää kehtiva maakonnaplaneeringu ega ka Põhja-Sakala valla üldplaneeringu kohasele rohevõrgustiku alale ega ka väärtusliku maastiku alale.

### 4.4 Vee ja pinnase saastatus

Planeeringuala jääb suhteliselt kaitstud põhjaveega alale.

Moodustatud on alla 2000 ie Suure-Jaani reoveekogumisala (RKA0840520)<sup>3</sup>. Võimalus on liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga vastavalt Põhja-Sakala valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kavale 2020-2032 ja võrguettevõtjalt taotletavatele tehnilistele tingimustele. Olemasolev veetorustik, reoveetorustik ja sademeveetorustik asuvad Tallinna tänaval. Planeeringuala kanaliseerimine tuleb lahendada lahkvoolsena.

Lähim veekogu on **Suure-Jaani paisjärv (VEE2064700)**, mis jääb planeeringuala piirist ca 300 m kaugusele lõuna poole.

Planeeringuga ei kavandata uusi olulise reostusohuga objekte. Alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning toimunud keskkonnaohtlikku tegevust, mille tõttu võiks eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud kavandatavale tegevusele. Pinnas krundil vastab eeldatavalt veeseaduse alusel kehtestatud keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases” kehtestatud piirarvudele elamumaal. Kõik, mis ei ole tööstusmaa, kuulub nimetatud määruses elumaa alla, seega näiteks ka ühiskondlike ehitiste maa. Pinnasevee kvaliteet ehitussüvendites peab vastama samuti keskkonnaministri 04.09.2019.a määrusele nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused”.

<sup>3</sup> <https://register.keskkonnaportaal.ee/register/waste-water-collection-area/8985459>

Projekteerimise staadiumis tuleb vertikaalplaneerimisega näha ette meetmed sademevee valgumise vältimiseks naaberkinnistutele.

**Reostuse vältimise meetmete rakendamisel ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevalt mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile.**

## **4.5 Jäätmete**

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Põhja-Sakala valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmete teke hoonete kasutusperioodil, kuid ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju.

## **4.6 Müra ja vibratsioon**

Tegemist on ÜP järgi II kategooria alaga – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad, ühiskondlike ehitiste maa-ala.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani tee km 21,64-21,74. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 745 autot. Transpordiamet on andnud tingimused DP algatamiseks, teatades, et koostamisel on riigitee nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani km 21,270-22,505 Suure-Jaani linnalõigu rekonstrueerimise põhiprojekt. Projektis muutub oluliselt liikluskorraldus Tallinna tn 24 kinnistuga külgneval riigitee lõigul ning riigitee ja Vambola tänava ristmikul. Planeeringu koostamisel, sh planeeringualale juurdepääsude kavandamisel arvestada riigitee põhiprojektis toodud lahendusega.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed.

Hoone välispiirde konstruktsioonide projekteerimisel sh akende valikul arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuetega. Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Soovitatav on tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse. Mürarikaste süsteemide välisosad tuleb eraldada müraekraanidega. Müraekraanide projekteerimisel tuleb kaasata vastav erialaspetsialist vältimaks ekraanidest tekkivaid müra



peegeldusi, mis võiksid vastupidiselt eesmärgile suurendada mürähäiringuid ümbritsevate hoonete elanikele.

Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00...7.00 ületada määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Täiendavalt tuleks tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid. Kooli laiendamisel tuleb dokumendid esitada ka Terviseametile kooskõlastamiseks.

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid, kuid see mõju on lühiajaline. Ehitusaegse mürähäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile).

Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.

Ehitusaegse liikluse müra vähendamiseks on soovitatav korraldada ehitusaegne liiklus nii, et võimalikult vähe mõjutataks ümbritsevaid elamualasid.

#### 4.7 Valgus, soojus, õhusaaste ja kiirgus

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjekti valgustamine. Valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) on tiheasustusel ebaoluline.

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsi ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

Välisõhu saastet, soojust, kiirgust või lõhnaäringut ei ole ehitusperioodil ette näha.

Tegemist on olemasoleva kaugküttega. Seega täiendavat õhusaastet soojusega varustamisel ei ole ette näha.

**Hoonete kasutamisega ei kaasne olulist lokaalset õhusaastet ega valgusreostust. Territoorium on valgustatud, kuid tänapäevase valgustuse korrektsel projekteerimisel ja rajamisel ei ole oodata olulise valgusreostuse teket.**

Tegemist on radooniohtlikus piirkonnaga. Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määruse nr 131 „Tervisekaitseõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“ ning Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 nr 84 „Tervisekaitseõuded koolidele“ kohaselt peab koolieelse lasteasutuse ja koolide ruumide siseõhu aasta keskmine radoonisisaldus olema väiksem kui 200 Bq/m<sup>3</sup>. Koolieelsete lasteasutuste ja koolide kavandamisel tuleb igakordselt teostada radoonitaseme mõõtmisi maapinnas.

Soovitatavad meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, võimalikult väheste läbiviikudega vundamendi planeerimine. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

**Eelnevast tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevat olulisi ebasoodsaid mõjusid.**

## 4.8 Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

Alale ei ole DP algatamise taotluse kohaselt kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariolukordi. Kõrgendatud tähelepanu tuleb pöörata ehitusseadmete ja masinate töökorras olekule ning võimalikule kütuse/õlilekete vältimisele.

**Eelnevast tulenevalt ei kaasne kavandava tegevusega siiski eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga avariolukordasid.**

## 4.9 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist olemasolevate ühiskondlike hoonete piirkonnas, head ühendust olemasolevate ja perspektiivsete kergliiklusteede ning tänavatega, saab planeeringualal tagada erinevate liikumisviiside väga head kasutamismõimalused. Jalgsi liikumise, kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise soodustamiseks tuleb krundisisese liiklusskeemi koostamisel pöörata tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele ja jalgrataste parkimisele.

DP realiseerimine mõjutab piirkonna teenuste paremat kättesaadavust ja avalikku linnaruumi. Oodata on positiivset mõju sotsiaalsetele vajadustele.

Samuti nähakse planeeringu koostamisel ette uushaljastust. Ka välialad krundil peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumis- ja mängimisvõimalusi).

DP elluviimine mõjub positiivselt lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastab avalikele huvidele ja väärtustele. Kavandatavate hoonete arhitektuur saab olema eeldatavalt tänapäevane ja piirkonna kvaliteeti tõstev. Edaspidi hoone ehitusprojekt koostatakse ka vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 03.06.2018 määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.

**Eelnevat arvesse võttes on mõjud positiivsed.**

## 4.10 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri<sup>4</sup> järgi planeeringualal ja vahetus läheduses kultuurimälestised puuduvad, **seega ebasoodsat mõju kultuuripärandile detailplaneeringu elluviimisel ei avaldata.**

Lähimad kultuurimälestised (kihelkonnakooli hoone, kirik) jäävad vähemalt ca 400 m kaugusele lõuna poole. Seega planeeringuga kavandatav ei riku ka vaateid neile.

## 4.11 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Kaasaegsed hooned kasutavad vähem elektrienergiat ja sellega väheneb elektrienergia tootmise vajadus, mis läbi paiskub energia tootmisest õhku vähem heitgaase ja kasvuhoonegaase. Seetõttu on vanemate hoonete rekonstrueerimisel ja tänapäevaste hoonete kasutuselevõtu mõju õhukvaliteedile ning kliimale positiivne läbi parema energiatõhususe.

Hoonete (suured katusepinnad) kavandamine võib muuta mõnevõrra ala mikrokliimaatilisi tingimusi, kuid antud juhul ei ole muutuse mõju väga oluline. Seoses kuumalainete sagenemisega on uuritud kuumalainete võimendumist eeskätt linnades, aga ka muudel tiheasustusaladel. Tegemist on soojussaare<sup>5</sup> efektiga, kus suured tumedad pinnad (asfaltkattega parklad,

<sup>4</sup> <https://register.muinas.ee>

<sup>5</sup> Soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem ala.

bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda tõstavad selle maa-ala õhutemperatuuri ümbritsevast piirkonnast kõrgemaks. Soojusaarte olemasolu on seni uuritud suuremates Eesti linnades. Uuritud aladel soojusaartena välja joonistunud piirkondadega<sup>6</sup> saab paralleele tõmmata ka uute planeeringualade kavandamisel.

DP koostamisel on soovitatav tähelepanu pöörata soojusaare efekti vähendamisele. Vältida tuleb väga suurte kõvakatteliste pindade kavandamist. Katusepindadel tuleb eelistada funktsionaalseid katusepindu (päikesepaneelid, haljaskatused vms).

**Olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.**

## **4.12 Tegevusega kaasnev kumulatiivne ja piiriülene mõju**

Lähipiirkonnas pole hetkel teada arendusi, mis võiksid põhjustada olulist koosmõju.

DP-ga ei kavandata tegevusi, mille elluviimiseks oleks vajalik taotleda keskkonnaluba. Planeeringuala vahetus läheduses ei paikne selliseid keskkonnalube omavaid ettevõtteid, mida kavandatav arendustegevus võiks mõjutada või kes mõjutaks omakorda DP elluviimist.

Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiiriülest mõju.

## **4.13 Muud aspektid**

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 3 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul ei ole tegemist suuremahulise detailplaneeringuga, seega olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi tähtsust Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Seos Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega antud juhul puudub.

---

<sup>6</sup> <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojusaared>

## 5 Järeldused

Planeeritav ala paikneb hoonestatud ja selgelt väljakujunenud piirkonnas Suure-Jaani linnas. Alal ja lähipiirkonnas puuduvad looduskaitsealused ning muud tundlikud objektid. Samuti puuduvad piirkonnas muinsuskaitsealuse alusel kaitstavad kultuurimälestised. Planeeritaval alal ega kontaktvööndis ei paikne ka pärandkultuuriobjekte.

Tallinna mnt 24 asuva koolihoone territoorium vajab arendamist, et luua esteetiliselt ja funktsionaalselt toimiv avalik ruum, mis kutsub õpilasi ja kohalikke elanikke seda mugavalt ja eesmärgipäraselt kasutama. Olemasolev koolihoone ei vasta kaasaegse õpikeskkonna nõuetele ja vajab kaasajastamist. Planeeringuga kavandatud toetab tervislike eluviiside juurutamist ja ka kooli territooriumi aktiivsemalt kasutama. Planeeringuga antava krundistruktuuri korrastamise ja hoonestustingimustega luuakse eeldused kogu piirkonna intensiivsemaks kasutamiseks. Detailplaneeringuga on vajalik lahendada juurdepääsud ja parkimisvõimalused ning muuta ala kooliõpilastele ja -töötajatele võimalikult mugavaks ja turvaliseks ka liikluskorralduse seisukohast.

Kõik planeeringualale kavandatud hoone(osa)d ja rajatised peavad moodustama arhitektuurselt ühtse kompleksi, mis on kompaktne, multifunktsionaalne ja kogukonnakooli väärtustav.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist, kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja lähtutakse seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Parima linnaehitusliku lahenduse ja atraktiivse ning meeldiva linnaruumi leidmiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus.

KSH eelhindangu koostaja ei pea keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist detailplaneeringule vajalikuks järgnevatel põhjustel:

- 1) kavandatud tegevus ei põhjusta olulist looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
- 2) planeeringualal puuduvad kõrge väärtusega kooslused ja elupaigad. Kaitsealuseid liike ei esine;
- 3) planeeringu realiseerimisega ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist;
- 4) planeeringuga hõlmatud ala lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, seega kavandatud tegevus neid ebasoodsalt ei mõjuta;
- 5) planeeringuga ei kaasne ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele;
- 6) kavandatud tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemetete esinemist;
- 7) kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- 8) alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale majandustegevusele;
- 9) suured katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), kuid rakendatakse asjakohaseid leevendavaid meetmeid nagu funktsionaalsete katusepindade (päikesepaneelid, haljaskatused vms) eelistamine jms;

- 10) lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu esialgse eskiisiga kavandatud mahus koolihoone rajamisel antud asukohas olulist ebasoodsat keskkonnamõju.
- 11) puuduvad muud olulised asjaolud, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajadust.



## **Kasutatud allikad**

### **Allikmaterjalid**

Viljandimaa maakonnaplaneering 2030+

Põhja-Sakala valla üldplaneering

Põhja-Sakala valla arengukava tegevuskava 2023–2030

Põhja-Sakala valla jäätmekava 2024-2029

Põhja-Sakala valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020–2032

### **Andmebaasid**

EELIS (Eesti looduse infosüsteem): <https://eelis.ee/>

Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>